PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 11 ta' Ottubru, 2016

Citazzjoni Nru: 1097/2011 AF

Filippa Bartolo

Carmen mart Joseph Camilleri

Victor Bartolo u

Imelda mart George Abela

vs

Roberta Calleja

Rachelle Buttigieg ghal kull interess li jista' jkollha, u fil-verbal tal-25 ta' Gunju, 2013, il-Qorti ordnat li jissejjah fil-kawza l-Avukat Generali

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Filippa Bartolo, Carmen mart Joseph Camilleri, Victor Bartolo u Imelda mart George Abela li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

In forza ta' koncessjoni enfitewtika li saret minn Marianna mart Filippo Buttigieg a favur ta' Amabile Cilia, permezz ta' att tan-Nutar Giuseppe Trapani li gie insinwat fir-Registru Pubbliku ta' Malta bin-nota numerata elf erba' mija u sebghin tas-sena elf disa' mija u tnax (1470/1912) u li qed jigi anness u markat bhala Dokument A, l-istess Marianna Buttigieg ikkoncediet a favur Amabile Cilia d-dar li llum ghandha n-numru 140 pero' li qabel kellha n-numru 30, fi Triq Paris, Haz-Zebbug (Malta), u dan ghal zmien ta' disgha u disghin (99) sena li ghalaq fil-hmistax ta' Awwissu tas-sena elfejn u hdax (15.08.2011).

Eventwalment dan l-utile dominju temporanju ghadda fuq Filippa Bartolo nee' Cilia [omm ir-rikorrenti] u fuq ohtha Serafina mart Carmelo Fenech mill-wirt tal-genituri taghhom Amabile u Filippa konjugi Cilia. Matul iz-zwieg taghhom, Salvatore u Filippa konjugi Bartolo [il-genituri tar-rikorrenti] xtraw minghand Serafina Fenech is-sehem li hija kellha mill-imsemmi utile dominju temporanju. Filippa Bartolo [omm ir-rikorrenti] mietet nhar is-sebgha u ghoxrin ta' Novembru tas-sena elf disa' mija sebgha u sebghin (27.11.1977) u fl-ahhar testment taghha [Dokument B anness], halliet l-uzufrutt lil zewgha llum mejjet Salvatore, u hatret bhala werrieta universali taghha fi kwoti ndaqs bejniethom lir-rikorrenti.

Fl-20 ta'Jannar 1999 miet Salvatore Bartolo, li halla zewg testmenti: wiehed "unica charta" flimkien ma' martu Filippa nee' Cilia li kif inghad mietet qablu, datat is-26 ta' Settembru 1970 [Dokument B], u wiehed li ghamlu wahdu meta kien armel datat il-22 ta' Ottubru 1986 [Dokument C], iz-zewg testmenti fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela. Bis-sahha ta' dawn iz-zewg testmenti, meta wiehed jaqrahom flimkien, jirrizulta li Salvatore Bartolo kien igawdi l-uzu u l-uzufrutt fuq il-beni kollha li halliet il-mara tieghu Filippa Bartolo. Salvu Bartolo halla b'titolu ta' prelegat lil bintu xebba Filippa (wahda mir-rikorrenti) d-dritt ta' l-uzu u l-abitazzjoni tad-dar mertu tal-kawza, u oltre' dan il-prelegat, it-testatur hatar, innomina u istitwixxa bhala werrieta universali tieghu, proprjetarji assoluti tal-gid kollu tieghu lill-uliedu rikorrenti fdin il-kawza, fi kwoti ndaqs bejniethom.

L-imsemmi Salvatore Bartolo kellu kwarta parti (1/4) ndiviza u l-uzufrutt fuq ir-rimanenti tliet kwarti (314) ndivizi mill-utile dominju annwu temporanju ta' hames liri Maltin (Lm5) ghal disgha u disghin (99) sena li beda jiddekorri fil-hmistax ta' Awissu tas-sena elf disa mija u tnax (15.08.1912) dwar il-fond mertu tal-kawza.

Il-koncessjoni enfitewtika msemmija ghalqet fil-hmistax ta' Awissu tas-sena elfejn u hdax (15.08.2011), u bis-sahha tal-artikolu 12(4) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158), ir-rikorrenti gew intitolati jikkonvertu din l-enfitewsi f'wahda perpetwa bic-cens annwu u perpetwu ta' disgha u sittin Ewro u erbgha u tmenin centezmu (€69.84c), ghall-ewwel hmistax il-sena mill-konvezjoni, u liema cens ghandu mbaghad jizdied f'kull hmistax-il sena sussegwenti b'daqstant mic-cens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jirrapprezenta bi proporzjon mieghu z-zieda flinflazloni minn meta l-imsemmi cens ikun gie stabbilit l-ahhar.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mill-fakolta' moghtija lilhom mill-artikolu 12 (4) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, anke billi huma jissodisfaw il-vot rikjest f'din il-ligi sabiex ikunu jistghu jipprevalixxu ruhhom minn dan il-jedd, u qed jitolbu li ssir il-pubblikazzjoni tal-att pubbliku relattiv kontemplat fl-artikolu 12 (6) tal-Kap 158 fejn jigi rifless dan.

