QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 2 ta' Marzu 2018

Nurmu 4

Appell Kostituzzjonali Numru 91/2013/1 AF

Thomas u Catherine konjuġi Cauchi, u, b'dikriet tal-25 ta' Mejju 2017, wara l-mewt ta' Thomas Cauchi l-atti tal-kawża ġew trasfużi f'isem John Cauchi, Thomas Cauchi u Jeremy Cauchi minflok il-mejjet Thomas Cauchi

v.

Avukat Ġenerali u Josephine Borg

1. Dan huwa appell tal-atturi mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali fit-2 ta' Mejju 2017 li ċaħdet it-talba tagħhom sabiex jingħataw rimedju għal dak li huma jqisu bħala ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, im-ħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-

Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["l-Ewwel Protokoll"], meta nħoloq jedd ta' kiri ta' proprjetà tagħhom favur il-konvenuta Josephine Borg bis-saħħa tal-art. 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"].

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »... din il-kawża tirrigwarda l-fond 28, Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk.
>
> »Permezz tal-att XXIII (1979) ġie introdott l-artikolu 12(2)(*b*)(i) tal-Kap. 158 li jistipula li meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja wara l-21 ta' Ġunju 1979, u fi tmiem l-enfitewsi l-enfitewta jkun ċittadin Malti u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, huwa jkollu l-jedd li jibqa' jokkupa l-fond b'kera mingħand il-padrun dirett.
>
> »Fit-3 ta' Frar 1983, ir-rikorrenti Catherine Cauchi ikkonċediet il-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' 21 sena lil Peter Barbara versu ċ-ċens annwu ta' Lm60.
>
> »Fis-17 ta' Ottubru 1989, wara li l-fond kien ġie sub-konċess minn Peter Barbara lil Raymond Baldacchino, u wara li Raymond Baldacchino issub-konċedieh lil Doreen Ellul, din tal-aħħar b'kuntratt tas-17 ta' Ottubru 1989 ċedietu lil Carmel Borg.
>
> »Fit-23 ta' Jannar 2003, il-konjuġi Carmel u Josephine Borg isseparaw u *ai termini* tal-kuntratt ta' separazzjoni l-fond in kwistjoni ġie assenjat lill-intimata Josephine Borg.
>
> »Fit-2 ta' Frar 2004, meta l-konċessjoni enfitewtika spiċċat fi Frar 2004, a tenur tal-artikolu 12(2)(*b*)(i) tal-Kap. 158 ġiet konvertita f'titolu ta' kera u għalhekk ir-rikorrenti kellha tirrikonoxxi lil Josephine Borg bħala l-inkwilina.«

3. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Borg il-fond 28 Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà;
>
> »2. konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha 28 Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-ewwel skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, anki l-iżgumbrament mill-fond tal-intimata Borg;

»3. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma respons-abbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, *stante* illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

»4. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

»5. tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.«

4. L-Avukat Ġenerali ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. Illi preliminarjament jinħass xieraq li ladarba r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom huma għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond numru 28, fi Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk;

»2. Illi, dwar il-mertu, ma jidhirx li l-ilmenti kostituzzjonali u konvenz-jonali mqanqla mir-rikorrenti huma ġustifikati għaliex is-sitwazzjoni li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti ħolquha huma stess (*i.e.* kienet *self-imposed*). Dan qed jingħad għaliex ir-rikorrenti minn jeddhom għażlu li jassoġġettaw ruħhom għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta meta ffirmaw il-konċessjoni enfitewtika temporanja fit-3 ta' Frar 1983. Tabilħaqq, meta r-rikorrenti ffirmaw il-kuntratt tal-enfitewsi, id-disposizzjonijiet introdotti bl-Att XXIII tal-1979 kienu diġà fis-seħħ u allura huma kienu jafu bil-konsegwenzi legali li, mat-tmiem tal-kon-ċessjoni enfitewtika, l-okkupazzjoni tal-enfitewta kienet ser tinqaleb f'waħda ta' kirja;

»F'dawn iċ-ċirkostanzi allura l-konverżjoni enfitewtika ma kinitx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod obbligatorju mill-istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla tar-rikorrenti stess li jidħlu f'relazzjoni ta' konċessjoni enfitewtika għal żmien temporanju. Tassew jekk kemm-il darba huma ma xtaqux li jissottomettu ruħhom għal dan ir-reġim partikolari huma dejjem kellhom l-għażla li jieħdu triq oħra differenti mill-enfitewsi temporanja. Iżda ladarba huma ħadu din it-triq ma jistgħux issa jmorru lura mill-passi tagħhom;

»Jiġi b'hekk li r-rikorrenti ma jistgħux validament jgħidu li, b'riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979, huma ġew imċaħħda mill-użu tal-proprjetà tagħhom fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Kostituzzjoni ta' Malta – ara f'dan is-sens konsimili s-sentenza <u>Albert Cassar *et v.* Il-Prim Ministru *et*</u>, maqtugħa mill-Qorti Kostituzz-jonali fit-22 ta' Frar 2013;

»3. Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi

li qed tiġi attakkata mir-rikorrent, għalkemm ma hemmx dubbju li din tikkostitwixxi għamla ta' kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà, madankollu tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

»4. Illi mingħajr preġudizzju għal dak fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;

»Hekk pereżempju fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Żammit et *v*. Malta (App. Numru 16756/90) tat-12 ta' Jannar 1991, ġie osservat li,

> »"the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far-reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgement of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others (Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgement of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement;"

»Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħal fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, li huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

»Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkommodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-artikolu 12 għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;

»5. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi Maltija tiddisponi li f'għeluq enfitewsi temporanja l-okkupant li jkun qed juża dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur Josephine Borg għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa.

