PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 07 ta' Frar, 2018

Rikors Guramentat Nru: 47/2014 AF

Gabriella, Riccardo Matteo, Francesca u Roberto Stefano ahwa Mangion

vs

L-Avukat Generali u

Mary sive Marlene Abela

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huma il-proprjetarji tal-fond 30/32, gja numru 27/28, Triq A. Cuschieri, Santa Venera, liema fond kien gie originarjament gie koncess b'titolu ta' cens temporanju ta' mija u erbatax-il Liri Maltin (Lm114.00) fis-sena, ekwivalenti ghal mitejn u hamsa u sittin Ewro u erba' u hamsin centezmu (€265.54), in forza ta' kuntratt tat-3 ta' Novembru 1992, minn Monsinjur Carmelo Bianco lil Kenneth Farrugia.

B'att tas-17 ta' Novembru 1992, in atti Nutar Dottor Maurice Gambin, (Dok. "A"), l-imsemmi Kenneth Farrugia, ceda din il-koncessjoni enfitewtika lil Emanuel Azzopardi.

Emanuel Azzopardi miet fit-28 ta' April 1995, u mart l-imsemmi Emanuel Azzopardi, Melita Azzopardi mietet fil-21 ta' Jannar 2010, u hallew bhala eredi lill-intimata Mary sive Marlene Abela.

L-imsemmija enfitewsi temporanja skadiet fit-3 ta' Novembru 2013, u l-intimata Mary sive Marlene Abela tippretendi li ghandha dritt li tkompli izzomm il-fond b'kiri taht l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet.

L-esponenti huma tal-fehma, illi minhabba f'hekk, huma jigu mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjighom, bil-kumpens, ghall-istess fond u cioè il-kera tkun doppju ta' kemm kien ic-cens u dan ghaliex huwa spoporzjonat meta imqabbel mal-ghanijiet tal-Ligi u illi ma ghandhomx rimedju effettiv biex jiehdu lura il-fond.

Ghalhekk l-esponenti umilment jissttomettu illi d-disposizzjonijiet tal-Ligi fuq imsemmija u cioè l-Artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt taghhom u ghat-tgawdija ta' hwejjighom bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-Artikolu 12 (2) tal-Ordinanza li tnehhi il-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa inkonsistenti mad-dritt fondamentali tar-rikorrenti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) fir-rigward tal-fond numru 30/32 gja 27/28, Triq A. Cuschieri, Santa Venera, u li ghaldaqstant l-imsemmija intimata Mary sive Marlene Abela ma tistax tinvoka tali provvediment biex tibqa' tabita fl-imsemmi gond.

2. Subordinatament f'dan il-kaz, tiddikjara u tiddeciedi li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Ordinanza li tnehhi il-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fir-rigward tal-fond numru 30/32 gja 27/28, Triq A. Cuschieri, Santa Venera, tilledi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija pacifika tal-possidimenti taghhom kif protetti taht l-Artikolu 37 tal-Kosititutzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghalhekk l-istess applikazzjoni hija nulla u invalida fil-ligi u li ghaldaqstant l-imsemmija intimata Mary sive Marlene Abela ma tistax tinvoka tali provvediment biex tibqa' tabita fl-imsemmi fond.

3. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas lir-rikorrenti kumpens xieraq.

4. Tordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond 30/32 gja 27/28, Triq A. Cuschieri, Santa Venera fi zmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna u tipprefiggi ghal dan il-ghan.

5. Taghti kull provvediment u rimedju li jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat id-dokumenti annessi.

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

Preliminarjament fir-rigward tar-Rikors Promotur, l-intimat jopponi l-allegazzjonijiet avvanzati mir-rikorrenti u jirrileva li ma sehh l-ebda ksur *da parte* tieghu tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront taghhom ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-ewwel lok, fil-mertu trid tingieb prova tat-titolu legali u tal-fatti

kif allegati mir-rikorrenti u l-istess ghandhom jispjegaw kif il-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom allegatament sehh.

Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bazi legali ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u jidher mir-Rikors Promotur li c-cens temporanju originali inghata fit-3 ta' Novembru 1992 mill-Monsinjur Carmelo Bianco, u ghalhekk huwa kien jaf b'din is-sitwazzjoni fattwali u legali u bil-protezzjoni provduta fil-Kap 158.