L-intimati gew interpellati permezz ta' ittra ufficcjali biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv izda baqghu inadempjenti, skont ma jirrizulta mill-anness Dokument D, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li wara li l-koncessjoni enfitewtika li saret minn Marianna mart Filippo Buttigieg a favur ta' Amabile Cilia, permezz ta' att tan-Nutar Giuseppe Trapani [Dokument A] skadiet fil-15 ta' Awissu 2011, ir-rikorrenti gew bis-sahha tal-artikolu 12 (4) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) intitolati li jikkonvertu l-istess f'enfitewsi

perpetwa bic-cens annwu u perpetwu ta' disgha u sittin Ewro u erbgha u tmenin centezmu (€69.84c) ghall-ewwel hmistax il-sena mill-konvezjoni, u liema cens ghandu mbaghad jizdied fkull hmistax-il sena sussegwenti b'daqstant mic-cens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jirrapprezenta bi proporzjon mieghu z-zieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi cens ikun gie stabbilit l-ahhar.

2. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku [notarili] kontemplat fl-artikolu 12 (6) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan fid-dawl ta'dak fuq premess u mitlub.

3. Tinnomina Nutar biex jippublika l-kuntratt relattiv fil-jum, hin u lok li joghgobha tiddetermina din l-Onorabbli Qorti, u tinnomina kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficcjali tas-17 ta' Ottubru 2011 kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Rachelle Buttigieg u Roberta Calleja li permezz tagħha eċċepew illi:

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom ghaliex mhux minnu li r-rikorrenti huma intitolati li jikkonvertu l-enfitewsi temporanja kif allegat minnhom.

F'kull kaz l-artikolu 12(6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa vjolazzjoni tad-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti.

Rachelle Buttigieg hija sid flimkien ma' Roberta Calleja tal-fond 140, Triq Paris, Zebbug, Malta u ghalhekk giet mharrka b'mod zbaljat mill-atturi.

Rat illi fl-udjenza tal-25 ta' Ġunju 2013 din il-Qorti kkonvertiet ruħha f'Qorti ta' Sede Kostituzzjonali sabiex tiġi deċiża t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u ċioè li l-artikolu 12(6) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom u ordnat għalhekk li l-atti tal-kawża jiġu notifikati lill-Avukat Ġenerali li ngħata għoxrin jum żmien għar-risposta.

Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi fil-vertenza odjerna r-rikorrenti Roberta Calleja et qeghdin jallegaw li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 huwa leziv tad-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u qeghdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex takkordalhom ir-rimedji opportuni.

Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari r-rikorrenti ghandhom jindikaw ezattament liema sub-artikolu/i tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 huwa allegatament leziv tad-drittijiet fundamentali taghhom stante li fir-risposta guramentata taghhom datata 1 ta' Frar 2010 huma qeghdin jirreferu ghas-subartikolu 6 bhala li hu leziv, filwaqt li fir-rikors taghhom tad-9 ta' Mejju 2013 huma qeghdin jirreferu biss ghas-subartikoli 4 u 5 tal-istess Artikolu. Ir-rikorrenti ghandhom ukoll jindikaw liema huma l-Artikoli tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea li a bazi taghhom qeghdin iressqu l-lanjanzi taghhom. In vista ta' dan l-esponent jirrizerva t-talba li jressaq risposta ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Illi subordinament u bla pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu, l-esponent jirrespingi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

Illi jekk ir-rikorrenti huma ntizi li jibbazaw l-allegazzjonijiet taghhom fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-esponent jirribatti li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, ma jikkostitwixxix tehid forzus jew obbligatorju tal-proprjeta' izda jikkostitwixxi biss kontroll ta'

uzu ta’ proprjeta’ fl-interess generali u ghalhekk fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi r-rikorrenti ma gewx spussessati mid-drittijiet taghhom fuq il-proprjeta’ in kwistjoni stante li l-Istat tramite dan l-Artikolu 12 irregolarizza sitwazzjoni ta’ natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b’dana pero’ li baqghu impregudikati d-drittijet tas-sidien *qua* proprjetarji tal-fondi.

Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta’ ħtiġijiet soċjali tal-pajjiz u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f’każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta’ u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta’.

Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m’għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestatment mingħajr bażi raġonevoli.

