QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 28 ta' Novembru 2016

Numru 1

Rikors Nru. 509/2006

Vincent u Jane konjugi Zerafa

vs

Emmanuel Cilia u
b'digriet tal-1 ta' Lulju 2013
stante l-mewt ta' Emanuel Cilia l-atti gew trasfuzi f'isem Svetlana Cilia
u
Dr Leslie Cuschieri u l-PL Hilda Ellul Mercer
nominati b'digriet tal-15 ta' Gunju 2006
bhala kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lis-sidien
ohrajn mhux maghrufa tal-fond Numru 5 fi Sqaq Numru 1,
Hospital Square, Zebbug (Malta)
u
b'digriet tas-16 ta' Marzu 2007
Fr. Joseph Bugeja, u wara korrezzjoni awtorizzata tat-30 ta' Marzu 2007 f'ismu propju u kif ukoll bhala Direttur ghan-nom u in rapprezentanza tal-Opri Missjunarji Ponteficcji, Lina Zerafa, Josephine Pomarico Cilia, Filippa Catania, Theresa Debono, Grace Cilia, Antoinette Resta, Janie Saliba u b'digriet tal-10 ta' Gunju 2016 l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Noel Spiteri u Jacqueline Spiteri bhala eredi unici ta' Janie Saliba li mietet fil-mori tal-kawza u Suor Concetta Cilia gew kjamati fil-kawza
u
L-Onorevoli Prim Ministru u l-Onorevoli Ministru tal-Gustizzja
u
b'digriet tat-30 ta' Settembru 2010
gie kjamat fil-kawza d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt
ghal kull interess li jista' jkollu

u
b'digriet tas-17 ta' Ottubru 2011
gie kjamat fil-kawza l-Avukat Generali

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-atturi tat-3 ta' Frar 2014 li jghid hekk:

Illi fl-ewwel lok, is-sottoskritt jirrileva li minhabba pressjoni ta' xoghol, ma lahaqx ipprezenta r-rikors odjern fiz-zmien lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti fl-ahhar udjenza, u filwaqt li jiskuza ruhhu ghal dan, jiddikjara minn issa stess li l-esponenti ma humiex ser jopponu ghal kull estensjoni taz-zmien li l-intimati jkunu jehtiegu ghall-prezentata tar-risposta taghhom.

F'din il-kawza, l-atturi qed jitolbu a) dikjarazzjoni li huma ntitolati li jikkonvertu l-koncessjoni enfitewtika temporanja dwar il-fond residenzjali bil-giardina u ghalqa formanti parti integrali minnu, li hu bla isem u jgib in-numru 5 fi Sqaq numru 1, Hospital Square, Zebbug (Malta) ghal wahda perpetwa ai termini tal-artikolu 12(4) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta; b) li l-intimati jigu ordnati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv fejn din il-koncessjoni enfitewtika temporanja tigi konvertita ghal wahda perpetwa; 3) li jigi nominat Nutar sabiex jirrapprezenta l-eventwali kontumaci.

Uhud mill-intimati li ghandhom biss 40% tal-proprjeta mertu tal-kawza laqghu ghall-azzjoni attrici billi fost ohrajn, qalu li l-artikolu 12 subincizi (4) u (5) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta imorru kontra l-Kostituzzjoni ta' Malta u kontra l-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, u ghalhekk l-imsemmi artikolu u s-subincizi relattivi huma nulli u bla effett. Is-sid tar-rimanenti 60% tal-proprjeta ma ssollevax din il-lanjanza.

Illi din l-Onorabbli Qorti ddecidiet l-incident kostituzzjonali fid-9 ta' Ottubru 2012 b'dan il-mod:
"Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi dan il-procediment kostituzzjonali kif gej-
"1) Tilqa' l-eccezzjoni preliminari tal-Onor. Prim' Ministru u tal-Onor. Ministru tal-Gustizzja, intimati fil-procediment tal-lum, u tiddikjara illi ma humiex il-legittimi kontradittur tar-rikorrenti fil-procediment tal-lum, u ghalhekk tillibera lill-Onor. Prim' Ministru u lill-Onor. Ministru tal-Gustizzja mill-osservanza tal-gudizzju.
2) Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet fil-mertu tal-Onor. Prim' Ministru u tal-Onor. Ministru tal-Gustizzja.
3) Tichad it-tieni eccezzjoni tal-atturi, li huma intimati fil-procediment tal-lum.
4) Tilqa' l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-atturi u tal-Avukat Generali, li huwa kjamat fil-kawza fil-procediment tal-lum.
5) Tichad it-talba tar-rikorrenti fil-procediment tal-lum.
6) Tikkundanna lir-rikorrenti fil-procediment tal-lum sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta' dan il-procediment. "

Illi b'decizjoni taghha tal-25 t'Ottubru 2013, il-Qorti Kostituzzjonali biddlet id-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti u ddecidiet hekk:
"Fid-dawl ukoll ta' din il-konsiderazzjoni l-qorti tipprovdi dwar l-appell billi thassar is-sentenza appellata u tilqa' l-eccezzjoni mertu tal-appell fis-sens biss 1 illi tghid illi l-konverzjoni tal-enfitewsi temporanja tal-proprjeta tal-konvenuti appellanti f'wahda perpetwa b'applikazzjoni tal-art. 12(4) tal-Kap. 158, b'cens ta' mija u hdax-il ewro u wiehed u tmenin centezmu (€111.81) fis-sena ghall-ewwel hmistax-il sena li jizdied kull hmistax-il sena kif tipprovdi l-istess disposizzjoni tal-ligi, tkun bi ksur tal-jedd tal-konvenuti appellanti mhares taht l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll minhabba nuqqas ta' kumpens xieraq u proporzjonat.

L-ispejjez tal-ewwel grad jinqasmu bin-nofs bejn l-atturi u l-Avukat Genereli. L-ispejjez tal-appell, billi l-aggravji mressqa mill-konvenuti appellanti kienu fil-bicca l-kbira irrelevanti, jinqasmu hekk: sehem minn tlieta (1/3) jhallsuh il-konvenuti appellanti, sehem minn tlieta (1/3) jhallsuh l-Avukat Generali u d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt flimkien, u sehem minn tlieta (1/3) jhallsuh l-atturi.

L-atti ghandhom jintbagntu lura lill-ewwel qorti biex jitkompla s-smigh tal-kawza.

Illi fid-decizjoni taghha appena citata, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk ukoll:
"Ghandu jingnad illi din is-sentenza hija dwar kwistjoni li qamet f'kawza civili, specifikament dwar eccezzjoni b'aspetti kostituzzjonali mressqa mill-konvenuti. Ghalhekk, biex il-qorti ma tkunx iedecidiet ultra jew extra petita, is-sentenza ghandha tkun arginata b'dan il-mertu. Din il-qorti ghalhekk sejra tiddeciedi biss dwar l-eccezzjoni; imiss imbagnad lill-ewwel qorti tghid xi jkun l-effett tad-decizjoni fuq it-talbiet tal-atturi u x'ghandu jkun ir-rimedju. Jekk din il-qorti tippronunzja ruhha dwar dan f'dan l-istadju billi, kif iridu l-atturi, effettivament tiddeciedi wkoll fuq it-talbiet taghhom, tkun qiegnda b'hekk iccahhad lill-partijiet mill-beneficcju tal-ezami doppju."

Illi jirrizulta, mill-atti ta' din il-kawza stess u cioe mill-kuntratt datat 22 ta' Mejju 1996 in atti Nutar John Patrick Hayman anness mar-rikors mahluf bhala Dokument A, illi l-atturi kienu akkwistaw l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitewtika dwar il-fond mertu ta' din il-kawza ghall-prezz ta' Lm27,800 ekwivalenti ghal €64,756.58c.

Illi din il-koncessjoni enfitewtika intemmet fil-hmistax (15) ta' Mejju tas-sena elfejn u sitta (2006), jigifieri ftit anqas minn ghaxar snin wara l-kuntratt tat-22 ta' Mejju 1996.

Illi fl-1996, dan il-fond kien dilapidat. Fl-affidavit taghha, l-attrici Jane Zerafa tghid hekk:
"Inzid ukoll illi kemm ilna fil-post ahna ghamilna miljoramenti kbar fih peress li meta dhalna fih dan ma kienx fi stat tajjeb, minkejja li kienu jabitaw in-nies go fih, u infaqna 'l fuq minn erbghin elf lira Maltin (Lm40,000).

Illi b'hekk jirrizulta, minn dak appena citat, li l-atturi nefqu mill-anqas is-somma ta' mija u sebgha u hamsin elf disgha mija u wiehed u tletin ewro u wiehed u

hamsin centezmu (€157,931.51c) konsistenti f'€93,174.93c bhala benefikati kif inghad, u €64,756.58c dwar il-kuntratt tal-akkwist.

IIIi effettivament jirrizulta li l-atturi kienu bieghu fond iehor li kienu jirrisjedu fih sa dakinhar (sal-1996) u nvestew ir-rikavat kollu derivanti minn dan il-bejgh fil-fond mertu tal-kawza. Barra minn dan, jirrizulta li tul is-snin, l-atturi nefqu hafna mill-gid taghhom f'dan ii-fond.

Illi dan kollu sar bil-legitimate expectation - anzi b'jedd legali u bic-certezza legali kristallizzata f'ligi li ghadha fis-sehh sal-lum stess, illi fi tmiem din l-enfitewsi temporanja, dan ic-cens seta' jigi konvertit ghal wiehed perpetwu. Ma kienx xi kaz fejn ir-rikorrenti hadu sogru u ttentaw xortihom u giethom hazin, izda kaz fejn huma pprocedew abbazi ta' dak li l-ligi kienet tghid b'mod car u univoku.