Fit-tielet lok, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens tal-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq, diment li l-ammont, zghir kemm hu zghir *'pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation,'* dan huwa gustifikat u legalment accettat.[1]

Fir-raba lok, il-provvedimenti tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjetà jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex jinghad li kien hemm tehid sforzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjetà, meta fil-kaz odjern l-istat sempliciment irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni, minghajr però ma gew ippregudikati d-drittijiet tas-sid *quo* proprjetarji tal-fond *de quo*.

Ai termini tal-proviso tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Parlament jista' jistabilixxi l-kriterji li ghandhom jitharsu, tenut kont tal-fatturi u c-cirkostanzi kollha, sabiex jigi ffissat il-kumpens li ghandu jithallas fuq il-proprjetà.

---

1 *Mellacher and Others v Austria [1989]*

Il-provvedimenti tal-Kap. 158 huma immirati lejn cirkostanzi specjali fil-pajjiz li jinkwadraw ruhhom f'dawk ic-cirkostanzi u kazijiet specjali li skont l-imsemmi proviso jiggustifikaw lill-Parlament sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b'ligi jistabilixxi l-kumpens.

Inoltre, il-hsieb ta' min fassal il-Kostituzzjoni jorbot ma' dak li nghad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz *Connie Zammit and others v Malta*[2] li stqarret li:

> *"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."*

Fil-hames lok, huwa fatt maghruf li l-ghan wara din il-ligi hu li kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjetà anke privata jghin biex dan isehh. Illi certament dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini ta' dawn l-artikoli.

Fis-sitt lok u minghajr pregudizzju, huwa stat ta' fatt ormai li permezz tal-emendi tal-Att X tas-sena 2009, il-ligi tistabbilixxi b'mod car it-tehid lura tal-proprjetà u ghalhekk il-kontroll li l-Istat ghandu fuq il-proprjetà huwa wiehed temporanju.

Fis-seba lok u minghajr pregudizzju, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti.

Salv eccezzjonijiet ohra, jekk ikun il-kaz.

---

2 Deciza (12.01.1991)

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors Promotur bhala infondata fil-fatt u fid-dritt stante li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea; bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat ir-risposta tal-intimata Mary sive Marlene Abela li permezz tagħha eċċepiet illi:

L-esponenti ghandha dritt skond il-Ligi in partikolari l-Artiklu 12 tal-Kap. 158 sabiex tibqa' tirrisjedi fil-fond b'titolu ta' kera u dan wara li skada c-cans temporanju.

Il-Gvern ghandu dritt jillegizla fuq l-uzu tal-proprjetà meta jkun fl-interess pubbliku li jikkoprendi skopijiet ta' allokazzjoni socjali.

Fi kwalunkwe kaz il-Qorti trid tara li l-esponenti qeghda tosserva l-ligi u l-esponenti ma ghandhiex taghmel tajjeb ghan-nuqqas tal-Gvern.

Huwa l-Gvern li ghandu jikkompensa lill-individwu u mhux ic-cittadin, b'hekk ic-cittadin ma ghandux ibati ebda konsegwenza.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Mario Cassar, mahtur minn din il-Qorti fl-udjenza tal-24 ta' Ġunju 2015 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju 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 permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, minħabba l-operat tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-fond 30/32 ġja 27/28, Triq A. Cuschieri, Santa Venera. Minkejja li ma ġietx ippreżentata kopja tal-konċessjoni enfitetwika oriġinali, mid-dokumenti esebiti jirriżulta li dan il-fond ġie konċess b'titolu ta' ċens annwu u temporanju ta' 21 sena fit-3 ta' Novembru 1992 għal Lm114 fis-sena. Permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 2 ta' Awwissu 1993, id-dirett dominju tal-fond in kwistjoni ġie assenjat lill-Monsinjur Carmelo Bianco. Permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Novembru 1992, Emmanuel Azzopardi, missier l-intimata Mary sive Marlene Abela, akkwista l-utile dominju temporanju tal-fond in kwistjoni għaż-żmien li kien għad fadal taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati. Emmanuel Azzopardi miet fit-23 ta' April 1995 u martu Melita Azzopardi mietet fil-21 ta' Jannar 2010 b'dan illi l-intimata wirtet nofs l-utile dominju tal-fond mingħand ommha u akkwistat in-nofs l-ieħor mingħand ħutha wara l-mewt t'ommha. Il-Monsinjur Carmelo Bianco miet fil-15 ta' Diċembru 2001. Huwa ħalla bħala l-eredi universali tiegħu lill-atturi li allura wirtu mingħandu d-dirett dominju tal-fond.