Illi inoltre u bla pregudizzju ghas-suespost f’cirkostanzi bhal dawn fejn jezisti interess generali legittimu ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta’ fis-suq hieles ma’ dak il-valur li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest ta’ *social housing* u dan kif rikonoxxut mill-istess Qorti Ewropea.

Illi fi kwalunkwe kaz l-Ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt.

Isegwi ghalhekk li fil-kaz odjern u fil-fehma tal-esponent din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex tevalwa din l-ligi fil-kuntest principalment ta’ spekulazzjoni tal-proprjeta’ imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe’ mill-aspett tal-proporzjonalita’ fid-dawl tar-realta’ ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali.

Illi fid-dawl tas-suespost ghalhekk l-esponent jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ma ssib ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Mario Cassar mahtur minn din il-Qorti fl-udjenza tal-14 ta' Novembru 2013 sabiex jirrelata dwar il-valur tal-proprjeta mertu tal-kawża.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat Ġenerali.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din is-sentenza hija limitata għat-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti fis-sens illi l-artikoli tal-liġi li fuqhom huma bbażati t-talbiet attriċi fir-rikors promotur u ċioè l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. Dawn l-artikoli jaqraw hekk:

> *"(4) Meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu fi żmien dak l-egħluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(a) jew (b), l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess kondizzjonijiet ta' enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu għaż-żmien u għaċ-ċens. Iċ-ċens li jkollu jitħallas b'effett mill-konversjoni tal-enfitewsi f'waħda perpetwa u sakemm jgħaddu ħmistax-il sena minn dik id-data jkun daqs sitt darbiet iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dik il-konversjoni, u wara dan għandu jiżdied kull ħmistax-il sena b'daqstant miċ-ċens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon miegħu ż-żieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi ċens ikun ġie stabbilit l-aħħar.*

(5) Jekk l-enfitewta ma jeżerċitax il-jedd mogħti lilu bis-subartikolu (4) fi żmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun eżerċitabbli, dak il-jedd għandu, bil-modifiki meħtieġa, jgħaddi għand min ikun qed jokkupa d-dar li jkollu jedd jitlob, bl-esklużjoni tal-enfitewta, li d-dar ta' abitazzjoni tingħata lil u mill-proprjetarju b'enfitewsi perpetwa taħt l-istess kondizzjonijiet li kienu jiġu applikati kieku l-enfitewta kien ikkonverta l-enfitewsi f'waħda perpetwa.

(6) Meta l-enfitewta jew min ikun qed jokkupa d-dar ikollu jedd jikkonverti enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa taħt is-subartikolu (4) jew (5), dan jista' jitlob li jsir kuntratt nutarili f'dan is-sens, u l-padrun dirett jew il-proprjetarju għandu jilqa' dik it-talba."

Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Clara Sanders vs Marcus Marshall nomine et tas-7 ta' Jannar 2013:

"Gialdarba l-kwistjoni dwar l-allegat ksur tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fundamentali qamet quddiem din il-qorti, tali materja tista' tigi trattata minn din il-qorti bhala l-qorti li ghandha gurisdizzjoni originali biex tisma' u tiddeciedi dwar kwistjonijiet simili."

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-proprjetà mertu tal-kawża hija dik bin-numru 140, Triq Paris, Ħaż-Żebbuġ, Malta. In forza ta' konċessjoni enfitewtika li saret minn ċertu Marianna Buttigieg a favur ċertu Amabile Cilia, il-proprjeta imsemmija ingħatat b'ċens temporanju lill-imsemmi Amabile Cilia għal żmien 99 sena, soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm5, llum €11.65, fis-sena, li bdew jiddekorru mill-15 ta' Awissu 1912, b'dan illi din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fil-15 ta' Awissu 2011. L-atturi wirtu l-utile dominium ta' din il-proprjetà qabel skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja iżda jirriżulta li hija l-attriċi Filippa Bartolo biss li tabita fil-proprjetà bħala r-residenza ordinarja tagħha.

L-atturi jgħidu li huma jixtiequ jipprevalixxu ruħhom mill-fakoltà mogħtija lilhom mill-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe li jikkonvertu l-enfitewsi f'waħda in

perpetwità, iżda huma jżidu li minkejja li interpellaw lill-konvenuti sabiex jersqu għall-att notarili relattiv, il-konvenuti baqgħu inadempjenti.

Il-proprjetà mertu tal-kawża ġiet valutata mill-perit tekniku fl-ammont ta'€512,000 filwaqt illi l-valur lokatizzju ġie stabbilit mill-istess perit tekniku fl-ammont ta' €15,363 fis-sena.