»Tabilħaqq anke jekk ir-rikorrenti qed isostnu li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma jirriflettix il-valur lokatizju ta' fuq is-suq, dan ma jistax jiġi imsewwi bit-

tneħħija tal-liġi jew bl-iżgumbrament ta' Josanne Pace. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-artikolu 12 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

»6. Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li skont l-artikolu 12(2)(*b*)(i) il-valur tal-kera togħla kull ħmistax-il sena. Jiġifieri mhuwiex il-każ li l-valur tal-kera jibqa' wieqaf fuq l-istess ammont;

»Barra minn hekk, ma jistax ma jiġix irrimarkat ukoll li l-valur tal-kirja ġie stabbilit mir-rikorrenti stess u mhux mill-istat. Tassew meta r-rikorrenti ffirmaw il-kuntratt tal-enfitewsi u ffissaw il-kanoni taċ-ċens huma kienu jafu b'kemm kien ħa jkun il-valur tal-kera skont il-liġi mat-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw fuq il-valur baxx tal-kirja għaliex huma stess ikkundizzjonaw kemm ħa jkun il-valur lokatizju meta stabbilew il-valur taċ-ċens. Bil-kemm għandu għalfejn jingħad, jekk riedu kirja ogħla, ir-rikorrenti messhom stabbilew kanoni aktar għoljin jew daħlu f'reġim legali differenti mill-konċessjoni enfitewtika;

»7. Illi fuq kollox wieħed ma jridx jinsa wkoll li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

»8. Illi fi kwalsiasi każ, ma jidhirx li r-rikorrenti oġġezzjonaw mill-ewwel għall-ammont tal-kera meta kienet ġiet ikkonvertita l-konċessjoni enfitewtika. Kien biss minn Ottubru 2013 li r-rikorrenti rreġistraw formalment l-ilment tagħhom fuq il-valur tal-kera. Ifisser dan kollu għall-esponent li sa din id-data r-rikorrenti ma kinux imdejqin bl-ammont tal-kera li kienu qegħdin jirċievu u allura huma ma jistgħux jippretendu xi kumpens minħabba l-kera li rċevew qabel fetħu dawn il-proċeduri kostituzzjonali;

»9. Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-mewt ta' Josephine Borg u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

»10. illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għal kumpens magħmula mir-rikorrenti wkoll mhijiex mistħoqqa.

»11. Illi b'rabta ma' dan kollu, ir-rikorrenti lanqas m'għandhom raġun jinvokaw l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, għaliex dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-qrati Maltin. Kemm hu hekk dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mill-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u

lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skond l-artikolu 3(3) tal-Kap. 304 tal-Liġijiet ta' Malta.«

5. Il-konvenuta Josephine Borg ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. illi fl-ewwel lok fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talba, jiġi rilevat li l-eċċipjenti ottemprat ruħha mal-liġijiet viġenti, u għaldaqstant ma tista' tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tagħha, fl-eventwalità li din l-onorabbli qorti takkolji tali talbiet;

»2. illi *in vista* tal-premess, l-eċċipjenti tirrileva li l-eventwali rimedji li din l-onorabbli qorti jogħġobha tagħti, fl-eventwalità ta' akkoljiment ta' l-ewwel żewġ talbiet, għandhom jagħtu piż għal fatt li l-eċċipjenti osservat il-liġijiet viġenti, u għalhekk ċertament ir-rimedju ta' żgumbrament huwa wieħed estrem u mhux applikabbli għall-każ odjern;

»3. illi *di più* u mingħajr preġudizzju għal premess, l-eċċipjenti ma hijiex responsabbli għal xi allegati danni sofferti mir-rikorrenti, u għalhekk it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet kif rivolti fil-konfront tal-eċċipjenti huma ġuridikament insostenibbli.«

6. L-ewwel qorti ddeċidiet li:

»... tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali, tastjeni milli tippronunzja ruħha fuq l-ewwel talba tar-rikorrenti, u tiċħad il-kumplament tat-talbiet tagħhom.«

7. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għas-sentenza tagħha tat-2 ta' Mejju, 2017 ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»… … ...

»Ir-rikorrenti jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem.

»Huma jilmentaw illi minħabba d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2)(*b*)(i) tal-Kap. 158 fit-3 ta' Frar 2004 l-intimata Josephine Borg, li hija ċittadina Maltija u kienet tabita fil-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha, kellha d-dritt tikkonverti l-enfitewsi f'titolu ta' kera:

> »"b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufiħ qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu 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."

»Jispjegaw illi għalhekk hija [*sc.* il-konvenuta Borg] fl-2004 bdiet tħallas kera ta' €221.29 (Lm95) u huma kienu kostretti jirrikonoxxuha.

»Huma jilmentaw illi ġew privati mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens ġust peress li l-kundizzjonijiet imposti mill-artikolu 12(2)(*b*)(i) huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess liġi. *Inoltre* jilmentaw li ġiet imposta fuqhom relazzjoni ġdida mal-inkwilina intimata għal perjodu indefinit *stante* li l-kera tiġi mġedda minn ħmistax-il sena għal ħmistax-il sena, *oltre* li ma hemmx rimedju effettiv biex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom f'każ li jkollhom bżonnu għall-użu tagħhom u lanqas ma jeżistu s-salvagwardi proċedurali xierqa immirati li jinkiseb il-bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien. Iżidu jgħidu li hija remota ferm il-possibilità li l-inkwilina tittermina l-kirja volontarjament.