Il-konċessjoni enfitetwika skadiet fit-3 ta' Novembru 2013. Madanakollu, a tenur tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimata kellha dritt tibqa' tokkupa l-fond b'titolu ta' kera li tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma għalqet l-enfitewsi, miżjud fil-bidu tal-kirja b'ammont li jkun mhux iżjed minn dak iċ-ċens li kien jitħallas li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ġie stabbilit l-aħħar, b'dan illi jerġa jiżdied b'dan il-mod kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-intimata u/jew favur min għandu dritt jiret il-kirja skont il- liġi.

Għalhekk, fi tmien il-konċessjoni enfitewtika, l-atturi kienu kostretti jirrikonoxxu lill-intimata fil-kirja tal-fond in kwistjoni bid-dritt li jirċievu mingħandha l-kera annwali ta' €532. Madanakollu, l-atturi rrifjutaw li jaċċettaw kera mingħand l-intimata, liema kera qiegħda għalhekk tiġi depożitata minnha taħt l-awtorità tal-Qorti. Skont il-perit tekniku, il-valur lokatizzju tal-fond huwa ta' €3,600 fis-sena filwaqt illi l-valur fuq is-suq jammonta għal €120,000.

L-atturi jikkontendu li bl-operat tal-artikolu 12 qegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet tagħhom bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża peress li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju tal-fond u l-kera stabbilita mill-liġi, kif ukoll peress illi m'għandhomx rimedju effettiv sabiex jieħdu lura pussess tal-fond. Għaldaqstant, huma jgħidu li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u skont l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Konsegwentement, huma qegħdin jitolbu lill-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens ġust għal-leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif ukoll tagħtihom rimedju xieraq fiċ-ċirkostanzi tal-każ, inkluż l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond in kwistjoni.

L-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li minnu qegħdin jilmentaw l-atturi jipprovdi *inter alia* li meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun okkupata minn ċittadin Malti bħala r-residenza ordinarja tiegħu, liema enfitewsi temporanja tkun saret wara l-21 ta' Ġunju 1979, l-enfitewta jkollu d-dritt li jibqa jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett, liema kera tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perjodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kullħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat Ġenerali jeċċepixxi li l-atturi għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Din il-Qorti hija sodisfatta mill-provi prodotti li l-atturi ppruvaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjeta *de quo* u allura din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata.

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-atturi *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxi kontroll ta' użu tal-istess proprjetà. 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-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Josephine Bugeja et vs Avukat Ġenerali tas-7 ta' Diċembru 2009 li kienet tikkonċerna l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (dritt ta' konverżjoni minn ċens temporanju għal wieħed perpetwu) 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."

Madanakollu il-posizzjoni tal-Qrati tagħna nbidlet f'dan ir-rigward in kwantu li fis-sentenza aktar riċenti fl-ismijiet Rose Borg vs Avukat Ġenerali et, tal-11 ta' Lulju 2016, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

"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 ċitata. Il-kontroll ta' użu tal-proprjetà previst mill-artikoli 12(2) għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Din il-Qorti kif presjeduta

waslet għall-istess konklużjoni fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et tal-4 ta' Ottubru 2016, liema parti tas-sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2017.

Stabbilit dan kollu, 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.

Madanakollu, wiehed bilfors jirreferi ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta tal-15 ta' Settembru 2009 li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

> *"...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**."* (enfasi ta' din il-Qorti).

Il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri 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 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)."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fuq citata fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et tal-24 ta' Frar 2012 spjegat illi:

"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 msemmija ta' Amato Gauci vs Malta:

"[*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*."