Il-konvenuti jikkontendu li f'każ illi jintlaqgħu t-talbiet attriċi u b'hekk jiġu applikati d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta imsemmija, id-drittijiet tal-proprjetà tagħhom bħala padruni diretti tal-fond mertu tal-kawża jiġu lezi peress li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn iċ-ċens annwu li qegħdin jippretendu li jħallsu l-atturi u l-valur attwali tal-proprjetà in kwistjoni. Għaldaqstant, huma jgħidu li ser jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

L-artikoli tal-Kap. 158 msemmija li minnhom qegħdin jilmentaw il-konvenuti jipprovdu li meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun okkupata minn ċittadin Malti bħala residenza ordinarja tiegħu, fi żmien li jagħlaq l-enfitewsi jkollu d-dritt li jikkonverti l-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess kundizzjonijiet ħlief għal dawk li jirreferu għaż-żmien l-enfitewsi u għal ħlas ta' ċens in kwantu li ċ-ċens li jkollu jitħallas mal-konversjoni sa ħmistax-il sena wara għandu jiġi kkalkulat daqs sitt darbiet iċ-ċens li kien jitħallas oriġinarjament u wara li jgħaddu dawn il-ħmistax il-sena ċ-ċens jiżdied skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja. Għaldaqstant, skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, iċ-ċens awmentat jammonta għal €69.88 fis-sena u ċioè sitt darbiet iċ-ċens li kien jitħallas qabel ma skadiet il-konċessjoni enfitewtika.

L-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kullħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku, filwaqt illi artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li ebda proprjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull

xorta ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist u jrid ikun hemm provdut li għandu jkun hemm ħlas ta' kumpens xieraq għat-teħid obbligatorju.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jgħidu li l-konvenuti kellhom rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom u li għaldaqstant din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha ai termini tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Huma jgħidu li dan ir-rimedju jikkonsisti propju fil-kontestazzjoni tal-kawża odjerna quddiem din il-Qorti fil-funzjoni ordinarja tagħha.

Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fis-Sede Kostituzzjonali tagħha fl-ismijiet Mary Fatima Vassallo vs Daniel Spiteri et, deċiża fl-10 ta' April 2014:

> *"Issa l-esistenza ta rimedju ordinarju ghandha tirrizulta lill-Qorti bhala stat ta' <u>fatt attwali u obbjettiv</u>, u d-diskrezzjoni ta' l-Qorti li ma tezercitax is-setghat taghha "jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel" minhabba l-esistenza ta' rimedju iehor hija decizjoni fuq dak l-<u>istat ta` fatt</u>. Huwa biss meta jew jekk jirrizulta lill-Qorti bhala fatt li jezisti rimedju iehor <u>effettiv</u> ghar-rikorrent li l-Qorti tista' taghzel illi ma tezercitax is-setghat taghha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha. F`kaz li ma jirrizultax rimedju iehor xieraq, il-Qorti trid tiehu konjizzjoni tal-ilment.*
>
> *....*
>
> *L-esistenza ta` rimedju iehor ghandha titqies fil-kuntest tal-ksur tad-dritt fondamentali li jkun qed jigi allegat li nkiser. <u>Ghandu jkun rimedju accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur</u>. Ma hemmx ghalfejn li, biex jitqies bhala effettiv, ir-rimedju jintwera bhala wiehed li sejjer jaghti lir-rikorrent success garantit. Huwa bizzejjed li jintwera li jkun wiehed li jista' jigi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaci."*

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, din il-Qorti ssib illi ma jirriżultax illi r-rimedju li jirreferu għalih l-atturi fis-sottomissjonijiet tagħhom huwa wieħed xieraq, effettiv jew adegwat sabiex jindirizza l-ksur allegat. Li kieku l-Qorti kellha tikkunsidra t-talbiet tal-atturi b'riferenza biss għall-provedimenti tal-Kap. 158 mingħajr ma tikkunsidra l-eċċezzjoni tal-konvenuti fis-sens illi l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet ta' dik il-liġi jwasslu għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, huwa altru milli ovvju li l-konvenuti m'humiex ser jiksbu rimedju effettiv għall-ksur li qegħdin jilmentaw minnu. Ghalhekk din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda.