»Għalhekk isostnu li ġew ivvjolati d-drittijiet tagħhom kostituzzjonali u konvenzjonali in kwantu qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens xieraq.

»Konsegwentement b'dawn il-proċeduri qegħdin jitolbu lil din il-qorti tirrikonoxxi u tiddikjara l-allegata vjolazzjoni, u konsegwentement tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina u tillikwida l-kumpens u d-danni sofferti minnhom u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu tali somma likwidata.

»L-Avukat Ġenerali eċċepixxa preliminarjament illi huwa xieraq illi ladarba r-rikorrenti qed jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni.

»… … …

»… … … fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu tal-5 ta' April 2016, l-Avukat Ġenerali stess iddikjara li kien sodisfatt li r-rikorrenti wrew l-interess leġittimu tagħhom fir-rigward tal-fond in kwistjoni:

»… … …

»It-tieni eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali tirrigwarda l-fatt li meta saret il-konċessjoni enfitewtika d-dispożizzjonijiet introdotti bl-Att XXIII tal-1979 kienu diġà fis-seħħ:

»L-Avukat Ġenerali jargumenta illi l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali mqanqla mir-rikorrenti m'humiex ġustifikati għaliex is-sitwazzjoni li qed jilmentaw dwarha ħolquha huma stess. Dan huwa jgħidu minħabba l-fatt li meta ġiet iffirmata l-konċessjoni enfitewtika fit-3 ta' Frar 1983 id-dispożizzjonijiet introdotti bl-Att XXIII tal-1979 kienu diġà fis-seħħ u allura kienu jafu bil-konsegwenzi legali: u *cioè* li mat-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika l-okkupazzjoni tal-enfitewta kienet ser tinqaleb f'waħda ta' kirja.

»Ikompli jgħid li allura l-konverżjoni enfitewtika ma kinitx waħda imposta fuq ir-rikorrenti b'mod obbligatorju iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla tar-rikorrenti stess, u allura konsegwentement ma jistgħux issa r-rikorrenti jilmentaw li b'riżultat tal-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 qed jiġu mċaħħda mill-użu tal-proprjetà tagħhom fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Jagħmel riferenza f'dan is-sens għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet <u>Albert Cassar *et v.* Il-Prim Ministru *et*</u> mogħtija fit-22 ta' Frar 2013.

»Fir-rigward ta' din it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali l-qorti ikkunsidrat il-ġurisprudenza ta' dawn il-qrati f'ċirkostanzi fejn tqajmet tali eċċezzjoni.

»Fil-kawża Emilia Farrugia *v.* Kummissarju tal-Artijiet *et* (37/2007 LFS, Qorti Kostituzzjonali, 19.01.2010), il-Qorti Kostituzzjonali spjegat illi l-qofol tal-kwistjoni kollha kien illi l-appellanti volontarjament aċċettat li tissottometti ruħha għall-provvediment tal-artikolu 12 u li għalhekk ma ġie impost xejn fuqha:

> »"... meta l-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, l-appellanti xorta waħda għażlet li tidħol f'kuntratt ta' għoti ta' proprjetà b'ċens temporanju. Ma kienx hemm fejn tintilef f'din il-kawża! Ma ġie impost xejn fuq l-appellanti!
>
> »"... … …
>
> »"Bħala proprjetarja hija mhux biss setgħet tuża u *cioè* tgawdi l-proprjetà skont l-iskop tal-istess oġġett iżda kellha d-dritt u l-libertà bħala sid illi tidħol f'relazzjonijiet ġuridiċi ma' ħaddieħor billi tbigħ il-proprjetà jew tikkonċediha b'enfitewsi, tikriha jew tagħtiha sa-ħansitra b'donazzjoni jew użufrutt lil ħaddieħor. Għalhekk, peress li "*the right to dispose of one's property constitutes a traditional and fundamental aspect of the right of property*", l-appellanti, volontarjament u liberament mingħajr ebda sfurzar minn ħadd-ieħor (għall-inqas mill-atti ta' din il-kawża ma jirriżulta xejn minn dan) eżerċitat dan id-dritt tagħha meta bis-saħħa tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Frank Portelli tat-2 ta' Marzu tas-sena 1990, appena msemmi, hija tat b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena dekorribbli mill-istess data tal-att lill-appellat il-fond *de quo*. Tali relazzjoni ġuridika attivat mekkaniżmu – u li kien diġà jeżisti – li jinsab fl-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta). … … … Bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja l-appellanti volontarjament aċċettat li tissottometti ruħha għall-artikolu 12 tal-imsemmija Ordinanza u għalhekk għall-kontroll fuq l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku kif stabbilit b'dak l-artikolu."

»Fis-sentenza Albert Cassar *et v.* Il-Prim Ministru *et* (14/2010 JA, Qorti Kostituzzjonali, 22.02.2013), il-Qorti Kostituzzjonali, anke b'riferenza għall-kawża Farrugia *v.* Kummissarju tal-Artijiet (suċitata) qieset illi ladarba r-rikorrenti xtraw il-fond meta l-konverżjoni minn ċens għal kirja diġà kienet fis-seħħ ma jistgħux allura jilmentaw bl-implikazz-jonijiet tal-artikolu 12 u jgħidu li ġew leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom:

> »"39. F'dawn iċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ma jistgħux validament jgħidu li, riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979, huma ġew privati mill-użu tal-proprjetà tagħhom fit-termini tal-artikolu konvenzjonali fuq ċitat, u li ġie leż id-dritt tagħhom taħt dan l-artikolu tal-liġi, meta kienu huma stess li fil-11 ta' Jannar 1988 għażlu li jixtru l-fond wara li kienet diġà saret il-konverżjoni fil-15 ta' Ġunju 1987.
>
> »40. Fir-rigward japplika dak li osservat din il-qorti fil-kawża fl-ismijiet Emilia Farrugia *v.* Kummissarju tal-Artijiet *et* deċiża fid-19 ta' Jannar 2010: "il-qofol tal-kwistjoni kollha verament kienet li, meta l-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, l-appellanti xorta waħda għażlet li tidħol f'kuntratt ta' għoti ta' proprjetà b'ċens temporanju. … … …. Ma ġie impost xejn fuq l-appellanti!" Fil-każ odjern, dan japplika b'iżjed qawwa fid-dawl tal-fatt li meta r-rikorrenti xtraw il-fond, il-konverżjoni kienet diġà ġiet fis-seħħ!"