Il-Qorti Ewropeja, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità:

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance 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, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong

and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities

> *must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223).*"

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: "*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*." Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea fil-kawża ċitata ġew segwiti fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et fost oħrajn. Fis-sentenza tagħha datata 18 ta' Frar

2012, din il-Qorti diversament presjeduta, wara li kkunsidrat illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 jipprovdi:

- għal kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq u għalhekk ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż li jagħmel qliegħ mill-proprjetà tiegħu;

- għal awment ta' kera kull 15-il sena biss;

- għall-mod kif jiġi kkalkulat l-awment fil-kera, u cioè ibbażat fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u li ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera;

- għall-fatt li jekk ma hemmx qbil fuq il-kundizzjonijiet tal-kirja, l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

- għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu;

- għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjetà għall-użu tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni;

ikkonkludiet li l-istess artikolu 12(2) imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Osservat li dan l-artikolu għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979 u li hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sa llum mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk iddikjarat l-artikolu 12(2) bħala bla effett fir-rigward tal-proprjeta mertu tal-kawża u ddikjarat li l-intimati (inkwilini) ma jistgħux jinvokawh biex jibqgħu jabitaw fil-fond. Ikkundannat ukoll lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €30,000. Id-deċiżjoni ġiet appellata biss mill-Avukat Ġenerali, u l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha datata 25 ta' Ottubru 2013 ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti b'dan illi varjtat l-ammont ta' kumpens illikwidat.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk:

> *"Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles. Dan pero` ghandu jitqies fid-dawl tal-principju fundamentali tal-proporzjonalita` li huwa inerenti fid-dispozizzjonijet kollha tal-Konvenzjoni. Huwa dan il-fattur tal-proporzjonalita`, jew il-bilanc gust bejn l-interessi tas-socjeta` in generali u l-htiega li jigi protett id-dritt fundamentali tal-individwu ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu, li tirrendi l-mizura legislattiva konformi mad-dettami tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b'mod li jekk mizura, ghalkemm legittima fis-sens li ghandha s-sura ta' legislazzjoni, twassal sabiex jigi impost fuq l-individwu piz sproporzjonat u eccessiv, dik il-mizura titqies bhala vjolattiva tal-artikolu konvenzjonali fuq citat u tirrendi gustifikata fil-ligi talba ghall-hlas ta' kumpens xieraq, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, sabiex jaghmel tajjeb ghal-lezjoni konvenzjonali subita, kif ukoll ghat-tehid ta' rimedji ulterjuri intizi sabiex effettivament iwaqqfu dak l-istat ta' vjolazzjoni tal-konvenzjoni."*

Għalhekk, jirriżulta mid-deċiżjonijiet ċitati, huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizzju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sid imma kellu jiġi assigurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

Dak li jagħmel il-każ tal-lum differenti huwa l-fatt illi meta l-atturi jew aħjar l-awturi tagħhom fit-titolu kkonċedew il-fond

b'enfitewsi temporanja, il-liġi in kwistjoni kienet diġà fis-seħħ u allura, jargumentaw l-intimati, is-sidien kienu jafu bil-konsegwenzi tad-deċiżjoni tagħhom.

Fis-sentenza Albert Cassar vs Prim Ministru deċiża fit-22 ta' Frar 2013, il-Qorti Kostituzzjonali ċaħdet it-talba tar-rikorrent proprju għaliex meta kien akkwista l-fond, kienet diġa fis-seħħ il-liġi li kien qiegħed jilmenta minnha. Il-Qorti qalet hekk:

> *"F'dawn ic-cirkostanzi r-rikorrenti ma jistghux validament jghidu li, rizultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979, huma gew privati mill-uzu tal-proprjeta` taghhom fit-termini tal-artikolu konvenzjonali fuq citat, u li gie lez id-dritt taghhom taht dan l-artikolu tal-ligi, meta kienu huma stess li fil-11 ta' Jannar 1988 ghazlu li jixtru l-fond wara li kienet diga` saret il-konverzjoni fil-15 ta' Gunju 1987.*
>
> *Fir-rigward japplika dak li osservat din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Emilia Farrugia v. Kummissarju tal-Artijiet et deciza fid-19 ta' Jannar 2010: "... il-qofol tal-kwistjoni kollha verament kienet li, meta l-ligi kienet cara daqs il-kristall dwar x'kien ser jigri f'gheluq ic-cens , l-appellanti xorta wahda ghazlet li tidhol f'kuntratt ta' ghoti ta' proprjeta` b'cens temporanju ... ma gie mpost xejn fuq l-appellanti!" Fil-kaz odjern, dan japplika b'izjed qawwa fid-dawl tal-fatt li meta r-rikorrenti xtraw il-fond, il-konverzjoni kienet digà giet fis-sehh!"*