Illi hu evidenti li r-rikorrenti nefqu tant ghexieren ta' eluf ta' ewro fid-dawl tal-jedd moghti lilhom bil-ligi li jikkonvertu l-enfitewsi minn wahda temporanja ghal perpetwa fit-tmiem taghha, ghaliex ma kien jaghmel assolutament l-ebda sens li tonfoq u tinvesti tant flus meta taf li wara ghaxar snin, trid trodd il-fond lura u stante dak li jipprovdi l-istitut tac-cens, ma jkollokx id-dritt li titlob il-kumpens ghall-benefikati. Il-buon sens jghid li hadd ma ser jonfoq kwazi €160,000 (barra flejjes ohra li gew investiti fil-fond maz-zmien) ghal koncessjoni ta' ghaxar snin.

IIIi izjed minn hekk, hemm il-fatt li l-Istat, wara tant pronunzjamenti gudizzjarji, naqas milli jillegisla fis-sens li jirriforma l-mekkanizmu tal-konverzjoni tac-cens minn wiehed temporanju ghal perpetwu, fis-sens li jigi ndirizzat l-ilment tal-isproporzjon u l-mekkanizmu adottat ghall-konverzjoni jkun wiehed li ma jwassalx ghall-isproporzjon bejn il-konverzjoni u l-kumpens li jircievi s-sid. Hemm il-fatt ukoll li filwaqt li l-ligi ma gietx riformata, ghadha in vigore sal-lum stess.

IIli wara d-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tal-25 ta' Ottubru 2013 f'din il-kawza, inholoq stat ta' fatt li jista' jwassal sabiex il-jeddijiet tal-esponenti kif protetti u sanciti bis-sahha tal-Kostituzzjoni u bis-sahha tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali jigu lezi.

L-esponenti jiccaraw li mhumiex qed jghidu li l-Qorti Kostituzzjonali illediet il-jeddijiet fundamentali taghhom bis-sentenza li tat. Fis-sentenza taghha, il-Qorti Kostituzzjonali (u din il-Qorti qabilha), kienu msejjha biss sabiex jindagaw dwar l-ilment ta' whud mis-sidien tal-fond, intimati fil-kawza, u xejn izjed, u l-Qorti gustament illimitat ruhha ghal dan l-ezercizzju.

Il-Qorti Kostituzzjonali (u din il-Qorti qabilha), ma kienux imsejjhin sabiex jiddeterminaw xi lanjanza ohra ghajr dik sollevata minn uhud mill-intimati, u lanqas kienu msejjha, fit-termini tal-ilment kostituzzjonali li kellhom quddiemhom, sabiex jindagaw dwar x'ilment tal-istess xorta sollevat mill-atturi. U lanqas setghu, proprju ghaliex sa dakinhar, l-atturi ma kienu ssollevaw l-ebda lment ta' din ix-xorta.

IIIi kieku l-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruhha jew kienet imsejjha sabiex tippronunzja ruhha dwar xi lanjanza tal-atturi jew sabiex tohloq bilanc bejn il-lanjanzi tal-atturi u dawk ta' whud mill-konvenuti sidien fir-rigward tal-jeddijiet fundamentali taghhom kif protetti bil-Kostituzzjoni jew bil-Konvenzjoni, il-kwistjoni kienet tkun differenti billi hemmhekk kien iqum id-dibattitu dwar jekk id-decizjoni ta' Qorti Kostituzzjonali tistax taghti lok ghall-lezjoni tal-jeddijiet fundamentali ta' individwu.

Illi izda l-atturi ma humiex qed jilmentaw dwar x'iddeterminat is-sentenza dwar il-lanjanza sollevata minn uhud mill-konvenuti, billi dak l-episodju issa ghadda in gudikat.

L-ilment tal-atturi jikkoncerna l-mod kif l-istat ta' fatt ezistenti illum, wara l-ghoti ta' dik is-sentenza, jolqot il-jeddijiet fundamentali taghhom; suggett li la gie dibattut, la gie trattat, u lanqas deciz mill-Qorti Kostituzzjonali.

IIIi l-artikolu 46(1) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi: "Bla hsara ghad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (6) u (7) ta' dan l-artikolu, kull persuna (l-istess jinghad fil-Kap. 319) li tallega li xi wahda mid-disposizzjonijiet tal-artikoli 33 sa 45 (meghdudin) ta' din il-Kostituzzjoni tkun giet, tkun qed tigi jew tkun x'aktarx ser tigi miksura dwarha, jew kull persuna ohra li l-Prim Awla tal-Qorti Civili f'Malta tista' tahtar ad istanza ta' xi persuna li hekk tallega, tista', bla hsara gnal kull azzjoni ohra dwar l-istess haga li tkun tista' ssir legalment, titlob lill-Prim Awla tal-Qorti Civili ghal rimedju."

Illi hu naturali li fejn qabel jinbeda procediment gudizzjarju, kif ukoll fil-mori ta' tali procediment gudizzjarju, kemm jekk ta' natura civili jew kriminali, u anke fi proceduri amministrattivi, ikun hemm stat ta' fatt li x'aktarx ser iwassal ghall-ksur tal-jeddijiet fundamentali ta' xi persuna, sija jekk dik il-persuna tkun qed tagixxi fil-kwalita ta' attrici fil-kawza, u sija jekk tkun konvenuta, dik il-persuna tista' titlob lill-Prim Awla tal-Qorti Civili ghal rimedju sabiex jigu mharsin dawk id-drittijiet fundamentali taghha.

Biex jinghata ezempju, jekk f'kawza civili quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta), il-Qorti taghlaq l-istadju tal-provi tal-attur minghajr ma taghtih l-opportunita li jressaq il-provi tieghu, u dan minghajr ebda raguni xierqa, dak l-attur ikollu l-fakulta li jitlob illi l-ilment tieghu dwar lezjoni tal-jedd fundamentali tieghu ghal smigh xieraq jigi riferit (mill-istess Qorti tal-Magistrati) lill-Prim Awla tal-Qorti Civili ghad-determinazzjoni taghha dwar tali lanjanza[1]. Ghalhekk, hu indubitat li anke fil-kaz odjern, l-atturi ghandhom kull dritt li jissollevaw tali lanjanza quddiem din l-Onorabbli Qorti, irrispettivament mill-kwalita li fiha huma qed jagixxu f'din il-kawza.

Illi llum hemm pronunzjament gudizzjarju dwar il-kawza odjerna, li ghadda in gudikat, li jghid illi:
a) il-konverzjoni tal-enfitewsi temporanja tal-proprjeta tal-konvenuti appellanti f'wahda perpetwa b'applikazzjoni tal-art. 12(4) tal-Kap. 158, b'cens ta' mija u hdax-il ewro u wiehed u tmenin centezmu (€111.81) fis-sena ghall-ewwel

[1] dejjem naturalment salv il-fondatezza tal-ilment, imma hawn qed nitkellmu dwar l-ammissibilita tal-ilment u mhux dwar fondatezza

hmistax-il sena li jizdied kull hmistax-il sena kif tipprovdi l-istess disposizzjoni tal-ligi, tkun bi ksur tal-jedd tal-konvenuti mhares taht l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll minhabba nuqqas ta' kumpens xieraq u proporzjonat.
b) imiss lill-ewwel qorti tghid xi jkun l-effett tad-decizjoni fuq it-talbiet tal-atturi u x'ghandu jkun ir-rimedju.

Illi r-rimedji li tista' taghti din il-Qorti fid-dawl tas-sentenza huma varji. Din il-Qorti ma ghandiex idejha marbuta dwar x'rimedju tista' taghti, kif donnhom qed jippretendu l-konvenuti (b'eccezzjoni tal-Gvern li hu sid ta' 60% tal-fond), partikolarment fid-dawl tal-fatt li l-Qorti Kostituzzjonali ma ddikjaratx l-art. 12(4) tal-Kap. 158 bhala null u bla effett. Fost dawn ir-rimedji wiehed isib:
a) Li l-Istat jindirizza l-kwistjoni tal-isproporzjon fil-kaz odjern billi l-Qorti tordnalu jhallas kumpens lill-kopropjetarji l-ohra tal-proprjeta tieghu (tal-Istat), u tigi ordnata xorta l-konverzjoni.
b) Li tali kumpens jigi ordnat mill-Qorti li jithallas mill-Istat u l-atturi fi proporzjon bejniethom, u tigi ordnata xorta l-konverzjoni.
c) Li l-Qorti tordna li tali kumpens jithallas mill-atturi biss, u tigi ordnata xorta l-konverzjoni.
d) Li l-Qorti tichad it-talbiet attrici.

Illi b'riserva ghall-posizzjoni tal-atturi jekk il-Qorti taghzel it-tielet rimedju, jekk il-Qorti taghzel ir-raba' alternattiva, facilment javvera ruhhu x-xenarju fejn l-ghexieren ta' eluf ta' liri/ewro li hallsu l-atturi ghall-akkwist tat-titolu taghhom dwar dan il-fond u ghall-benefikati li huma wettqu fih jintilfu darba ghal dejjem, u li huma jigu zgumbrati u jispiccaw bla saqaf fuq rashom.

Illi filwaqt li wiehed ma jistax jinsa d-drittijiet tas-sidien, anke billi l-qaghda legali taghhom ilium hi kristallizata b'sentenza li ghaddiet in gudikat, lanqas jista' jinsa l-jeddijiet ta' min, bhall-atturi, ikun hareg tant flus ghall-akkwist tat-titolu tieghu u ghall-miljoramenti li jkun ghamel fil-fond.

L-atturi, illum pensjonanti, ma ghandhomx flus biex jixtru fond iehor fejn jghixu, f'dik il-parti ta' hajjithom meta l-anqas haga li suppost qieghda tinkwetahom, hi s-saqaf ta' fuq rashom. Dan partikolarment meta huma dejjem imxew b'ghaqal u bi prudenza, u konsonantement ma' dak li kienet (u ghadha) tghid il-ligi.