»Fis-sentenza Franco Buttigieg *et v.* Avukat Ġenerali *et* (70/2012 JA, Qorti Kostituzzjonali, 06.02.2015), il-Qorti Kostituzzjonali fir-rigward tal-argument li s-sidien ma kellhomx għażla ammettiet illi kieku l-fond tħalla battâl verament li kien hemm il-possibilità jintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni, għalkemm irreferiet għat-tweġiba tal-Avukat Ġenerali illi kien hemm għażliet oħra, fosthom li l-post jinbigħ jew jinkera bħala fond kummerċjali:

> »"13. 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 battâl bil-periklu illi jiġi rekwiżizzjonat, li jkun agħar. Għalhekk kellhom *Hobson's choice* u għażlu dak li qisuh bħala *the lesser evil*: li jagħtuħ b'enfitewsi.
>
> »14. Dan jista' jkun minnu, għax huwa fatt notorju illi kien hemm żmien meta kien hemm possibilità qawwija jekk mhux ukoll probabilità illi fond battâl 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."

»Fir-rigward tal-argument li r-rata tal-inflazzjoni ma kinitx tekwipara mal-valur lokatizju tal-fond, wara li qieset il-valur lokatizju tal-fond kif stmat mill-perit fl-1998, wara li qieset ukoll ir-rata tal-inflazzjoni tal-1998 u tal-1981, u wara li qieset iċ-ċens li bih ingħata l-fond fl-1981, ikkonkludiet li l-post ingħata b'ċens ferm inqas minn kemm kellu jkun u għalhekk meta l-kera inħadmet fuq iċ-ċens miżjud bi proporzjon maż-żieda fl-għoli tal-ħajja, din baqgħet baxxa għaliex kienet qed tinħadem fuq ċens baxx fl-ewwel lok.

> »"15. 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 hem 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 relativament ekwivalenti ta' elfejn u mitt euro (€2,100) fis-sena fl-1998.
>
> »16. 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-possibilità 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.

»Fis-sentenza <u>Rose Borg *v.* Avukat Ġenerali *et*</u> (25/2013 LSO, Qorti Kostituzzjonali, 11.07.2016), il-Qorti Kostituzzjonali ikkonfermat il-pożizzjoni tal-ewwel qorti u rriteniet:

> »"Fil-każ tallum, iżda, kif osservat l-ewwel qorti, l-għażla li kellhom l-attriċi u l-awturi tagħha kienu bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar (Kap. 125) u l-kuntratt tal-enfitewsi. Għażlu l-kuntratt tal-enfitewsi għax dan, għalkemm jolqot ħażin id-drittijiet tagħhom, ma jolqotx ħażin daqs kirja taħt il-Kap 125. L-għażla għalhekk ma tistax titqies waħda ħielsa u l-attriċi ma tistax titqies li, għax kienet taf bil-konsegwenzi taħt il-Kap 158, daħlet minn jeddha għal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjat għall-protezzjoni li jagħtuha l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali … … …
>
> »… l-attriċi u l-awturi tagħha, bix-xabla ta' Damokle tar-rekwiżizzjoni mdendla fuq rashom, ma jistgħux jitqiesu li kienu ħielsa jidħlux fil-kuntratt ta' enfitewsi mal-konvenut Gatt, u ma jistgħux għalhekk jitqiesu illi minn jeddhom irrinunzjaw għad-dritt fondamentali tagħhom li jitħallew igawdu ħwejjiġhom b'mod xieraq."

»Għalhekk il-posizzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali kienet illi minkejja li l-konċessjoni enfitewtika saret wara l-emendi tal-1979, ġialadarba diġà kien hemm ordni ta' rekwiżizzjoni fuq l-istess fond, ma jistax jingħad li l-attriċi u l-awturi tagħha għamlu għażla ħielsa meta ikkonċedew il-fond b'enfitewsi temporanja, u konsegwentement ma jistgħux jitqiesu li irrinunzjaw għad-dritt fondamentali tagħhom li jgawdu l-proprjeta' tagħhom.