Dwar il-mertu, huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati Tagħna kif ukoll f'dik tal-Qorti Ewropea li l-applikazzjoni tal-liġijiet rilevanti tal-Kap. 158 ma jikkostitwix teħid forzuz formali jew *de facto* tal-proprjetà tal-konvenuti qua padruni diretti tal-proprjeta mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxi kontroll ta' użu tal-istess proprjeta. Għaldaqstant, fir-rigward ta jekk il-każ in eżami jistax jiġi kkunsidrat li jaqa' fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Josephine Bugeja et vs Avukat Ġenerali tas-7 ta' Diċembru 2009 li kienet ukoll tikkonċerna l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fejn ingħad hekk:

> *"F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa Rikors Nru. 303/90 deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2001, citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. F'dik is-sentenza, wara osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet profondi u dettaljati in materia (osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet li mhux ser jergghu jigu hawn riportati in quanto già riportati in extenso mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata) din il-Qorti kienet waslet ghall-konkluzjoni li jista' allura b'logika jigi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellem car u tond fuq cahda tal-proprjetà jew id-dritt fuqha minghajr kumpens xieraq. Ifisser dan li ghandek vjolazzjoni jekk ghandek privazzjoni totali tal-proprjetà jew xi jedd fuqha minghajr l-ebda kumpens jew ahjar minghajr kumpens li ma jkunx xieraq. Din il-konkluzjoni hi wkoll suffragata mill-kumplament tal-artikolu 37 li proprju*

jipprovdi li dan il-kumpens kellu jigi stabbilit mill-ligi u li l-kwantifikazzjoni tieghu kellha tkun soggetta ghall-iskrutinju ta' Qorti b'kompetenza li tinvesti tali mertu biex tassigura l-gustizzja tal-kumpens. Hi allura l-fehma ta' din il-Qorti illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta' tehid ta' proprjetà jew ta' jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta' limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprjetà. Limitazzjoni li tista' tkun koperta bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni imma li ma jidhirx li tista' tigi inkwadrata fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-appell tar-rikorrenti allura, anke jekk biss fuq din il-bazi ma setax jigi akkolt."

Madankollu f'dan ir-rigward fis-sentenza aktar riċenti fl-ismijiet Rose Borg vs Avukat Ġenerali et, tal-11 ta' Lulju 2016 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

"Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l- "kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

Din il-Qorti tikkondividi mal-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża appena imsemmija. Ċertament illi l-kontroll ta' użu tal-proprjetà previst mill-artikoli 12(4), (5) u (6) jolqot interess fil-proprjetà mertu tal-kawża u għaldaqstant il-Qorti hija tal-fehma li l-każ in eżami jista' jiġi kkunsidrat ukoll fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. F'dan is-sens issir riferenza wkoll għas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fis-Sede Kostituzzjonali tagħha fl-ismijiet Mario Galea Testaferrata et vs Prim Ministru et tat-3 ta' Ottubru 2000 fejn ingħad proprju hekk:

"Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti anke a bazi tal-insenjament fis-sentenza "Il-Perit Arkitett Joseph Barbara vs Onorevoli Prim Ministru" (P.A. H.H. 4 ta' Gunju 1995) id-dritt vantat

mir-rikorrenti jaqa' taht l-protezzjoni tad-drittijiet proprjeta' ta' kull xorta u interessi imsemmija fl-istess artikolu kostituzzjonali stante li dak li huwa prottet tal-istess artikolu ma hijiex il-proprjetà ut sic izda "proprjetà ta' kull xorta" u anke kull "interess fi jew dritt ta' proprjetà ta' kull xorta", u dan juri car li "l-Kostituzzjoni riedet li tinghata interpretazzjoni estensiva ghall-kelma proprjetà ……..proprjetà ta' kull xorta timporta sinifikat iktar estensiv" u dan huwa wkoll lampanti wkoll f'dan il-kaz, stante li id-dritt tad-directus dominus certament huwa dritt reali u wiehed mid-drittijiet ta' proprjetà skond l-artikolu 320 tal-Kap 12 u kkunsidrat bhala immobbli ai termini tal-artikolu 310 tal-Kap 12."

L-istess sentenza tkompli hekk:

"Illi jidher car li minn ezami tal-artikolu 12 (4) u (5) tal-Kap 158, li d-dirett dominus ma ghadx ghandu dritt izjed li fl-gheluq tal-enfitewsi jiehu lura l-utile dominju tal-istess fondi, izda huwa kostrett li jikkonverti l-istess enfitewsi f'wahda perpetwa, u b'hekk jitlef id-dritt ta' uzu tal-istess proprjetà in perpetwità verso il-hlas ta' kumpens stabbilit fl-istess emenda, u b'hekk l-effett tad-devoluzzjoni favur il-padrun dirett skond l-artikolu 1521 tal-Kap 12 fit-terminazzjoni taz-zmien pattwit spicca ghal kollox.