Illi huma gew imqieghda f'sitwazzjoni mill-Istat fejn l-istess Stat ippromulga u ghadda ligi (il-Kap. 158), li kienet tipprovdi fost disposizzjonijiet ohra ghall-konverzjoni minn cens temporanju ghal perpetwu, li tikkontempla l-mekkanizmu ghal tali konverzjoni. L-esponenti, in buona fede, dahlu fil-kuntratt tal-1996 unikament minhabba dan il-fatt, ghaliex altrimenti, ma kienux ser jitfghu ii-life savings taghhom litteralment down the drain u jidhlu fil-kuntratt li huma effettivament dahlu fih. Jirrizulta wkoll li fid-data li fiha kellha ssehh il-konverzjoni, din il-ligi kienet ghadha fis-sehh (kif ghadha sal-lum).

L-Istat, erbatax-il sena wara li nghata l-ewwel pronunzjament gudizzjarju dwar dan is-suggett mill-kompjant Imhallef Raymond Pace fis-sena 2000, baqa' ma ccaqlaqx, u ma ghamel xejn minkejja li rinfaccjat b'xenarju li facilment hu risolvibbli bl-emendi legislattivi opportuni li jindirizzaw il-kwistjoni tal-isproporzjon.

Illi s-sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' April 2013 fl-ismijiet John Bugeja vs Il-Prim Ministru et, qalet hekk:
"Din il-qorti taqbel illi kien l-istat, permezz tal-legislatur, li naqas meta, fil-waqt li ghadda b'ligi l-Att tal-1979 li jemenda l-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar, ma hasibx li johloq ukoll il-mekkanizmu sabiex dik il-ligi tkun tista', f'kull kaz, tigi applikata b'rispett u harsien tal-interessi u d-drittijiet tal-partijiet kollha."

Illi ta' min ifakkar ukoll li f'kull decizjoni li tat il-Qorti Ewropea, din dejjem illimitat ruhha ghall-ghoti ta' kumpens finanzjarju li thallas mill-Istat lis-sid biex tigi indirizzata l-kwistjoni tal-isproporzjon, u l-individwu li bhall-atturi b'mod legittimu jkun qed jipprevalixxi ruhhu mill-jedd li taghtih il-ligi qatt ma gie mpoggi f'sitwazzjoni fejn jista' litteralment jispicca barra fit-triq.

Illi s-sentenza appena citata tal-Qorti Kostituzzjonali (Bugeja vs Il-Prim Ministru et) cahdet il-lanjanza tar-rikorrent John Bugeja, simili ghal dik li qed jissollevaw ir-rikorrenti permezz tar-rikors odjern, u li f'kawza precedenti kellu t-talba tieghu ghall-konverzjoni ta' cens minn temporanju ghal perpetwu michuda, ghar-ragunijiet li gejjin:
"Meta kiseb l-utli dominju temporanju l-awtur tal-attur, u wkoll meta kiseb t-istess utli dominju l-attur fl-1973, ma kien hemm ebda aspettattiva bhal dik; anzi, l-aspettattiva ta' kulhadd kienet illi meta tintemm l-enfitewsi s-sid jiehu l-fond lura.

L-aspettattiva nholqot fl-1979 u, sa ma ntemmet l-enfitewsi fl-2000, kienet biss aspettattiva li, sakemm baqghet biss aspettattiva, setghet liberament u validament tingieb fix-xejn li kieku l-istat b'att sovran bidel il-ligi."

Fil-kaz odjern tal-esponenti konjugi Zerafa, naraw li x-xenarju hu differenti fis-sens li huma kisbu l-utili dominju wara l-1979.

Illi dak li hu rilevanti ferm ukoll ghall-kawza odjerna hi l-konkluzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali f'dik is-sentenza, fejn qalet hekk:
"Kienu forsi japplikaw konsiderazzjonijiet differenti li kieku l-attur hareg xi flus biex kiseb l-utli dominju temporanju b'affidament illi l-ligi li ghadda l-Parlament biex jaghtih dik l-aspettattiva kienet wahda kostituzzjonalment legittima. F'kull kaz, izda, la l-attur u lanqas l-awturi tieghu ma kellhom dik l-aspettattiva meta kisbu l-utli dominju billi f'dak il-waqt l-emendi tal-1979 ma kienux ghadhom ghaddew b'ligi u ghalhekk ma jistax jinghad illi l-attur hareg xi flus ghax ghamel affidament fuq dik l-aspettattiva. Ma huwiex il-kaz, ghalhekk, illi l-qorti tippronunzja ruhha dwar x'kien jigri f'dik l-ipotesi."

Illi fil-kaz odjern pero, jezistu dawn l-elementi kollha kif spjegat aktar qabel.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti kellhom u ghad ghandhom aspettattiva legittima, li hi meqjusa bhala jedd patrimonjali li jisthoqqlu harsien taht il-Konvenzjoni, liema aspettattiva tingieb fix-xejn jekk dina l-Onorabbli Qorti tichad it-talbiet attrici fis-sens li ma tordnax il-konverzjoni tac-cens temporanju ghal wiehed perpetwu. L-atturi jissottomettu li ghandhom ukoll jeddijiet naxxenti mill-Kostituzzjoni, art. 37.

Illi l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, jipprovdi illi "Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law."

Issir riferenza wkoll ghal dak li jipprovdi l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha, filwaqt li tiddikjara illi r-rikorrenti kellhom u ghandhom aspettattiva legittima u/jew possession li hi protetta u sancita taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (u l-Kap. 319), u kif ukoll jeddijiet naxxenti minn u protetti taht l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, konsistenti fil-jedd ghall-konverzjoni tac-cens minn wiehed temporanju ghal perpetwu relattivament ghall-fond dibattut f'din il-kawza, taghti r-rimedji kollha xierqa u opportuni ai termini tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll ai termini tal-artikolu 4 tal-Att XIV tal-1987 (Kap. 319) sabiex tali jeddijiet tal-esponenti jigu mharsa, filwaqt li fl-istess waqt jigu rispettati l-jeddijiet ta' whud mill-intimati hekk kif dawn jemergu mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-atti ta' din il-kawza tal-25 ta' Ottubru 2013, u ghaldaqstant tiddikjara li l-isproporzjon ravvizat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali msemmija jrid jigi ndirizzat fil-kuntest ta' dawn il-jeddijiet li ghandhom l-esponenti, dan kollu taht kull provvediment xieraq u opportun li joghgobha taghti din l-Onorabbli Qorti.

Rat ir-risposta ta’ Emanuel Cilia et li tghid hekk:

Illi, preliminarjament, l-esponenti umilment jissottomettu illi hemm lok ghar-rikuza tal-Onorevoli Imhallef presedenti f’din il-kawza, stante illi din il-Qorti, kif preseduta gia esprimiet ruhha dwar il-materja in forza tas-sentenza taghha tad-9 ta' Ottubru 2012 u dan peress li l-gustizzja mhux biss trid issir, imma tidher li qed issir - dan dejjem b'sottomissjoni u b'kull rispett dovut lejn l-Onorevoli Imhallef presedenti.

Illi subordinatament u minghajr pregudizzju, il-pretizi lanjanzi msemmija fir-rikors tal-atturi huma frivoli u vessatorji u ghalhekk lanqas fuq bazi prima facie ma ghandhom dritt l-atturi jipproponu azzjoni taht artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta Malta jew taht l-artikolu 4 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta Malta u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fl-istess rikors ghandhom jigu respinti

Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, it-talba attrici hija irrita, nulla u inammessibli stante illi l-attur, f’kawza Civili ma jistax iqajjem lanjanza ta' natura Kostituzzjonali ai termini tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 4 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa car u ovvju, li meta persuna taghmel kawza civili, hija qeghda tistrieh fuq id-drittijiet civili li ghandha u huwa kontrosens guridiku illi fl-istess kawza hija tecepixxi illi fil-kawza li qed taghmel hija, qed jigu lezi d-drittijiet fondamentali taghha.

Illi l-lamentela tal-atturi hija indirizzata lejn il-konsegwenzi li issa qed jaraw li t-talbiet taghhom stess jistghu jwasslu ghalihom u ghalhekk l-atturi qed jillamentaw mit-talbiet taghhom stess. Dan huwa guridikament inammissibbli

meta l-attur ghandu l-kontroll shih tal-kawza u jista' jekk irid jirtira l-kawza li hu minnha qed jillmenta li ser tikkawzalu din il-lezjoni.

Illi in oltre jekk l-atturi hassew illi id-drittijiet fondamentali taghhom qed jigu lezi b'xi mod, kellhom jintavolaw rikors promotur fis-Sede Kostituzzjonali ta' din il-Qorti u mhux kawza civili kif ghamlu kontra minn fil-fatt jista' jilledilhom id-drittijiet taghhom.

Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, ghalkemm l-atturi jichdu dan, dak illi essenzjalment iIIi l-atturi qed jghidu f'dan ir-rikors taghhom, huwa, illi l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza taghha tat-28 ta' Ottubru 2013, illedilhom il-leggittima aspettattiva taghhom u vjolatilhom il-jeddijiet taghhom taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-drittijiet tal-bniedem kif ukoll il-jeddijiet naxxenti u protetti taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Huwa inawdibbli u antiguridiku illi f'dan l-istadju u f'din l-istanza, ir-rikorrenti jintavolaw rikors fejn isosstnu dan.

IlIi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, assolutament ma huwiex minnu illi d-drittijiet kostituzzjonali taht il-Konvenzjoni tal-atturi qeghdin jigu lezi; anzi, kif gie awtorevolment deciz, huma l-atturi illi qeghdin jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-intimati u mhux bl-invers.