»Fil-każ li għandha quddiemha l-qorti llum, ir-rikorrent Thomas Cauchi, fl-*affidavit* tiegħu kellu hekk xi jgħid (din il-qorti sejra tirriproduċi brani sħaħ minnu għal intendiment aħjar):

> »"Illi l-fond in kwistjoni ma kienx dekontrollat kif jirriżulta mid-Dokument E fil-proċess, u għalhekk, kif kienu l-liġijiet tal-kera dak iż-żmien, kieku l-mara tiegħi kienet tikri l-fond u mhux tagħtih b'konċessjoni enfitewtika temporanja, l-inkwilin kien iġib il-Bord tal-Kera u jnaqsilna l-kumpens tas-suq li aħna konna qed nirċievu.
>
> »Illi għalhekk il-fond, jekk kien jinkera, skont pariri li konna ħadna dak iż-żmien kien soġġett għal *fair rent* a tenur tar-*Rent Restriction Dwelling House Ordinance* 1944 u *cioè* tal-Ordinanza XVI tal-1944 ukoll għal Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex jistabbilixxi l-*fair rent* a tenur tal-artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza liema *fair rent* a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta *ossia* għal kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.
>
> »Illi dan ifisser illi, kieku l-fond inkera, l-kera li konna stajna qatt nirċievu kienet dik kif stabbilita fl-1914 u dan minħabba restrizzjonijiet fil-liġijiet tal-kera eżistenti dak iż-żmien u għalhekk l-unika mod biex insalvaw il-proprjetà tagħna u nieħdu kumpens ġust dak iż-żmien kien li nagħtu b'konċessjoni enfitewtika temporanja l-fond imsemmi.
>
> »*Inoltre* l-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet issalva wkoll il-proprjetà tagħna minn esproprju li kienu jsiru b'mod lampanti dak iż-żmien tal-1973 sal-2002 u *cioè* sakemm ġiet abrogata l-liġi tar-rekwiżizzjoni.

»Illi din kienet is-sitwazzjoni li kont ninsab fiha illi biex insalva post mir-rekwiżizzjoni kelli niftiehem ma' Peter Barbara u nagħtih il-konċessjoni enfitewtika msemmija. Ma kelnix triq oħra x'nagħżlu inkella l-fond 28, Żejtun Road, Marsaxlokk, kien jaqa' f'idejn terzi b'kundizzjonijiet ta' kera irriżorji u għalhekk fiċ-ċirkostanzi ftehim ma' Peter Barbara kien ser jirrendi kera tas-suq deċenti fiċ-ċirkostanzi taż-żmien illi ingħata.

»Illi dan qed jingħad peress illi l-Avukat Ġenerali qed isostni li l-ilmenti kostituzzjonali imqanqla minna m'humiex ġustifikati għaliex is-sitwazzjoni li qed nilmentaw minnha ħloqnieha aħna stess. Illi dan m'huwiex minnu *stante* li din il-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet mogħtija għax aħna konna kostretti biex nagħmlu dan biex insalvaw il-proprjetà tagħna minn esproprju u rekwiżizzjoni u biex nirċievu kera diċenti skont is-suq fiż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika temporanja.

»Illi dak illi konna qed nirċievu fil-bidu tal-konċessjoni enfitewtika temporanja kien skont is-suq, bl-intiża illi wara li tispiċċa l-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-1983 – Dok A – il-fond kien ikollu kera ġusta skond ir-rata tal-inflazzjoni però qatt ma immaġinajna illi r-rata tal-inflazzjoni ma kinitx ser tirrispekkja l-valur lokatizju tal-fond b'disparità lampanti li tikkreja żbilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin.

»Illi din id-disparità bejn ir-rata tal-inflazzjoni kif stabbilita mill-liġi u l-valur lokatizju tal-fond qed tilledilna d-drittijiet kostituzzjonali tagħna *stante* li m'aħniex qed nirċievu kumpens ġust, imma kera irriżorja li ma tirriflettix il-valur lokatizju u għalhekk il-liġi ma kkreatx bilanċ tar-rekwiżit ta' prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie stabbilit mill-Qorti Ewropea.

»Illi għandu jingħad illi bil-konċessjoni tat-3 ta' Frar 1983, Dok A fil-proċess, jirriżulta illi għall-fini tal-Att XVIII tal-1982 kien ingħatalna permess mill-Kummissarju tal-Artijiet biex jiġi ppubblikat dan l-att anness mal-kuntratt fuq imsemmi. Illi dak iż-żmien il-Kummissarju tal-Artijiet kellu japprova kull trasferiment biex jara li l-valur huwa reali.

»Illi għalhekk wieħed ma jistax jifhem kif fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika aħna m'għandniex dritt nirċievu valur lokatizju tal-fond meta skont is-sewwa u skont il-ħaqq aħna għandna nirċievu kumpens adegwat u skont is-suq.

»… … …

»Id-dritt tal-proprjetà jinkorpora wkoll id-dritt li wieħed iżomm il-proprjetà u mhux jiġi kostrett minħabba l-liġijiet tal-kera, kif ukoll esproprju u rekwiżizzjoni, li jkollu jsib metodu biex isalva l-proprjetà tiegħu.

»Illi dak li ppruvajna nagħmlu aħna bil-konċessjoni tat-3 ta' Frar 1983 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, għax kieku ma għamilniex hekk, il-proprjetà tagħna kienet tiġi rekwiżizzjonata kif kienu rekwiżizzjonati l-fond 31 u 32 Żejtun Road, Marsaxlokk, li huma mertu ta' kawża oħra quddiem din l-Onorabbli Qorti kif preseduta … … …"

»In suċċint, għalhekk, ir-raġuni li jagħtu r-rikorrenti għaliex fl-1983 għażlu li l-fond 28 jingħata b'konċessjoni enfitewtika wara l-emendi tal-1979 hija għaliex din kienet alternattiva aktar desiderabbli mill-possibilità tar-rekwiżizzjoni (u, *in vista* tal-fatt li l-fondi l-oħra tagħhom

31 u 32 li jinsabu fl-istess triq kienu fil-fatt ġew rekwiżizzjonati, jidher li kellhom biża' li kien hemm possibilità li jiġri l-istess fir-rigward ta' tali fond). *Inoltre* kienu fehmu li peress li fis-sena 1983 l-ammont ta' Lm60 kien il-prezz tas-suq, meta kellha tispiċċa l-konċessjoni enfitewtika fl-2004 il-fond kien ser ikollu kera ġusta skond ir-rata tal-inflazzjoni.