Illi ma hemmx dubju li tali konversjoni ghal cens perpetwu stipulata bl-artikolu 12 (4) (5) tal-Kap 158 ma saritx bil-kunsens tal-partijiet kontraenti li stabbilew l-koncessjoni enfitewtika originali, u lanqas tal-avendi causa taghhom, u certament li tali disposizzjoni bidlet il-posizzjoni espressa bil-kunsens tal-partijiet fl-imsemmi kuntratt minghajr il-partecipazzjoni taghhom, u kontra ir-regola tal-effetti tal-kuntratti stabbilita anke bl-artikolu 992 (1) tal-Kap 16, li l-kunsens tal-partijiet huwa ligi bejn l-istess partijiet, anzi fil-kaz tas-subartikolu 5 inholqot relazzjoni ghal kollox gdida mal-okkupant tal-istess post u l-padrun dirett.

Illi ghalhekk f'dan il-kuntest ma hemmx dubju li la darba japplika l-artikolu 12 (4) u (5) ir-rikorrenti minghajr ma hadd ha kunsens taghhom, u kontra dak minnhom pattwiet

tramite l-awturi taghhom fil-kuntratt pre-citat, bhala padruni diretti, tilfu ghal kollox id-dritt ta' konsolidazzjoni tat-titolu taghhom f'gheluq tal-imsemmi cens temporanju, la darba l-intimati utilista qed jissufruixxi mill-fakolta' lilhom moghtija bl-emendi in kwistjoni, tant li gia ressqu l-pretensjoni taghhom a bazi tal-premess quddiem il-forum guridiku kompetenti."

Din il-Qorti kif presjeduta taqbel perefettament mal-konklużjonijet tal-Qorti fis-sentenza msemmija in kwantu li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet relevanti tal-Kap. 158 id-drittijiet ta' proprjeta tal-konvenuti qua padruni diretti tal-proprjeta ġew drastikament imnaqqsa b'mod illi l-possibiltà li jieħdu l-proprjeta tagħhom lura hija waħda remota. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi għal teħid ta' pussess jew tnaqqis ta' xi dritt jew interess f'proprjetà kemm il-darba li dan isir permezz ta' liġi li tipprovdi għall-kumpens xieraq. Din il-kunsiderazzjoni ser tiġi trattata aktar 'il quddiem f'din is-sentenza.

Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, hija ġurisprudenza ormai stabbilita li kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Hutten-Czapska v Poland tad-19 ta' Ġunju 2006 fost oħrajn illi:

"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v.

the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V)."

Kif ingħad mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Dan jagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesa' lill-istat f'dan ir-rigward.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta tal-15 ta' Settembru 2009 ingħad hekk:

"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or

"general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Huwa assodat fil-ġurisprudenza li artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta hija miżura leġislattiva leġittima intiża sabiex tipproteġi numru kbir ta' individwi milli jiġu żgumbrati mir-residenzi tagħhom peress li jsibu ruħhom mingħajr titolu fuq dawn ir-residenzi meta tagħlaq konċessjoni enfitewtika. Din il-miżura titqies interferenza leġittima fit-tgawdija paċifika tas-sidien tal-proprjetajiet in kwistjoni stante li tidħol fil-marġini ta' diskrezzjoni wiesa' li jigawdu l-istati membri (Concetta Cini vs Eleonora Galea et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014).

Iżda l-Qorti Ewropea llimitat din id-diskrezzjoni billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġ nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza preċedenti ta' Lithgrow and Others v. United Kingdom tat-8 ta' Lulju 1986:

"The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgment in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69)."

Kif irriteniet din il-Qorti diversament presjeduta fis-Sede Kostituzzjonali tagħha fis-sentenza fl-ismijiet Concetta Cini vs Eleonora Galea et tat-12 ta' Ottubru 2012:

> *"Id-direttarji jew ahjar is-sidien ghandhom dritt li jkollhom proprjetà taghhom u hu essenzjali ghal tali dritt li huma jistghu jiddisponu mill-proprjetà taghhom bil-mod kif huma jixtiequ. F'dan il-kaz l-intimati jew ahjar l-awturi taghhom ghazlu li jikkoncedu l-proprjetà taghom b'enfitewsi temporanea li cioè kienet limitata ghal dak li jirrigwarda iz-zmien tal-enfitewsi. Hu car li s-sidien ma xtaqux li jintrabtu ghal dejjem. Is-sidien ma riedux li jcedu l-fond in perpetwu. Permezz tal-artikoli in kwestjoni l-utilisti jew min qed jokkupa l-fond qed inghataw l-opportunità li jikkonvertu c-cessjoni enfitewtika temporanea ghal wahda perpetwa. Konsegwentement id-dritt tas-sidien li l-immobbli jirriverti lilhom bil-miljoramenti fit-terminazjoni taz-zmien miftiehem gie mhassar. Gie ukoll imhassar id-ditt tas-sidien li jgawdu l-fond kif iridu huma u issa huma ma jistghux jiddisponu mill-proprjetà kif iridu. Ma hemmx dubju li hawnhekk tirrizulta lezjoni tad-dritt fondametali ghal proprjetà peress li hadd ma jista jigi privat minn tali proprjetà jekk mhux ghal skopijiet pubblici u fuq hlas ta' kumpens adegwat lil min qed jissubixxi l-privazzjoni tal proprjetà tieghu*."