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Franco Buttigieg et vs l-Avukat Ġenerali et tas-6 ta' Frar 2015 ċaħdet l-appell tar-rikorrenti wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet li lkoll huma rilevanti għall-kawża li għandha quddiemha din il-Qorti llum:

> *"L-atturi jitilqu mill-premessa illi "r-rata ta' inflazzjoni ma kenitx tekwipara mal-valur lokatizzju tal-fond" u jaslu għall-konklużjoni illi d-dħul mill-proprjetà "kien ġust u ekwu fil-kumpens li kienu qed jirċievu fiż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, imma inġust u inekwu fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja".*

Din hija asserzjoni msejsa fuq premessa għal kollox gratuwita. Ir-rata ta' inflazzjoni pubblikata taħt l-art. 13(2) tal-Kap. 158 tinħadem mill-Istatistiku Ewlieni tal-Gvern fuq kriterji li għandhom jitqiesu illi huma tajba u oġġettvi ladarba ma ntweriex il-kuntrarju. Dan iwassal għall-konklużjoni mhux li ċ-ċens miftiehem fl-1981 kien xieraq u ġust u illi l-kera maħdum fl-1998 fuq l-istess ċens miżjud bi proporzjon maż-żjieda fl-inflazzjoni bejn l-1981 u l-1998 kien baxx u inġust, iżda illi l-awturi tal-atturi taw il-post fl-1981 b'ċens li kien anqas minn kemm kellu jkun. Jekk tqis illi l-indiċi tal-inflazzjoni fl-1998 kien 580.61 u fl-1981 kien 408.16, mela, jekk il-valur lokatizju fl-1998 kien elfejn u mitt euro (€2,100) fis-sena kif qal il-perit tekniku, fl-1981 kellu jkun elf, erba' mija u sitta u sebgħin euro u sebgħa u għoxrin ċenteżmu (€1,476.27) fis-sena, u mhux mija u għoxrin lira (Lm120) jew mitejn u disgħa u sebgħin euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€279.52) kif miftiehem bejn l-awturi tal-atturi u l-konvenuti Seychell.

Dan ifisser illi l-awturi tal-atturi taw il-post bi ħlas fis-sena ta' inqas minn għoxrin fil-mija ta' kemm kellu jkun u jfisser ukoll illi l-flus li setgħu jdaħħlu mill-fond meta nħoloq il-kiri fl-1998 kellhom l-istess saħħa – għax żammew pass mal-għoli tal-ħajja – li kellhom meta nħoloq l-enfitewsi fl-1981, u baqa' jkollhom l-istess saħħa meta l-kera żdied bl-istess mod fl-2003, ħmistax-il sena wara l-1998. Ma huwiex irrelevanti l-fatt illi fost dawk li dehru fuq il-kuntratt tal-1981 fuq in-naħa tas-sidien kien hemm żewġ periti arkitetti li ma jistgħux jitqiesu li ma kinux jafu l-valuri tal-proprjetajiet tagħhom.

Dan ikompli jfisser illi meta l-awturi tal-atturi taw il-fond b'enfitewsi fl- 1981 kienu jafu illi: (i) kienu qegħdin jiftiehmu fuq ċens relattivament baxx; (ii) l-enfitewsi meta tintemm kienet sejra tinbidel f'kiri li jintiret u jiġġedded; (iii) il-kera jinħadem fuq iċ-ċens miżjud bi proporzjon maż-żjieda fl-għoli tal-ħajja u għalhekk sejjer jibqa' relattivament baxx daqs iċ-ċens li ftiehmu dwaru huma fl-1981; u (iv) il-ħtieġa tagħhom ma hijiex raġuni tajba biex ikunu jistgħu jieħdu l-fond lura.

Mela meta għażlu li jagħtu l-fond b'enfitewsi fl-1981 l-awturi tal-atturi kienu jafu illi kienu qegħdin jintrabtu b'dawk il-kondizzjonijiet kollha, bħallikieku l-kuntratt għamluh b'dawk il-kondizzjonijiet espressament imniżżla fih, għax l-art. 12 tal-Kap. 158 ġà kien fis-seħħ meta sar il-kuntratt.