IlIi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, kwalsiasi sottomissjoni fattwali dwar kemm nefqu flus l-atturi fil-fond li tieghu huma akkwistaw l-utile dominium temporanju, ma ghandha l-ebda rilevanza ghall-mertu ta' din il-kawza. L-atturi ma jistghux jghidu illi ghandhom il-legittima aspettattiva meta jibbazaw ruhhom fuq ligi illi l-effetti taghha joholqu ksur tal-jeddijiet fondamentali tal-bniedem taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u taht il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet u dan kif gie awtorevolment deciz ghaliex ghal numru kbir ta' snin.

Illi subordinatament u minghajr pregudizzju l-esponenti jikkwotaw mis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell, tal-25 ta' Ottubru 2013 li b'mod skjett irriteniet "jekk dritt temporanju ta' ghaxar snin -bl-aspettativa mhux ic-certezza, li seta' jsir drift perpetwu meta tintemm l-enfitewsi, ghax ma kien hemm xejn x'izomm lil legislatur milli jibdel il-ligi f'dawk l-ghaxar snin - fl-1996 kien jiswa erbgha u sittin elf, seba' mija u sitta u hamsin ewro u tmienja u hamsin centezmu (€64,756.58), ma tridx wisq biex tifhem illi dritt perpetwu fuq l-istess proprjeta fl-2006 kien jiswa aktar minn hamest elef, hames mija u disghin ewro u hamsin centezmu (€5,590.50), u dan billi tqies ix-xiehda fil-process tal-ewwel Qorti. Bl-ebda finzjoni legali ma jista' jinghad, ghalhekk, iIIi l-kumpens huwa wiehed xieraq u proporzjonat.

Ghar-ragunijiet suesposti, l-esponenti jissottomettu illi ir-rikors tal-atturi ghandu jigi michud bl-ispejjez u ma hemmx lok illi tigi investigata l-materja kostituzzjonali prospettata mill-istess atturi rkorrenti.

Rat ir-risposta ta' Carmelina sive Lina Zerafa et li tghid hekk:

1. Illi, preliminarjament, l-esponenti umilment jissottomettu illi hemm lok ghar-rikuza tal-Onorevoli Imhallef presedenti f'din il-kawza, stante illi din il-Qorti, kif

preseduta gia esprimiet ruhha dwar il-materja in forza tas-sentenza taghha tad-9 ta' Ottubru 2012 (Sede Kostituzzjonali) u dan peress li l-gustizzja mhux biss trid issir, imma tidher li qed issir - dan dejjem b'sottomissjoni u b'kull rispett dovut lejn l-Onorevoli Imhallef presedenti.

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju, il-pretizi lanjanzi imsemmija fir-rikors tal-atturi huma frivoli u vessatorji u ghalhekk lanqas fuq bazi prima facie ma ghandhom dritt l-atturi jipproponu azzjoni taht artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta jew taht l-artikolu 4 tal-Kap. 319 tal-Ligijjiet ta Malta u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fl-istess rikors ghandhom jigu respinti

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju t-talbiet tar-rikorrenti huma estinti bir-res judicata in forza tas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali tal-25 ta' Ottubru 2013 fl-ismijiet premessi u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda

4. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, it-talba attrici hija irrita, nulla u inammessibli stante illi l-attur, f’kawza civili ma jistax iqajjem lanjanza ta' natura kostituzzjonali ai termini tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 4 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa car u ovvju, li meta persuna taghmel kawza civili, hija qeghda tistrieh fuq id-drittijiet civili li ghandha u huwa kontrosens guridiku illi fl-istess kawza hija tecepixxi illi fil-kawza li qed taghmel hija, qed jigu lezi d-drittijiet fondamentali taghha.

5. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, l-atturi ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji li ghandhom taht il-ligi civili, u ghalhekk huwa il-kaz li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita l-poteri kostituzzjonali taghha, gjaladarba r-rimedji ordinarji, ghalhekk l-atturi bdewhom, ghandhom ma uzawhomx.

6. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, ghalkemm l-atturi jichdu dan, dak illi essenzjalment illi l-atturi qed jghidu f’dan ir-rikors taghhom, huwa, illi l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza taghha tat-28 ta' Ottubru 2013, iledidilhom il-leggittima aspettattiva taghhom u vjolatilhom il-jeddijiet taghhom taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-drittijiet tal-bniedem kif ukoll il-jeddijiet naxxenti u protetti taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Huwa inawdibbli u antiguridiku illi f’dan l-istadju u f’din l-istanza, ir-rikorrenti jintavolaw rikors fejn isosstnu dan.

7. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, assolutament ma huwiex minnu illi d-drittijiet kostituzzjonali taht il-Konvenzjoni tal-atturi qeghdin jigu lezi; anzi, kif gie awtorevolment deciz, huma l-atturi illi qeghdin jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-intimati u mhux bl-invers.

8. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, kwalsiasi sottomissjoni fattwali dwar kemm nefqu flus l-atturi fil-fond li tieghu huma akkwistaw l-utile dominium temporanju, ma ghandha l-ebda rilevanza ghall-mertu ta' din il-kawza. L-atturi ma jistghux jghidu illi ghandhom il-legittima aspettattiva meta jibbazaw ruhhom fuq ligi illi l-effetti taghha joholqu ksur tal-jeddijiet fondamentali tal-bniedem taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u taht il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet u dan kif gie awtorevolment deciz ghaliex ghal numru kbir

ta' snin. Jekk l-atturi dehrilhom li ghandhom jiehdu dan ir-riskju, imputet sibi u mhux jippruvaw illibbsu dan taht l-umbrella tal-aspettattiva legittima.

9. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju l-esponenti jikkwotaw mis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell, tal-25 ta' Ottubru 2013 li b'mod skjett irriteniet "jekk dritt temporanju ta' ghaxar snin - bl-aspettativa mhux ic-certezza, li seta' jsir dritt perpetwu meta tintemm l-enfitewsi, ghax ma kien hemm xejn x'izomm lil legislatur milli jibdel il-ligi f'dawk l-ghaxar snin - fl-1996 kien jiswa erbgha u sittin elf, seba' mija u sitta u hamsin ewro u tmienja u hamsin centezmu (€64,756.58), ma tridx wisq biex tifhem illi dritt perpetwu fuq l-istess proprjeta fl-2006 kien jiswa aktar minn hamest elef, hames mija u disghin ewro u hamsin centezmu (€5,590.50), u dan billi tqies ix-xiehda fil-process tal-ewwel Qorti. Bl-ebda finzjoni legali ma jista' jinghad, ghalhekk, illi l-kumpens huwa wiehed xieraq u proporzjonat.

Ghar-ragunijiet suesposti, l-esponenti jissottomettu illi ir-rikors tal-atturi ghandu jigi michud bl-ispejjez u mhemmx lok illi tigi investigata il-materja kostituzzjonali prospettata mill-istess atturi rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li tghid hekk:

Li permezz taghha jopponi ghat-talba attrici ta' riferenza kostituzzjonali promossa permezz ta' rikors in data 3 ta' Frar 2014 ghas-segwenti ragunijiet:
1. It-talba tal-atturi f'dan l-istadju hija irrita. It-talbiet attrici fil-kawza odjerna huma precizi u cioe illi l-emfetewsi temporanja li ghandhom l-atturi censwalisti tkun konvertita mill-intimati sidien ghal wahda perpetwa bil-modalita u bil-prezz kif hekk stipulat ai termini tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta. Isegwi ghalhekk illi gialadarba l-Qorti Kostituzzjonali ddikjarat illi l-applikazzjoni tal-artikolu tal-Kap. 158 tal-ligijiet jilledu d-dritt tas-sid peress illi hemm sproporzjon fil-konverzjoni kif prospettata fl-istess ligi, din l-Onorabbli Qorti ma tistax issa tilqa' talbiet attrici ghal konverzjoni tal-emfitewsi bil-modalita u bir-rati kif hekk stipulati fl-istess Kap.158. Fi kliem iehor il-mertu tal-kawza huwa ezawrit u ghalhekk kull kwistjoni ohra relatata mal-mertu hija wkoll ezawrita guridikament.

2. It-talba attrici hija frivola u dan stante li l-Qorti Kostituzzjonali diga espremiet ruhha u cahdet it-talba ghall-konverzjoni, u dan minhabba l-fatt li sproporzjon pregudikanti lis-sid ma tista' twassal qatt ghall-ksur ta' aspettivi legittimi tal-inkwilin (vide f'dan ir-rigward il-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et noe vs L-Avukat Generali et, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014).

3. It-talba tal-atturi hija frivola u dan peress illi s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li nghatat wara riferenza esplicita li saret f'dawn l-atti wara li qamu xi lanjanzi fl-eccezzjonijiet ta' whud mill-intimati b'risposta ghat-talbiet attrici. Isegwi li issa li nghatat sentenza fuq dak mitlub, ebda parti fil-kawza ma tista' tilmenta illi issa bis-sentenza inkiser lilhom xi dritt iehor u jitolbu riferenza darba ohra, jew konverzjoni ta' natura kostituzzjonali naxxenti mill-ewwel riferenza fl-istess kawza. Huwa inkoncepibbli wkoll l-argument tal-atturi illi sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali dwar lezjoni ta' dritt fundamentali qed tigi interpretata hija stess bhala wahda li qed tikkawza lezjoni tad-drittijiet fundamentali.

4. It-talba odjerna tal-atturi ma tistax issa tintlaqa' peress illi l-bazi legali tat-talba ta' konverzjoni kif issa impost ma ghandu ebda relazzjoni mal-mertu tal-kawza odjerna. It-talba originali fil-kawza civili kienet li l-atturi qed jitolbu konverzjoni minn emfitewsi temporanja ghal wahda perpetwa. Ir-riferenza kostituzzjonali hija imsejsa fuq allegat aspettattiva legittima li l-atturi setghu kellhom fil-konverzjoni. Izda l-aspettiva legittima naxxenti minn xi dritt tal konverzjoni, dato ma non concesso li dan jezisti, ma hix l-istess bhal talba ghall-istess konverzjoni.