»F'dan il-kuntest il-qorti tqis illi minkejja li kien hemm il-biża' li setgħet toħroġ xi ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-fond 28 (kif diġà kien hemm fuq il-fondi 31 u 32, li huma mertu tal-kawża 92/13 li qiegħda tiġi deċiża wkoll minn din il-qorti, liema fondi huma wkoll proprjetà tal-istess rikorrenti, u jinsabu fl-istess Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk) fil-fatt ma kien hemm l-ebda ordni ta' rekwiżizzjoni fil-mument li tali fond ġie konċess b'enfitewsi temporanja. Għalhekk l-għażla li kellha Catherine Cauchi ma kinitx bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni u l-kuntratt tal-enfitewsi bħal fiċ-ċirkostanzi tal-fondi 31 u 32 fil-kawża 92/13 (li qiegħda tiġi deċiża llum minn din l-istess qorti kif preseduta); hija setgħet tesplora possibilitajiet oħra biex tissalvagwardja l-proprjetà tagħha u mhux neċessarjament tikkonċediha b'ċens.

»*Inoltre* fil-fehma ta' din il-qorti jiġi osservat li kien prevedibbli għar-rikorrenti li bil-konċessjoni enfitewtika bil-konsapevolezza li kien ser ikun diffiċli għaliha biex fil-futur tirriprendi l-pussess tal-fond, kien ukoll prevedibbli li l-kera futura kienet ser tkun limitata.

»Ir-rikorrent Thomas Cauchi fl-*affidavit* tiegħu isostni li fis-sena 1983 l-ammont ta' Lm 60 kien il-prezz tas-suq. Fl-*affidavit* tiegħu spjega li hu u martu kienu fehmu li meta kellha tispiċċa l-konċessjoni enfitewtika fl-2004 il-fond kien ser ikollu kera ġusta skont ir-rata tal-inflazzjoni. Irriżulta *invece* li fl-2004 il-kera meta maħduma skont tali rata tal-inflazzjoni kienet biss ta' Lm95/€221.29 filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond kien ferm ogħla minn hekk (skont il-Perit Axisa l-valur tal-fond fl-2004 kien ta' €3,060/Lm1,313). Igħid li qatt ma immaġinaw illi kien se jkun hemm disparità tant lampanti bejn il-valur lokatizju tal-post u l-kera li effettivament kienu ser idaħħlu.

»Iżda, irrispettivament minn din id-diskrepanza bejn ir-rata tal-inflazz-joni 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-2004 ir-rata tal-inflazzjoni kienet ser twassal għal ammont li jispekkja eżattament il-valur lokatizju tal-fond (skond il-perit tekniku €3,060/ Lm1313) ir-rikorrenti xorta waħda ma kinux jistgħu jitolbu iktar minn massimu ta' Lm120 bħala kera.

»Ma jistgħux ir-rikorrenti jargumentaw illi d-disparità bejn ir-rata tal-inflazzjoni kif stabbilita mill-liġi u l-valur lokatizju tal-fond qed jilledilhom id-drittijiet fundamentali tagħhom abbażi tal-fatt li qed jiġu mċaħħda mill-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens ġust, għaliex fl-1983 kienu jafu ben tajjeb illi irrispettivament minn jekk ir-rata tal-inflazzjoni stabbilita mill-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-Lm120.

»Fil-fatt kemm l-ammont ta' Lm95/€221.29 li bdew jipperċepixxu bħala kera fl-2004, kif ukoll l-ammont ta' Lm120/€279.60 li setgħu daħħlu bħala massimu huma fil-fatt it-tnejn il-bogħod mill-valur lokatizju ta' Lm1,313/€3,060.

»Meta l-fond ingħata b'enfitewsi fl-1983, ir-rikorrenti għalhekk kienu jafu li:

- »fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, din kienet ser tinbidel f'kera li tintiret u tiġġedded;
- »kien ser ikun diffiċli (kważi impossibbli) biex xi darba jirriprendu l-pussess tal-proprjetà;
- »il-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-1983 ir-rikorrenti Catherine Cauchi (u żewġha) kienu jafu li kienet qiegħda tintrabat b'tali kundizzjonijiet/limitazzjonijiet, bħallikieku l-kuntratt tal-enfitewsi sar b'tali kundizzjonijiet/limitazzjonijiet espressament imniżżla fih.

»Għal dawn ir-raġunijiet din il-qorti hija tal-fehma li t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali hija fondata u timmerita li tintlaqa'. Ladarba r-rikorrenti Catherine Cauchi daħlet b'għajnejha miftuħa fil-kuntratt taċ-ċens tal-1983 meta l-artikolu 12 tal-Kap. 158 bl-implikazzjonijiet kollha tiegħu kien diġà fis-seħħ, ma tistax issa hi u żewġha jilmentaw li qed iġarrbu ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom. Kif ingħad *supra*, minkejja li kien hemm il-possibilità/il-biża' li l-fond 28 jiġi rekwiżizzjonat, sal-mument li saret il-konċessjoni enfitewtika ma kienet inħarġet l-ebda tali ordni u għalhekk effettivament kienu liberi li jikkunsidraw alternattivi oħra.