L-atturi iżda jgħidu illi l-awturi tagħhom ma kinux ħielsa meta għażlu li jagħtu l-fond b'enfitewsi għax ma kellhomx għażla: jew jagħtu l-fond b'enfitewsi jew iħalluh battal bil-periklu illi jiġi rekwiżizzjonat, li jkun agħar. Għalhekk kellhom Hobson's choice u għażlu dak li qisuh bħala the lesser evil: li jagħtuh b'enfitewsi.

Dan jista' jkun minnu, għax huwa fatt notorju illi kien hemm żmien meta kien hemm possibilità qawwija jekk mhux ukoll probabbilità illi fond battal jintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni. Huwa minnu wkoll dak li qal l-Avukat Ġenerali fit-tweġiba tiegħu illi s-sidien kellhom ukoll għażliet oħra, fosthom illi l-fond ibigħuh jew jikruh bħala fond kummerċjali.

Il-qorti iżda aktar tara relevanti l-fatt illi enfitewsi ma tintlaqatx bl-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar ["Kap. 116"] u għalhekk is-sidien setgħu talbu ċens ogħla minn dak li ftiehmu dwaru. Li kieku għamlu hekk, u ftiehmu fuq ċens aktar joqrob lejn dak xieraq, ma kienx ikun hemm dak l-isproporzjon li l-atturi qegħdin jaraw illum, u illi ġà kien hemm mill-bidu. Ma jistax jingħad illi din ma kinitx possibilità realistika. Jekk kera ta' elfejn u mitt euro (€2,100) fis-sena kienet possibilità realistika fl-1998 – kif qegħdin nassumu illi hi ladarba qegħdin nistrieħu fuqha bħala kriterju biex ngħidu illi hemm nuqqas ta' proporzjon – mela ċifra bl-istess qawwa meta mqabbla mal-għoli tal-ħajja kienet daqstant ieħor possibilità realistika fl-1981. Bl-istess raġunament, jekk iċ-ċifra tal-valur lokatizju fl-1981 ma kinitx realistika, daqstant ieħor ma hijiex realistika ċ-ċifra relattivament ekwivalenti ta' elfejn u mitt euro (€2,100) fis-sena fl-1998.

Fil-fehma tal-qorti għalhekk, ladarba l-awturi tal-atturi daħlu b'għajnejhom miftuħa fil-kuntratt tal-1981 meta setgħu kisbu kondizzjonijiet aħjar li kienu jiġu riflessi wkoll illum, ma jistax jingħad illi ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom."

Għalhekk għalkemm il-Qorti Kostituzzjonali irrikonoxxiet li seta' kien hemm il-possibilita li l-fond jintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni, dehrilha li kien iktar rilevanti l-fatt li fl-1981 seta' intalab ċens ogħla minn dak li effettivament ġie miftiehem, u li kieku sar hekk ma kienx ikun hemm l-isproporzjon li dwaru kienu qed jilmentaw ir-rikorrenti.

Fil-każ tal-lum, il-konċessjoni enfitewtika saret fis-sena 1992. Dan effettivament ifisser illi meta s-sidien ikkonċedew il-fond b'ċens temporanju, huma kienu ben konsapevoli tal-konsegwenzi legali ta' egħmilhom, għaliex il-liġi li dwarha qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti llum kienet ilha li daħlet fis-seħħ mis-sena 1979. Ma tressqet l-ebda prova li dak iż-żmien kien hemm il-biża li l-fond *de quo* jiġi rekwiżizzjonat mill-awtoritajiet b'mod illi jista' jingħad illi s-sidien kienu kostretti jikkonċeduh b'ċens temporanju.

In oltre, fil-fehma tal-Qorti kien prevedibbli għas-sidien li bil-konċessjoni enfitewtika kien ser ikun diffiċli għalihom biex fil-futur jirriprendu l-pussess tal-fond. Kien ukoll prevedibbli li l-kera futura kienet ser tkun limitata u allura l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti, għalkemm forsi qatt ma setgħu basru kemm ser tiżdied il-valur tal-proprjeta għoxrin sena wara, kienu liberi li jimponu ċens annwu u temporanju sabiex jipperċepixxu kera aħjar meta jiskattaw il-provvedimenti tal-Kap. 158 fit-tmien il-konċessjoni.