5. It-talba tal-atturi ma tistax tintlaqa' peress illi l-atturi li jilmentaw illi gew lezi d-drittijiet taghhom ta’ aspetattiva legittima ta’ konverzjoni, ma jistghux jippretendi rimedju ekwu u gust il-holqien tal sporporzjon kontra l-konvenuti sidien.

6. Illi f’kull kaz, kemm-il darba l-atturi ghandhom xi lanjanza ta’ natura kostituzzjonali dan se mai ghandu jkun soggett ta’ kawza ad hoc u mhux riferenza jew konverzjoni f’din il-kawza.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali li tghid hekk:

1. Illi fil-vertenza odjerna l-atturi Zerafa qeghdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li huma kellhom u ghandhom aspettativa legittima u/jew possession li hi protetta u sancita taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem, u kif ukoll jeddijiet naxxenti minn u protetti taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ghalhekk, l-isproporzjon ravvizat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-25 ta' Ottubru 2013 jrid jigi ndirizzat fil-kuntest ta' dawn il-jeddijiet pretizi mill-atturi.

2. Illi l-esponent jirrespingi l-pretensjonijiet tal-atturi bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

3. Illi fl-ewwel lok il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha tal-25 ta' Ottubru 2013 fil-proceduri fl-ismijiet premessi tat interpretazzjoni tal-Kap. 158 u tal-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet ta' dik il-ligi b'mod konformi mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni u b'dik l-interpretazzjoni u applikazzjoni nstab li-
"Jekk dritt temporanju ta' ghaxar snin - bl -aspettativa, mhux ic-certezza, li seta' jsir dritt perpetwu meta tintemm l-enfitewsi, ghax ma kien hemm xejn li jzomm lil-legislatur milli jibdel il-ligi f'dawk l-ghaxar snin - fl-1996 kien jiswa erbgha u sittin elf, seba' mija u sitta u hamsin euro u tmienja u hamsin centezmu (€64,756.58) ma tridx wisq biex tifhem illi dritt perpetwu fuq l-istess proprjeta fl-2006 kien jiswa aktar minn hamest elef hames mija u disghin ewro u hamsin centezmu (€5,590.50), u dan billi tqis ix-xiehda fil-process tal-ewwel Qorti. B'ebda finzjoni legali ma jista' jinghad ghalhekk illi l-kumpens huwa wiehed xieraq jew proporzjonat.

Barra minn hekk, ghandu jinghad ukoll illi t-tehid tal-proprjeta ta' haddiehor huwa ksur tal-jedd tas-sid sakemm ma jintweriex illi dak it-tehid sar b'harsien tal-kondizzjonijiet li trid il-ligi, fosthom il-hlas ta' kumpens xieraq u proporzjonat. Ghalhekk meta tittiehed proprjeta bhal fil-kaz tallum huwa fuq min irid li jsir dak it-tehid l-oneru li juri li dak it-tehid sar b'harsien ta' dak li trid il-ligi.
...

Fid-dawl ukoll ta' din il-konsiderazzjoni l-qorti tipprovdi dwar l-appell billi thassar is-sentenza appellata u tilqa' l-eccezzjoni mertu tal-appell fis-sens biss illi tghid illi l-konverzjoni tal-enfitewsi temporanja tal-proprjeta tal-konvenuti appellanti f'wahda perpetwa b'applikazzjoni tal-art.12(4) tal-Kap. 158, b'cens ta' mija u hdax-il ewro u wiehed u tmenin ceniezmu (€111.81) fis-sena ghall-ewwel hmistax-il sena li jizdied kull hmistax-il sena kif tipprovdi l-istess disposizzjoni tal-ligi, tkun bi ksur tal-jedd tal-konvenuti appellanti mhares taht l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll minhabba nuqqas ta' kumpens xieraq u proporzjonat."

4. Illi huma dawn il-parametri stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali li fuqhom trid timxi l-Prim Awla tal-Qorti Civili u hadd mill-partijiet, inkluz l-atturi, ma jistghu jivvantaw xi pretensjoni li b'xi mod ixxekkel l-ghoti ta' eventwali rimedju li jaghmel tajjeb ghall-lezjoni kif misjuba mill-Qorti Kostituzzjonali.

5. Illi effettivament huwa evidenti li l-atturi qeghdin jibbazaw l-aspettativi taghhom fuq ligi li ormai, fil-vertenza odjerna u bejn il-partijiet odjerni, giet diga meqjusa li hi leziva ta' drittijiet fundamentali u ghalhekk il-pretensjonijiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

6. Illi inoltre u fi kwalunkwe kaz, l-esponent ma jistax ma jissollevax il-punt li sabiex parti tivvanta kwistjoni dwar ksur ta' drittijiet fundamentali, irid javvera ruhu xenarju fejn tali dritt ikun gie, ikun qed jigi jew ikun x'aktarx ser jigi miksur, liema xenarju fil-kaz odjern ma jiffigurax stante li la ghadu nghata rimedju mill-Prim Awla tal-Qorti Civili u anke meta dan isehh hemm diversi possibiltajiet ta' rimedju li din il-Qorti tista' takkorda li mhux necessarjament jolqtu dak li qed ihasseb lill-atturi. Isegwi ghalhekk li l-lamenteli tal-atturi fir-rikors in risposta huma biss ipotetici.

7. Illi inoltre l-atturi ghadhom lanqas biss ezawrew ir-rimedji kollha ordinarji a dispozizzjoni taghhom stante li l-proceduri ordinarji li huma ntavolaw sabiex jivvantaw il-pretensjonijiet taghhom ghadhom pendenti u ghad hemm il-possibilta li dawn jigu decizi b'ezitu li finalment xorta jkun favorevoli ghalihom.

8. Illi ghaldaqstant u ghar-ragunijiet suesposti l-esponent jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad il-pretensjonijiet tal-atturi Zerafa bl-ispejjez kontra taghhom.

9. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Ufficju Kongunt li tghid hekk:

1. Illi fil-vertenza odjerna l-atturi Zerafa qeghdin jitolbu lii din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li huma kellhom u ghandhom aspettativa legittima u/jew possession li hi protetta u sancita taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem, u kif ukoll jeddijiet naxxenti minn u protetti taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ghalhekk, l-isproporzjon ravvizat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-25 ta' Ottubru 2013 jrid jigi ndirizzat fil-kuntest ta' dawn il-jeddijiet pretizi mill-atturi.

2. Illi l-esponent jirrespingi l-pretensjonijiet tal-atturi bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

3. Illi fl-ewwel lok il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha tal-25 ta' Ottubru 2013 fil-proceduri fl-ismijiet premessi tat interpretazzjoni tal-Kap. 158 u tal-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet ta' dik il-ligi b'mod konformi mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni.

4. Illi huma dawn il-parametri stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali li fuqhom trid timxi l-Prim Awla tal-Qorti Civili u hadd mill-partijiet, inkluz l-atturi, ma jistghu jivvantaw xi pretensjoni li b'xi mod ixxekkel l-ghoti ta' eventwali rimedju li jaghmel tajjeb ghall-lezjoni kif misjuba mill-Qorti Kostituzzjonali.

5. IIli effettivament huwa evidenti li l-atturi qeghdin jibbazaw l-aspettativi taghhom fuq ligi li ormai, fil-vertenza odjerna u bejn il-partijiet odjerni, giet diga meqjusa li hi leziva ta' drittijiet fundamentali u ghalhekk il-pretensjonijiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

6. Illi inoltre u fi kwalunkwe kaz, l-esponent ma jistax ma jissollevax il-punt li sabiex parti tivvanta kwistjoni dwar ksur ta' drittijiet fundamentali, irid javvera ruhu xenarju fejn tali dritt ikun gie, ikun qed jigi jew ikun x'aktarx ser jigi miksur, liema xenarju fil-kaz odjern ma jiffigurax stante li la ghadu nghata rimedju mill-Prim Awla tal-Qorti Civili u anke meta dan isehh hemm diversi possibiltajiet ta' rimedju li din il-Qorti tista' takkorda li mhux necessarjament jolqtu dak li qed ihasseb lill-atturi. Isegwi ghalhekk li l-lamenteli tal-atturi fir-rikors in risposta hum a biss ipotetici.

7. Illi inoltre l-atturi ghadhom lanqas biss ezawrew ir-rimedji kollha ordinarji a dispozizzjoni taghhom stante li l-proceduri ordinarji li huma ntavolaw sabiex jivvantaw il-pretensjonijiet taghhom ghadhom pendenti u ghad hemm il-possibilta li dawn jigu decizi b'ezitu li finalment xortajkun favorevoli ghalihom.

8. Illi ghaldaqstant u ghar-ragunijiet suesposti l-esponent jitlob lii din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad il-pretensjonijiet tal-atturi Zerafa bl-ispejjez kontra taghhom.

9. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti u n-noti ta’ sottomissjonijiet prezentati;

Rat li r-rikors thalla ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Illi dan ir-rikors ta' indoli kostituzzjonali sar wara li nghatat sentenza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Ottubru, 2013, fl-istess ismijiet premessi fejn gie deciz li:

> Ghandu jinghad iIli din is-sentenza hija dwar kwistjoni Ii qamet f'kawza civili, specifikament dwar eccezzjoni b'aspetti kostituzzjonali mressqa mill-konvenuti. Ghalhekk, biex il-qorti ma tkunx iddecidiet ultra jew extra petita, is-sentenza ghandha tkun arginata b'dan it-menu. Din il-qorti ghalhekk sejra tiddeciedi biss dwar I-eccezzjoni; imiss imbaghad lill-ewwel qorti tghid xi jkun I-effett tad-decizjoni fuq it-talbiet tal-atturi u x'ghandu jkun ir-rimedju. Jekk din il-qorti tippronunzja ruhha dwar dan f'dan I-istadju billi, kif iridu I-atturi, effettivament tiddeciedi wkoll fuq it-talbiet taghhom, tkun qieghda b'hekk iccahhad lill-partijiet mill-beneficcju tal-ezami doppju.
>
> Fid-dawl ukoll ta' din iI-konsiderazzjoni I-qorti tipprovdi dwar I-appell billi thassar is-sentenza appellata u tilqa' I-eccezzjoni mertu tal-appell fis-sens biss illi tghid illi I-konverzjoni tal-enfitewsi temporanja tal-proprjeta tal-konvenuti appellanti f'wahda perpetwa b'applikazzjoni tal-art. 12(4) tal-Kap. 158, b'cens ta' mija u hdax-il ewro u wiehed u tmenin ceniezmu (€111. 81) tis-sene ghall-ewwel hmistax-il sena Ii jizdied kull hmistax-il sena kif tipprovdi I-istess disposizzjoni tal-ligi, tkun bi ksur tal-jedd tal-konvenuti appellanti mhares taht l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll minhabba nuqqas ta' kumpens xieraq u proporzjonat.