Il-Qorti kompliet billi qalet illi sabiex jiġi deċiż jekk din il-privazzjoni tmurx kontra d-drittijiet fundamentali tas-sidien, iridu jsiru diversi konsiderazzjonijiet fosthom il-proporzjonalità bejn id-dritt li qed jingħata, lil min qed jingħata u d-dritt ta' dak li qed ibati l-privazzjoni. Speċifikament il-Qorti tgħid illi wieħed għandu jqis f'dan il-kuntest jekk hux ser jingħata kumpens xieraq għal privazzjoni tal-proprjetà.

Għaldaqstant, kemm sabiex jiġi stabbilit kienx hemm leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kemm tad-drittijiet tal-konvenuti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jehtieg fl-ewwek lok isir eżami komparattiv bejn kemm qed jippretendu li jħallsu l-atturi bħala ċens skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 imsemmija u kemm attwalment tiswa l-proprjetà in kwistjoni.

Kif ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et tas-7 ta' Diċembru 2009, sabiex jiġi determinat jekk l-imsemmija provedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunita` u d-drittijiet tal-padrun dirett, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et tal-24 ta' Frar 2012 qalet hekk:

> "*F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta' Edwards v. Malta u Ghigo v. Malta ddecidiet li:*
>
> "*(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation.* ***The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*** *(emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45.'"*

Hekk ukoll kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza Amato Gauci vs Malta, deċiża fil-15 ta' Diċembru 2009:

> "[*The Court] reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value*."

Applikati dawn il-prinċipji għal każ in ezami, il-Qorti ssib illi ma jistax jingħad illi l-awment taċ-ċens għall-sitt darbiet u ċioè minn €11.65 għal €69.88 jista' jitqies bħala kumpens xieraq għall-proprjeta li tiswa nofs miljun Ewro. L-atturi qegħdin jippretendu li jakkwistaw l-fond b'ċens perpetwu għal €69.88 fis-sena meta l-perit tekniku vvaluta l-proprjeta in kwistjoni fl-ammont ta' €512,000 u l-valur lokatizzju tagħha fl-ammont ta' €15,360 fis-sena. Għaldaqstant huwa ċar illi ċ-ċens kif awmentat meta mqabbel mal-valur tal-proprjetà u mal-valur lokatizzju tal-istess proprjetà hu korrispettiv inadegwat b'mod partikolarment. Anke li kieku wieħed kellu jqis l-ammont jekk kellu jinfeda ċ-ċens mill-atturi ai termini tal-artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili, l-aktar li jistgħu jipperċepixxu l-konvenuti huwa l-ammont ta' €1397.60. Għalhekk jista' faċilment jingħad illi m'hemmx proporzjonalità bejn il-korrispettiv li ser iħallsu l-attur għall-akkwist tal-fond meta mqabbel mal-valur reali tiegħu.

Il-Qorti Kostituzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Angela Balzan vs Prim Ministru et, deċiża fis-7 ta' Diċembru 2012 qalet proprju hekk:

> *"Il-Gvern irid jara, però, li din il-legislazzjoni fl-interess generali tac-cittadin ma tohloqx piz zejjed fuq sid partikolari ghax dan, bhala s-sid tal-proprjetà, ghandu dritt ghall-kumpens gust ghall-uzu socjali li l-Gvern irid jaghmel mill-proprjetà tieghu. Hu obbligu tal-Gvern li johloq bilanc gust bejn l-interess tac-cittadin li jkollu fejn jghammar, u l-interess tas-sid li jiehu gwadan gust mill-proprjetà tieghu. Jekk il-Gvern sejjer hu jimponi residenza go fond, irid johloq mekkanizmu biex jara li l-interess tas-sid ma jkunx ippregjudikat.*
>
> *Dan hu s-sens tad-decizjoni fil-kaz Amato Gauci v. Malta, deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, meta osservat li fejn l-istat johloq sistema ta' "forced landlord – tenant relationship for an indefinate time", irid jigi assigurat li lis-sid jinghata kumpens li mhux "manifestly unreasonable", kumpens li mhux necessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma*

> *lanqas ma ghandu jwassal li jaghti lis-sid "only a minimal profit"*.
>
> *'F'dan il-kaz, il-mekkanizmu li holoq il-Gvern iwassal ghall-kumpens li hu ferm 'il boghod mill-kumpens li tkun intitolata ghalih ir-rikorrenti kieku thalliet tpoggi l-appartament taghha ghal kera fis-suq. Kwindi, il-mekkanizmu li holoq il-Gvern, f'dan il-kaz, falla u ma tax rizultat li jirrispekja d-dritt ta' proprjetà tar-rikorrenti. Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjetà ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, però, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.'*