»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 Josephine Borg qed tingħata dritt ta' rilokazzjoni tal-fond 28 Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk, u għalkemm huwa minnu li l-kirja hija ferm iktar baxxa mill-valur lokatizju tal-fond, u għalkemm huwa diffiċli għar-rikorrenti sabiex huma jirriprendu l-pussess tal-istess fond, jibqa' l-fatt li meta r-rikorrenti Catherine Cachia fl-1983 għażlet li tikkonċedi l-fond tagħha b'ċens temporanju lil Peter Barbara, hi u żewġha kienu konsapevoli tal-implikazzjonijiet u r-riskji kollha li tali konċessjoni ġabet magħha u ma jistax jingħad li ma kellhomx alternattivi.«

8. L-atturi appellaw mis-sentenza tal-ewwel qorti b'rikors tat-12 ta' Mejju 2017 li għalih l-Avukat Ġenerali wieġeb fit-23 ta' Mejju 2017 u l-konvenuta l-oħra Josephine Borg wieġbet fil-31 ta' Mejju 2017.

9. Essenzjalment l-aggravji tal-appell huma illi: (i) meta l-atturii taw il-fond b'enfitewsi fl-1983 dan ma għamluhx għalkollox minn jeddhom iżda għax ma kellhomx għażla minħabba t-tehdida ta' rekwiżizzjoni;

(ii) l-applikazzjoni tal-art. 12(2)(*b*)(ii) tal-Kap. 158 toħloq piż eċċessiv u sproporzjonat fuq l-atturi li ma kienx prevedibbli meta sar il-kuntratt ta' enfitewsi; (iii) l-atturi bl-ebda mod ma rrinunzjaw għall-ħarsien li l-liġi tagħti għad-drittijiet fondamentali tagħhom; u (iv) ir-rata ta' inflazzjoni, il-kejl għaż-żjieda perjodika fil-kera, ma tirriflettix iż-żjieda fil-valuri tal-bini.

10. Fit-tweġiba tiegħu l-Avukat Ġenerali jinsisti fuq l-argument li meta għamlu l-kuntratt ta' enfitewsi fl-1983 l-atturi kienu jafu għal xiex deħlin u daħlu għalih b'għajnejhom miftuħa. Igħid ukoll li dan għamluh liberament għax ma hemmx l-estremi ta' gravità ta' tehdid li jivvizzja l-kunsens. Il-konvenuta Josephine Borg "assoċjat ruħha" mat-tweġiba tal-Avukat Ġenerali.

11. Fil-fehma ta' din il-qorti ċ-ċirkostanzi tal-każ tallum aktar jixbhu dawk tal-każ ta' Rose Borg milli dawk ta' Franco Buttigieg ċitati fis-sentenza appellata. Għalkemm il-fond tal-atturi ma kienx rekwiżizzjonat meta tawh b'ċens, proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq kienu rekwiżizzjonati u għalhekk it-tehdida ta' rekwiżizzjoni ta' dan il-fond ukoll kienet waħda mhux biss reali imma wkoll imminenti. Bħal fil-każ ta' Rose Borg, ir-raġuni ewlenija jekk mhux ukoll waħdanija għala l-atturi daħlu f'kuntratt ta' enfitewsi kienet sabiex jeħilsu l-proprjetà tagħhom mill-probabilità qawwija aktar milli mill-possibilità li dik il-proprjeta tintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni bħal ma diġà kienu ntlaqtu proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq.

12. Għal din ir-raġuni ma jistax jingħad illi l-atturi kellhom għażla ħielsa meta daħlu fil-kuntratt ta' enfiewsi fit-3 ta' Frar 1983 mal-awtur tal-konvenuta Borg, u ma jistgħux jitqiesu li aċċettaw minjeddhom il-konsegwenzi li l-kuntratt ġab miegħu, fosthom il-konverżjoni tal-enfitewsi f'kiri, iż-żjieda kontrollata fil-kera u t-tiġdid obbligatorju tal-kiri.

13. Huwa minnu li dawn huma miżuri ta' utilità soċjali, u għalhekk huwa leċitu li s-sid joqgħod għal miżura ta' kontroll tal-proprjetà tiegħu fl-interess ġenerali tal-komunità, iżda dan għandu jkun b'kumpens xieraq u proporzjonat. Igħid ħażin l-Avukat Ġenerali meta igħid illi "wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-artikolu 12 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli". L-interess pubbliku u l-legalità huma biss tnejn mill-kriterji kumulativi għall-validità kostituzzjonali ta' miżura li tikkontrolla l-użu tal-proprjetà; kriterju ieħor huwa l-proporzjonalità tar-restrizzjoni għat-tgawdija tal-proprjetà mal-kumpens li jingħata s-sid għal dik ir-restrizzjoni.

14. Igħid ħażin ukoll l-Avukat Ġenerali meta jgħid illi biex każ jintlaqat bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni "persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà". Jidher ċar mill-kliem stess tal-art. 37 – "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju" – illi t-teħid ta' xi interess li jkun fil-proprjetà, u mhux biss it-teħid tal-proprjetà sħiħa, jintlaqat bl-art. 37.[1] Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess

[1] Ara *e.g.* John Bugeja *v.* Rev. Alfred Calleja *noe et*, Kost. 11 ta' Novembru 2011.

– li mhux bilfors ikun *in re* – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens xieraq, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Dritt ta' kiri ta' immobbli huwa interess fil-proprjetà, u għalhekk ma hemmx dubju li jintlaqat bl-art. 37.