L-atturi f'dik il-kawza civili ressqu r-rikors odjern peress Ii jishqu Ii permezz tal-imsemmija sentenza, Ii Ilum tikkostitwixxi gudikat fil-konfront tal-partijiet, inholoq stat ta' fatt Ii jista' jwassal sabiex il-jeddijiet taghhom, kif protetti bis-sahha tal-Kostituzzjoni, kif ukoll bil-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali jigu lezi. Il-Qorti Kostituzzjonali, filwaqt Ii ddikjarat Ii I-konverzjoni tal-enfitewsi temporanja tal-proprjeta tal-konvenuti appellanti f'wahda perpetwa, b'applikazzjoni tal-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, tkun bi ksur tal-jedd tal-konvenuti bhala sidien, imhares taht I-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u I-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, minhabba nuqqas ta' kumpens xieraq u proporzjonat, irriferiet il-kaz Iura lill-ewwel Qorti sabiex tghid x'ghandu jkun l-effett tad-decizjoni fug it-talbiet tal-atturi u x'ghandu jkun ir-rimedju.

Ir-rikorrenti jilmentaw Ii jekk kemm il-darba, il-Qorti fil-proceduri ordinarji tichad it-talbiet attrici, javvera ruhu l-ksur tad-drittijiet taghhom, fejn jsofru t-telf tal-flus Ii hallsu ghall-akkwist tat-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni, u ghall-benefikati Ii huma ghamlu, Ii huma jigu zgumbrati, u jispiccaw bla saqaf fuq rashom. Dan kollu meta fl-1996, huma in buona fede, hargu I-flus sabiex dahlu f'kuntratt ta' cens temporanju, u permezz tad-disposizzjonijiet tal-ligi hekk kif

provduti taht il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kellhom aspettativa legittima li jikkonvertu dak ic-cens temporanju f'wiehed perpetwu, tant li l-ligi li permezz taghha kellha ssir il-konverzjoni ghadha fis-sehh. Ghalhekk ir-rikorrenti jilmentaw li jekk kemm-il darba it-talbiet taghhom ser jigu michuda, dan ser igib fix-xejn l-aspettattiva legittima taghhom, li bhala jedd patrimonjali jisthoqqlu harsien kemm taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

L-intimati ressqu numru ta' eccezzjonijiet ghall-pretensjonijiet tar-rikorrenti, fosthom dik li l-atturi ghadhom ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji a disposizzjoni taghhom stante li l-proceduri ordinarji li huma ntavolaw sabiex jivvantaw il-pretensjonijiet taghhom ghadhom pendenti u ghad hemm il-possibilita li dawn jigu decizi b'ezitu favorevoli ghalihom u ghalhekk huwa kaz li din il-Qorti li tiddeklina milli tezercita l-poteri Kostituzzjonali taghha. Fil-fehma tal-Qorti hija ghandha l-ewwel tistharreg din l-eccezzjoni, peress li jekk tirrizulta fondata, dan jipprekludiha milli tkompli tevalwa it-talbiet tar-rikorrenti.

Minn ezami tal-fatti rilevanti li wasslu ghall-kaz odjern, jirrizulta li r-rikorrenti ntavolaw il-proceduri civili peress li fl-1996, huma bieghu l-fond residenzjali li kellhom precedentement u mir-rikavat tal-bejgh, nvestew il-flus sabiex jakkwistaw l-utili dominju li kien fadal mill-koncessjoni enfitewtika originali ta' mitt sena, tad-dar fejn joqoghdu f'Haz-Zebbug, li kien jinsab fi stat dilapidat. Ghalhekk huma nvestew somma konsiderevoli ta' flus fil-fond u f'benefikati li saru fl-istess fond u dan bl-aspettattiva legittima li fi tmiem l-enfitewsi temporanja, bil-ligi, c-cens seta' jigi konvertit f'wiehed perpetwu. Hekk kif ic-cens ghalaq fis-sena 2006, ressqu l-azzjoni attrici quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili sabiex jikkonvertu c-cens f'wiehed perpetwu u dan skond il-provvedimenti tal-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan kollu sar minnhom in buona fede u llum bhala pensjonanti, ma ghandhomx flus biex jixtru fond iehor fejn jghixu, u hemm il-possibilta li jispiccaw minghajr saqaf fuq rashom.

Uhud mid-diversi sidien konvenuti f'dik il-kawza, laqghu ghall-azzjoni attrici billi fost affarijiet ohra, lmentaw li l-artikolu 12(4) u (5) tal-Kap. 158, imorru kontra l-

Kostituzzjoni ta' Malta u kontra l-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali. Sar rikors da parti ta' whud mill-konvenuti, li permezz tieghu resqu l-ilmenti taghhom ta' natura konstituzzjonali quddiem din il-Qorti, diversament preseduta, sabiex jigu trattati dawk l-ilmenti dwar il-ksur tad-disposizzjonijiet li jharsu d-drittijiet tal-bniedem, qabel ma tkun deciza l-kawza civili.

Din il-Qorti, diversament preseduta, fil-kompetenza kostituzzjonali taghha, permezz tas-sentenza taghha tad-9 ta' Ottubru, 2012, bejn l-istess kontendenti f'din il-kawza, filwaqt li kkoncediet illi l-konverzjoni ta' enfitewsi temporanja f'wahda perpetwa hija tehid ta' proprjeta, u ghalhekk huwa mehtieg illi s-sid li tittehidlu dik il-proprjeta jinghata kumpens xieraq u proporzjonat, fin-nuqqas ta' provi dwar kemm tiswa l-proprjeta, cahdet l-eccezzjoni tal-konvenuti li l-applikazzjoni tal-artikolu 12(4) tal-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar, hija bi ksur tal-jedd taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Il-Qorti Kostituzzjonali permezz tas-sentenza taghha tal-25 ta' Ottubru, 2013, fl-ismijiet premessi, laqghet l-appell ta' dawk il-konvenuti appellanti, wara li qieset ic-cens pagabbli fl-2006, ziditu b'sitt darbiet u ghamlet il-kapitalizzazzjoni tieghu skond il-ligi, sabiex ai termini tal-ligi, waslet ghall-valur ta' €5,590.50, li kellu jinghata s-sidien talli tittehdilhom il-proprjeta, skond id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalkemm ma tressqetx prova tal-valur attwali tal-proprjeta quddiem l-ewwel Qorti u l-Qorti Kostituzzjonali ghar-ragunijiet imfissra fis-sentenza taghha ma qisetx il-valutazzjoni mressqa mill-konvenut mar-rikors tal-appell, madankollu, il-Qorti Kostituzzjonali qieset ll fond bi gnien fil-qalba ta' belt storika, zqur li ma kienx ser jinxtara bil-prezz ta' €5,590,50 fis-sena 2006. Ikkunsidrat ukoll li l-istess atturi xtraw l-utli dominju, ghaz-zmien ta' ghaxar snin li kien fadal mill-koncessjoni originali bil-prezz ta' €64,756 b'hekk dik il-Qorti kkonkludiet li d-dritt perpetwu fuq dik il-proprjeta zgur li kien jiswa aktar minn €5,590,50 u jsegwi li l-kumpens la kien wiehed xieraq u lanqas proporzjonat.

Mill-istess sentenza jirrizulta wkoll li l-atturi ressqu s-segwenti osservazzjonijiet quddiem il-Qorti Kostituzzjonali:

> X'hemm xi jzomm lil din il-qorti, fl-ezercizzju tas-setghat wiesgha konferiti lilha, milli taghti hi dak ir-rimedju li jkun jindirizza kwalunkwe allegat sproporzion jew nuqqas ta' kumpens xieraq fil-konfront tas-sid, u fl-istess waqt tapplika l-ligi vigenti dwar il-konvertjoni tec-cens minn temporanju ghal perpetwu minghajr ma jigi let ghalhekk xi drift li d-direttarju jista' jkollu taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni? Jew li taghti kull ordni ohra li tohloq tali bilanc? Ma tkunx ghalhekk qed tigi indirizzata kull ingustizzja li tista' tigi rrekata lid-direttarju bil-konverzjoni, u l-ingustizzja li ser tigi mahluqa lill-atturi jekk jigu michuda t-talbiet taghhom ...?

Il-Qorti Kostituzzjonali hemm iddecidiet illi peress li i-kwistjoni quddiemha kienet limitatament dwar eccezzjoni b'aspett kostituzzjonali hekk kif imressqa mill-konvenut, hija kellha tirrestringi l-konsiderazzjoniet taghha ghall-mertu in ezami quddiemha altriment, tkun qeghda tiddeciedi ultra jew extra petita, dan ukoll b'rispett ghall-beneficcju tal-ezami doppju. Kien ghalhekk li l-atti ntbaghtu lura lill-ewwel Qorti <u>sabiex tghid x'ghandu jkun l-effett tad-decizjoni fuq it-talbiet tal-atturi u x'ghandu jkun ir-rimedju</u>. Ghalhekk ma tirrizultax gustifikata l-eccezzjoni ta' xi whud mill-intimati li l-vertenza odjerna tikkostitwixxi res judicata, peress li dan l-aspett tal-ilment tar-rikorrenti ma kienx mistharreg mill-Qorti Kostituzzjonali.