Irrispettivament mid-diskrepanza bejn ir-rata tal-inflazzjoni u l-valur lokatizju effettiv tal-fond, wieħed ma jridx jinsa li l-artikolu 12(2)(b)(i) jagħmilha ċara li meta l-kera tiżdied kull ħmistax-il sena, din ma tista' qatt tkun iktar mid-doppju. Għalhekk anke kieku fl-2013 ir-rata tal-inflazzjoni kienet ser twassal għal ammont li jispekkja eżattament il-valur lokatizju tal-fond, is-sidien xorta waħda ma kinux jistgħu jitolbu iktar minn massimu ta' Lm228, illum €532, bħala kera.

Ma jistgħux allura r-rikorrenti jargumentaw illi d-disparità bejn ir-rata tal-inflazzjoni kif stabbilita mil-liġi u l-valur lokatizju tal-fond qed tilledilhom id-drittijiet fundamentali tagħhom abbażi tal-fatt li qed jiġu mċaħħda mill-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens ġust, għaliex fl-1992 l-awturi tagħhom fit-titolu kienu jafu ben tajjeb illi irrispettivament minn jekk ir-rata tal-inflazzjoni stabbilita mil-liġi kinitx ser tirrifletti l-valur lokatizju effettiv tal-proprjetà jew le, fil-mument li l-enfitewsi temporanja kienet ser tiġi konvertita f'kirja il-massimu ta' kera li setgħu jipperċepixxu ma setax jeċċedi l-Lm228.

Meta l-fond ingħata b'enfitewsi fl-1992 l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti għalhekk kienu jafu li fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, din kienet ser tinbidel f'kera li tintiret u tiġġedded; li kien ser ikun diffiċli (kważi impossibbli) biex xi darba jirriprendu l-pussess tal-proprjetà u li l-kera kienet ser tiżdied kull ħmistax-il sena skont ir-rata tal-inflazzjoni, iżda qatt ma setgħet tiżdied iktar mid-doppju, u li għalhekk dejjem kienet teżisti limitazzjoni fuq l-ammont tal-kera, irrispettivament minn jekk l-indiċi tal-inflazzjoni kienx ser tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond jew le.

Għalhekk, meta l-fond ingħata b'enfitewsi fl-1992 is-sidien kienu jafu li kienu qegħdin jintrabtu b'tali kundizzjonijiet/ limitazzjonijiet, bħal li kieku l-kuntratt tal-enfitewsi sar b'tali kundizzjonijiet/limitazzjonijiet espressament imniżżla fih.

Għal dawn ir-raġunijiet din il-qorti hija tal-fehma li t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali hija fondata u timmerita li tintlaqa'. Ladarba l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti daħlu b'għajnejhom miftuħa fil-kuntratt taċ-ċens tal-1992, meta l-artikolu 12 tal-Kap 158 bl-implikazzjonijiet kollha tiegħu kien diġa fis-seħħ, ma jistgħux ir-rikorrenti llum jilmentaw li qed iġarrbu ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom, dan speċjalment meta lanqas biss jirriżulta pruvat li kien hemm xi biża reali li l-fond ser jiġi rekwiżizzjonat mill-awtoritajiet bħal ma kienu ċ-ċirkostanzi fis-sentenzi ċitati.

Ma dan kollu l-Qorti żżid tgħid illi għalkemm huwa minnu li bl-operazzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġi

viġenti l-intimata qed jingħatalha dritt ta' rilokazzjoni tal-fond *de quo*, lanqas ma jirriżulta li r-rikorrenti qegħdin jirrinfaċċjaw kważi impossibiltà li jieħdu lura l-fond, in kwantu li l-intimata llum il-ġurnata għandha 'l fuq minn sittin sena u tgħix waħedha, b'dan illi kif tikkonferma hi stess ma hemm ħadd sabiex jiret il-kirja wara li tiġi nieqsa jew toħroġ mill-fond minn jeddha.

Fi kwalunkwe każ, jibqa' l-fatt li meta l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti għażlu li jikkonċedi l-fond tagħhom b'ċens temporanju, huma kienu konsapevoli tal-implikazzjonijiet u r-riskji kollha li tali konċessjoni ġabet magħha u ċertament ma jistax jingħad li ma kellhomx alternattivi.

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali, tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

IMHALLEF

DEP/REG