15. Il-kwistjoni f'din il-kawża hija jekk il-kumpens li jirċievu l-atturi, fil-forma ta' kera daqs kemm kien iċ-ċens miżjud bi proporzjon maż-żjieda fl-inflazzjoni, u li jiżdied kull ħmistax-il sena, jew, illum, kull tliet snin wara l-emendi magħmula fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X tal-2009, huwiex kumpens xieraq u proporzjonat għaċ-ċaħda tat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

16. Meta ntemmet l-enfitewsi fl-2004, u nħoloq kiri ġdid bis-saħħa tal-liġi, il-kera, ukoll bis-saħħa tal-liġi, kellu jkun ta' mitejn u sbatax-il euro u tmien ċenteżmi (€217.08) fis-sena[2]; fil-fatt kien ta' mitejn u wieħed u għoxrin euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€221.29). Ir-rapport tal-perit tekniku maħtur mill-ewwel qorti jgħid illi l-kera kellu jkun ta' mitejn u tmenin euro (€280) fix-xahar, mhux fis-sena.

17. Ukoll meta tqis illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soġġettività, illi mhux bilfors l-atturi kienu sejrin isibu jikru b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jkollok tgħid illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xieraq u l-kera li kienu jirċievu l-atturi. Ir-rapport tal-

---

2 Lm60 × 664.88 (indiċi tal-2004) ÷ 428.06 (indiċi tal-1983) = Lm93.19 = €217.07.

perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

18. Ma jistax jingħad illi tħarset il-ħtieġa ta' proporzjonalità. Dan iwassal lill-qorti biex tgħid illi l-atturi ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

19. Ngħaddu għalhekk għal-likwidazzjoni tal-kumpens għall-ksur tad-dritt tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom. Fost il-fatturi relevanti għal-likwidazzjoni hemm dawn:

- id-diskrepanza bejn il-kera li l-atturi kellhom jedd għalih taħt il-Kap. 158 u l-kera li l-fond seta' ġab fuq is-suq ħieles;
- iż-żmien minn meta beda jinħass dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;
- il-fatt li l-valuri mogħtija mill-perit huma biss indikazzjoni tat-telf ekonomiku li setgħu ġarrbu l-atturi u mhux prova ta' telf reali;
- il-fatt li, meqjus l-interess pubbliku u l-għan soċjali tal-liġi attakkata, il-kumpens mistħoqq lis-sidien mhux bilfors ikun daqs il-kumpens sħiħ li seta' kien dovut kieku wieħed kellu jistrieħ fuq l-indikaturi tas-suq ħieles;
- l-inċertezza tal-atturi dwar meta jistgħu, jew jekk jistgħux qatt matul ħajjithom, jieħdu ħwejjiġhom lura, fin-nuqqas ta' mekkaniżmu biex is-sidien jieħdu ħwejjiġhom lura jew biex isir tqabbil bejn il-ħtiġijiet tas-sidien u l-ħtiġijiet tal-kerrejja,

iżda wkoll ir-rimedji li jistgħu jagħtu lill-atturi s-setgħa li jieħdu lura l-fond bis-saħħa tad-dikjarazzjoni li l-konvenuta ma tistax tistrieħ fuq il-liġi attakkata biex fuqha ssejjes titolu biex tibqa' żżomm il-fond;

- il-*quantum* ta' kumpens mogħti mill-qrati f'kawżi oħra fejn iċ-ċirkostanzi kienu bejn wieħed u ieħor jixxiebhu;
- il-fatt li għandu jingħata kumpens kemm morali u kemm materjali għall-ksur tad-dritt fondamentali.

20. Meqjusin dawn il-fatturi, din il-qorti hija tal-fehma illi kumpens ta' għaxart elef euro (€10,000) jkun wieħed xieraq fiċ-ċirkostanzi. Dan il-kumpens jingħata mhux taħt l-art. 41 tal-Konvenzjoni, kif talbu l-atturi, għax, kif sewwa osserva l-Avukat Ġenerali, dak l-artikolu ma huwiex parti mil-liġi domestika; il-kumpens jingħata taħt is-setgħa ta' din il-qorti li tagħhti rimedju għall-ksur ta' drittijiet fondamentali. Dan il-kumpens jitħallas mill-Avukat Ġenerali, mhux mill-konvenuta Borg, billi din kull ma għamlet kien li nqdiet b'jedd li kienet tagħtiha l-liġi.

21. L-atturi talbu wkoll l-iżgumbrament tal-konvenuta Borg.

22. Ma huwiex kompitu ta' din il-qorti li tordna l-iżgumbrament, għax huwa kompitu ta' qorti ta' ġurisdizzjoin ċivili li tgħid jekk il-konvenuta għand-hiex titolu biex iżżomm il-fond. Li għandha tagħmel din il-qorti huwa li tgħid illi l-applikazzjoni tal-art. 12(2)(*b*)(i) tal-Kap. 158 iwassal għall-ksur tal-jedd tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll; billi liġi li tkun inkon-sistenti mad-drittijiet fondamentali mħarsa taħt il-Kostituzzjoni jew taħt

il-Konvenzjoni għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett, il-konvenuta Borg ma tistax tinqeda bl-art. 12(2)(*b*)(i) tal-Kap. 158 biex tivvanta drittijiet fuq il-fond li dwaru saret il-kawża.

23. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell billi tilqgħu u tħassar is-sentenza appellata: tgħid illi bl-applikazzjoni tal-art. 12(2)(*b*)(i) tal-Kap. 158 fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum l-atturi ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll; għalhekk tikkundanna lill-Avukat Ġenerali jħallas kumpens ta' għaxart elef euro (€10,000) biex jagħmel tajjeb għal dan il-ksur u tgħid illi l-konvenuta Borg ma tistax tinqeda bl-art. 12(2)(*b*)(i) tal-Kap. 158 biex tivvanta drittijiet fuq il-fond li dwaru saret il-kawża.

24. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad kif ukoll ta' dan l-appell, jitħallsu mill-Avukat Ġenerali.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
mb/rm