Sussegwentement l-atturi ntavolaw rikors quddiem din il-Qorti diversament preseduta fejn ressqu l-lanjanzi taghhom ta' natura kostituzzjonali u wara decizjoni fejn dik il-Qorti laqghet l-eccezzjoni ta' whud mill-konvenuti ta' rikuza, il-kawza kienet assenjata lil din il-Qorti.

Ir-rikorrenti ressqu bhala provi perit li esebiet stima tal-ispejjez maghmula mir-rikorrenti atturi fil-fond residenzjali taghhom, kif ukoll ix-xhieda tal-attur rikorrent sabiex jikkonferma l-ispejjez li saru fuq l-imsemmi fond, kif ukoll spjegazzjoni ta' kif waslet l-aspettattiva taghhom li wara li jiskadi t-terminu tac-cens, kien ser ikollhom l-opportunita li jikkonvertu c-cens temporanju f'wiehed perpetwu, skond il-ligi vigenti.

Uhud mill-intimati eccepew li r-rikorrenti ghadhom ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji fil-kawza li ressqu bhala atturi, li ghadhom pendenti quddiem din il-Qorti, diversament preseduta. Din l-eccezzjoni hija msejsa fuq il-provedimenti tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi:

> Izda l-Qorti tista', jekk tqis li tkun desiderabbli li hekk taghmel, tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha skond dan is-subartikolu f'kull kaz meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju ghall-ksur allegat huwa jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi ligi ohra.

L-istess huwa provdut fil-proviso ghall-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta bl-uniku differenza fil-kliem uzat u cioe li l-ligi imsemmija hija dik kwalifikata bhala "ordinarja".

Ghal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-eccezzjoni in ezami, ghandu jinghad li meta whud mill-intimati qeghdin jghidu li r-rikorrent naqas peress li ma ezawriex ir-rimedju ordinarju disponibbli lilu, fil-fehma ta' din il-Qorti, din kienet stedina sabiex hija tiddeklina milli tezercita l-poteri Kostituzzjonali taghha u ma tiddecidix il-kawza, ladarba r-rikorrenti kellhom rimedju iehor taht il-ligi ordinarja li l-atturi rikorrenti ghadhom ma ezawrewx. Jghidu li ladarba l-pretensjonijiet tal-atturi fil-kawza civili ghadhom pendenti, ghad hemm il-possibilita li dawn jigu decizi b'ezitu favorevoli ghall-atturi u ghalhekk f'dan l-istadju l-ilmenti tal-atturi rikorrenti ghadhom ipotetici.

L-ezistenza, jew in-nuqqas ta' rimedju disponibbli ghal min iressaq l-azzjoni tal-allegat ksur ta' dritt fondamentali taht il-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni, ghandha tirrizulta bhala stat ta' fatt. Ghalhekk ghalkemm id-diskrezzjoni mhollija f'idejn il-Qorti dwar jekk ghandhix tezercita l-poter taghha jew le, ladarba ikun meqjus li hu hekk ideali li taghmel, minhabba li jezisti rimedju iehor, hija wahda wiesgha, tali decizjoni ghandha tittiehed a bazi ta' tali stat ta' fatt. Tant hu hekk, li din id-diskrezzjoni wiesgha tal-Qorti hija suggett ghall-fatt li f'kaz biss li jirrizulta tali rimedju iehor effettiv, illi din il-Qorti tista' taghzel twarrabx il-poter taghha li tisma' l-kaz jew le.

Huwa pacifikament ritenut illi persuni li jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom ma jistghux jippretendu li jircievu rimedju minn qrati muniti

b'gurisdizzjoni kostituzzjonali meta jirrizulta li jkun hemm rimedji ordinarji adegwati taht ir-regim ordinarju li ghandhom il-kapacita li jsewwu s-sitwazzjoni taghhom. Dan ghaliex kif imtenni fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta, fl-ismijiet **Nardu Balzan Imqareb vs Registratur tal-Qrati tal-Gustizzja** moghtija fit-18 ta' Mejju, 2006:

> Rikorsi Kostituzzjonali huma, min-natura taghhom, specjali u straordinarji, u meta s-sistema ordinarja ta' ridress tipprovdi mod ta' soluzzjoni effettiva, dik is-sistema ordinarja trid tigi uzata u adottata qabel mal-Gvern, jew l-amministrazzjoni taghha, jigi akkuzat bi ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu. Ma jistax jinghad li l-Gvern ikun kiser id-drittijiet fundamentali tac-cittadin, meta lic-cittadin ikunu pprovduti u hemm disponibbli ghalih rimedji ghal-lanjanzi tieghu.

Kif tajjeb inghad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **John Sammut vs l-Awtorita tal-Ippjanar et** deciza fis-27 ta' Frar, 2003, il-fatt li ghemil jew nuqqas partikolari jkun dritt fondamentali ma jfissirx necessarjament li l-uniku rimedju effettiv huwa dak kostituzzjonali wara procedura skont is-subartikoli (1) jew (3) tal-artikoli 46 tal-Kostituzzjoni jew id-disposizzjonijiet analogi tal-artikolu 4 tal-Kap. 319. Dan ghaliex li kieku kien hekk, ii-proviso tas-subartikolu 2 tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni u l-proviso tas-subartikolu 2 tal-artikolu 4 tal-Kap. 319 kienu jkunu superfluwi, jew sahansitra bla sens.

Fis-sentenza **Tat-Taljan Company Limited vs l-Awtorita tal-Ippjanar** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-2 ta' Novembru, 2001, inghad:

> sakemm tibqa' il-possibilta li lezjoni ta' xi dritt fundamentali seta' kien, jew ghad jista jigi, retifikat bil-proceduri u mezzi ordinarji provduti mill-jigi, ikun generalment il-kaz li din il-Qorti tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha. Fejn ghad hemm disponibbli mezzi ordinarji, dawn ghandhom jigu a doperati, u r-rikors ghall-organi gudizzjarji ta' natura kostituzzjonali ghandu jsir wara li r-rimedji ordinarji jigu ezawriti definittivament jew meta ma jkunux disponibbli.

Il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Melita Cable plc vs L-Avukat Generali** deciza fis-16 ta Jannar 2006 osservat:

> llli meta jinghad li jkun hemm rimedju iebor xieraq, dejjem ikun qieghed jitfisser li tali rimedju jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fondamentali li jkun qed jigi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser: ghandu jkun rimedju accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat. Mhemmx ghalfejn li, biex jitqies bhala effettiv, ir-rimedju jintwera bhala wiehed li se jaghti lir-

> rikorrent success garantit, ghaliex ikun bittejjed li jintwera li jkun wiehed li jista' jigi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaci

Ukoll fil-kaz ta' din il-Qorti, diversament preseduta fl-ismijiet **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Socjali et** deciz fis-27 ta' Frar 2006 b'riferenza ghal aktar gurisprudenza elenkat fost ohrajn dawn il-principji:

> Meta huwa car li hemm mezzi ordinarji disponibbli ghar-rikorrent biex ikollu rimedju ghad-dannu li qed jillamenta, bhala principju generali dawn ghandhom jigu adoperati, u r-rikors ghall-organi gudizzjarji ta' natura kostituzzjonali ghandu jsir wara li l-ordinarji jigu ezawriti jew meta ma humhiex disponibbli (**Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe**, Kost 07/03/1994).
>
> Hu veru fi kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla ghal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinciz ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinciz tieghu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel, tirrifjuta fi tezercita s-setghat taghha skond dak l-artikolu f'kull kaz meta tkun sodisfatta fi mezzi xierqa te' rimedju ghall-ksur allegat 'huma Jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi ligi ohra (**Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru**, Kost 06/04/1995).
>
> Sakemm tibqa' l-possibilita li l-lezjoni tad-dritt fundamentali setghet kienet jew ghad tista' tigi rettifikata bil-proceduri u mezzi provduti bil-ligi, ikun generalment il-kaz fi l-Qorti tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha (**Stephen Falzon vs Registratur tal-Qorti et**, PA (Kost) 14/022002).
>
> Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ghandha poteri diskrezzjonali wiesgha biex tiddeciedi li ma tezercitax il-poteri taghha meta r-rikorrent ma ezawriex ir-rimedji possibbli taht il-ligi ordinarja (**Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**, Kost 31/05/2000).

Stabbiliti dawn il-parametri gurisprudenzjali, jsegwi li l-Qorti trid tezamina jekk fil-fattispecie tal-kaz odjern, ir-rikorrenti kellhomx a dispozizzjoni taghhom rimedji ordinarji li kienu accessibbli, xierqa, effettivi u effikaci ghall-lanjanzi mressqa minnhom.

Permezz tar-rikors in ezami li r-rikorrenti jilmentaw kif l-istat ta' fatt illum, wara d-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali, nholoq stat ta' fatt li l-jeddijiet taghhom kif sanciti u protetti taht l-artikolu 46(1) tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, jigu lezi. Ir-rikorrenti jishqu li mhumiex qeghdin jattakkaw dik id-decizjoni li llum il-gurnata tikkostitwixxi gudikat fil-konfront tal-partijiet, jew jikkontendu li kienet il-

Qorti Kostituzzjonali li llediet il-jeddijiet taghhom, peress li gustament dik il-Qorti llimitat ruhha ghall-ezercizzju ghall-ilment kostituzzjonali mqajjem mis-sidien.

Kif inghad qabel, fil-konfront tal-kwezit tal-bilanc imqajjem mill-atturi quddiem il-Qorti Kostituzzjonali, dik il-Qorti rreferiet il-kaz lill-ewwel Qorti sabiex jinghad mhux biss l-effett tad-decizjoni fuq it-talbiet tal-atturi, izda sahansitra, x'ghandu jkun ir-rimedju.