Kif kompliet din il-Qorti diversament presjeduta fis-Sede Kostituzzjonali tagħha fis-sentenza fl-ismijiet Concetta Cini vs Eleonora Galea et imsemmija:

> *"Hawnhekk ghandu jinghad li ma hemmx dubju li l-iStat ghandu d-dritt li jirregola l-usu tal-proprjetà anke biex b'xi mod tittaffa l-problema tal-"housing." Ghandu jinghad hawnhekk li din il-problema tal-"housing" issa m'ghandhiex titqies li hi acuta bhal ma kienet meta gew promulgati d-disposizzjonijiet in kwestjoni. Però ghandu dejjem ikun hemm bilanc bejn id-drittijiet ta' proprjetà tas-sidien fuq naha wahda u l-bzonn tal-awtoritajiet governattivi li jippromulgaw dan it-tip ta' legislazzjoni fuq in-naha l-ohra. Kif gia definit jidher li ma hemmx proporzjonalità bejn l-valur lokatizzju tal-immobbli u l-valur li qed jighata lill-istess immobbli bil-hlas tac-cens annwali u in perpetwu li qed jigi propost li jithallas. Issa l-intimati sidien ser jibqalhom biss id-dritt li jithallsu ic-cens kif awmentat u di piu' l-istess cens ikun jista jigi mifdi bil-hlas ta' somma li jista jinghad li hi "irrisorja" meta komparata ma l-valur*

reali tal-fond. Lis-sidien ser jispiccalhom id-dritt li jiehdu lura l-pussess tal-fond, kif ukoll ser jispiccalhom id-dritt li jekk iridu jmorru jabitaw fl-istess fond. Inoltre qua sidien ser jispiccalhom id-dritt li jiddisponu mill-fond kif jixtiequ u kif iridu. Is-sidien mhux ser ikunu jistghu jippjanaw xi tip ta' zvilupp tal-immobbli."

Il-Qorti jirriżultalha li l-ammont ta' ċens dovut bil-liġi mal-konverżjoni taċ-ċens huwa tant baxx li ma jistax jingħad li l-konvenuti qua sidien ser jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mhux biss għaliex l-ammont jitqies li huwa wieħed baxx wisq meta komparat mal-valur attwali tal-fond iżda wkoll għaliex l-atturi ser jingħatalhom dritt ġdid li jibqgħu jokkupaw l-fond b'titolu ta' enfitewsi perpetwa fejn il-possibiltà ta' ripreża tal-pussess fiżiku tal-fond da parti tas-sidien tkun waħda remotissima. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien (Concetta Cini vs Eleonora Galea et imsemmija, deċiża mill-Qort Kostituzzjonali).

Fis-sentenza msemmija tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta ingħad propju hekk:

"Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that, State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit."

Huwa altru milli ovvju li f'dan il-każ id-drittijiet tad-direttarji m'humiex ser jiġu mħarsin li kieku l-Qorti kellha tapplika l-provedimenti tal-Kap. 158 għall-każ odjern kif qegħdin jippretendu l-atturi. Il-ħlas ta' ċens rizultanti hu wieħed żgħir wisq imqabbel mal-valur tal-fond u b'hekk jikkostitwixxi piż disproporzjonat li jridu jibqghu isofru l-konvenuti. L-

applikazzjoni ta' dawn il-provedimenti tal-liġi għal dan il-każ kjarament jammontaw għal vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tal-konvenuti qua direttarji għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta tagħhom kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea in kwantu li ser tinżamm proporzonalità bejn l-interessi tal-istat u l-protezzjoni ta' dritt ta' proprjetà tas-sidien.

Fir-rigward tar-rimedji li għandha tagħti l-Qorti fil-każ odjernn il-Qorti tirrileva li in kwantu li f'din is-sentenza qiegħda tiġi deċiża kwistjoni kostituzzjonali per via di eċċezzjoni, ma jirriżultax illi huwa l-każ illi l-Qorti tagħti xi rimedji għall-ksur tad-drittijiet tal-konvenuti naturalment għajr illi tilqa' l-istess eċċezzjoni tal-konvenuti.

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiddikjara li l-applikazzjoni tal-artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet tal-konvenuti kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għaldaqstant l-eċċezzjoni tal-konvenuti f'dan is-sens qiegħda tiġi milqugħa.

L-intimati qeghdin ghaldaqstant jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

L-Ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat Ġenerali.

IMHALLEF

DEP/REG