Interessanti huwa l-fatt li l-istess rikorrenti fir-rikors in ezami, jelenkaw erba' rimedji li ghandhom jigu kkunsidrati senjatament:

a) Li l-Istat jindirizza l-kwistjoni tal-isproporzjon fil-kaz odjern billi l-Qorti tordnalu jhallas kumpens lill-ko-propjetarji l-ohra tal-proprjeta tieghu (tal-Istat), u tigi ordnata xorta l-konverzjoni.

b) Li tali kumpens jigi ordnat mill-Qorti li jithallas mill-Istat u l-atturi fi proporzjon bejniethom, u tigi ordnata xorta l-konverzjoni.

c) Li l-Qorti tordna li tali kumpens jithallas mill-atturi biss, u tigi ordnata xorta l-konverzjoni.

d) Li l-Qorti tichad it-talbiet attrici.

Il-fatt li l-istess rimedji indikati mill-atturi jirravizzaw diversi sitwazzjonijiet fejn it-talbiet taghhom jintlaqghu, fil-kawza ordinarja li hemm pendenti bejn il-kontendenti, bil-fehma li s-sidien konvenuti jithallsu kumpens sabiex jaghmel tajjeb ghall-isproporzjon ravvizat fil-konfront taghhom mill-Qorti Kostituzzjonali, iwasslu lil din il-Qorti ghall-konkluzjoni li l-Qorti vestita bil-gurisdizzjoni civili biex tiddeciedi l-kwistjoni civili kif impostata quddiemha mill-atturi ghandha idejha marbuta u ma ghanhiex il-poter li tindirizza r-rimedji prospettati mill-atturi jekk ma jigix ravvizat ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom ukoll. Dan jinghad peress illi l-Qorti b-gurisdizzjoni civili hi marbuta biss li tiddeciedi dak mitlub u xejn aktar. Dak mitlub fil-kawza civili mibdija mill-atturi hu t-trasformazzjoni tac-cens temporanju f’wiehed perpetwu skond l-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 u xejn aktar.

Hi l-fehma tal-Qorti li bhalissa l-Qorti Civili hi marbuta bid-decizjoni moghtija lilha mill-Qorti Kostituzzjonali fuq l-ilment maghmul mill-konvenuti cioe li t-trasformazzjoni mitluba mill-atturi tac-cens temporanju ghal wiehed perpetwu skond il-Kap. 158 artikolu 12(4) hu lesiv tad-dritt tal-konvenuti.

L-atturi qed jitolbu permezz tar-rikors kostituzzjonali taghhom illi din il-Qorti fil-kompetenza kostituzzjonali tiddikjara li l-Kap. 158 artikolu 12(4) stabilixxa dritt u aspettativa legittima li ser jingieb fix-xejn jekk il-Qorti Civili ser timxi biss fuq il-lanjanza kostituzzjonali milqugha da parti tal-konvenuti.

Il-Qorti tqis illi jkun kontroproducenti li din il-Qorti tiddeklina li tezercita l-poter taghha u tistenna l-Qorti Civili tiehu decizjoni fi kwistjoni civili minghajr ma jkollha quddiemha decizjoni fuq il-lanjanza kostituzjonali mqajma mill-istess atturi biex jekk tkun fil-pozittiv tghin lil Prim Awla fil-vesti civili tasal ghal konkluzjoni gusta u empirika li tolqot il-veru essenza tal-kwistjoni bejn il-partijiet. Wara kollox kif qalu l-atturi.

l-Qorti Kostituzzjonali ma annullatx l-artikolu 12 tal-Kap. 158 izda rravizat biss ksur ta' drittijiet fil-konfront tal-konvenuti. L-atturi issa qed juzaw l-istess kejl u jitolbu lil din il-Qorti fil-vesti kostituzzjonali taghtihom protezzjoni tad-dritt taghhom moghti lilhom b'ligi u li jekk it-talba civili taghhom ma tintlaqax anki b'rimedji appoziti skond il-kaz ser jiccahdu mid-dritt li jibqghu jokkupaw l-fond skond kif il-ligi stess tipproteggihom u b'hekk ikun hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u artikolu 1 Protokoll 1 tal-Kap. 319.

Ghalkemm din il-Qorti mhix marbuta bid-duttrina tal-precedent izda hu rakkomandabbli u kunsiljabbli ghac-certezza tad-dritt illi decizjonijiet tal-Qorti tal-Appell u b'aktar solennita tal-Qorti Kostituzzjonali ma jigux mittiefsa fejn jistabilixxu principju ta' dritt minghajr ma jkun hemm raguni gravi u serja li jimmeritaw dan.

F'dan il-kaz l-atturi qed jistriehu fuq l-aspettativa legittima illi l-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 tatihom meta huma akkwistaw il-bqija tac-cens temporanju fuq il-fond mertu tal-kawza civili fl-2006. Huma skorretti l-atturi meta fin-nota ta'

sottomissjonijiet tahhom jghidu illi huma akkwistaw ic-cens meta l-ligi cioe l-Kap. 158 u l-artikolu 12(4) in partikolari kienu gia in vigore. Dan mhux korrett ghax l-atturi akkwistaw biss il-bqija tal-enfitewsi originali moghti b'kuntratt datat 22 ta' Settembru 1905 u li beda f'Mejju 1906. Huma akkwistaw ic-cens li kien jifdal fit-22 ta' Mejju 1996. Din il-precizazzjoni ggib kwazi fix-xejn l-argumenti kollha tal-atturi meta wiehed jkkonsidra x'qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **John Bugeja vs Prim Ministru et** deciza fis-26 ta' April 2013 li hu kaz simili ghal dak tallum:

> Fil-kaz tallum izda l-aspettattiva nġiebet fix-xejn mhux b'att legislattiv izda b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali moghtija wara l-2000. Dan jaghmel differenza?
>
> Fil-fehma ta' din il-qorti kien jaghmel differenza li kieku sehhew il-kondizzjonijiet kollha biex l-aspettattiva tikkristallizza ruha fi dritt patrimonjali: li kieku, fil-kliem iehor, l-utli dominju perpetwu dahal validament fil-patrimonju tal-attur. Il-kondizzjonijiet li kellhom isehhu, izda, ma humiex, kif jippretendi l-attur, dawk biss li jrid il-Kap. 158, izda wkoll il-harsien tal-jeddijiet fondamentali tas-sid. Ma hijiex legittima dik l-aspettattiva illi, biex issehh, trid tikser il-jeddijiet fondamentali ta' haddiehor.
>
> Din il-kundizzjoni – li jitharsu wkoll id-drittijiet fundamentali tad-Direttarju – fil-kaz tallum, kif tghid is-sentenza ta' din il-Qorti tal-11 ta' Novembru 2011, ma sehhitx, u ghalhekk l-aspettattiva tal-attur la kienet waħda leġittima u lanqas kienet wahda li setghet tiggenera drittijiet patrimonjali. Kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, ghalhekk, il-pretensjoni tal-attur ma setghetx titqies li hija fost il-beni mharsa taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni:
> "50. ... no legitimate expectation can be said to arise where there is a dispute as to the correct interpretation and application of domestic law and the applicant's submissions are subsequently rejected by the national courts.
> "...
> "1. ... it can be concluded that the Court's case-law does not contemplate the existence of a "genuine dispute" or an "arguable claim" as a criterion for determining whether there is a "legitimate expectation" protected by Article 1 of Protocol No. 1. The Court F takes the view that where the proprietary interest is in the nature of a claim it may be regarded as an "asset" only where it has a sufficient basis in national law, for example where there is settled caselaw of the domestic courts confirming it." (**Kopecky v. l-Islovakkja**, Q.E.D.B. 28 ta' Settembru 2004, rik. 44912/1998).
>
> Fis-sentenza tal-11 ta' Novembru 2011 il-Qorti Kostituzzjonali tat interpretazzjoni tal-Kap. 158 u tal-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet ta' dik il-ligi b'mod konformi mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni u, b'dik l-

interpretazzjoni, instab illi l-attur ma kellu ebda jedd li jikkonverti l-enfitewsi. L-aspettattiva tieghu ghalhekk ma kinitx wahda legittima.

Il-Qorti ma tistax ghalhekk taghti ebda rimedju lil atturi meta dak li qed jintalab mhux legittimu ghax il-ligi li tahta saret il-kawza civili senjatament artikolu 12(4) mhux skond il-kostituzzjoni. B'hekk l-atturi ma jistghux jivvantaw jedd patrimonjali jew possediment li ghandu jigi mhares mill-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni Ewropea.

Il-Qorti ma tqis li ghandha tidhol fi kwistjonijiet imqajjma mill-atturi fis-sens li l-istat naqas milli jsewwi legislazzjoni jew li huma nefqu hafna flus biex irrangaw il-proprjeta a bazi tal-ligi kif inhi u ghalhekk qed isofru danni ghax fl-fehma tal-Qorti dawn huma kwistjonijiet li jezorbitaw mill-punt kardinali u uniku mqajjem cioe l-allegazzjoni li huma sofrew lezjoni ta' dritt ta' aspettativa legittima ghax ma jistghux jivvantaw jedd patrimonjali jew dritt ta' possediment kif protett mill-Kostituzzjoni u l-Kap. 319. Billi ma jistax jitqies li huma qed isofru minn ebda jedd li jimmerita protezzjoni, allura kull konsiderazzjoni ohra sussidjarja hi bla siwi fl-ambitu ta' dan ir-rikors marbut mal-kawza civili.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni preliminari tal-intimati biex din il-Qorti ma tezercitax is-setgha kostituzzjoni taghha u tichad it-talbiet tar-rikorrenti billi ma nstab ebda ksur ta' dritt fondamentali kif prospettat minnhom. L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur