QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 14 ta' Dicembru 2018

Numru 13

Rikors numru 84/17 MCH

Estelle Azzopardi u ghal kull interess
li jista' jkollu John Azzopardi

v.

Mikelina u Maria ahwa Said, l-Avukat Generali

Preliminari

1. Dawn huma zewg appelli maghmulin separatament mill-intimat l-Avukat Generali u mill-konvenuti ahwa Michelina Maria Said [l-intimati appellanti] mis-sentenza moghtija fit-12 ta' Frar, 2018, [is-sentenza appellata], mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha [l-ewwel Qorti], li permezz taghha dik il-Qorti wiegbet ghall-kwestjoni riferita lilha mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex – Gurisdizzjoni

Superjuri – Sezzjoni Generali) fit-13 ta' Ottubru, 2017, billi sabet li s-subartikoli 12(4) u (5) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jiksru d-dritt fondamentali tal-atturi Estelle Azzopardi u John Azzopardi [l-intimati appellati] kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [il-Konvenzjoni] u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [il-Kostituzzjoni].

Mertu

2. Illi l-intimat l-Avukat Generali pprezenta r-risposta guramentata tieghu quddiem l-ewwel Qorti fejn eccepixxa:

> "(1) Illi in linea preliminari, l-esponent jeccepixxi li c-cirkostanzi tal-kaz ma jirraprezentaw l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-kostituzzjoni;
>
> "(2.1) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-ewwel lok, fil-mertu trid tingieb prova tal-fatti kif allegati mill-partijiet fil-kawza fejn qed tintalab ir-Referenza, inkluz tal-proprjeta`, u l-istess ghandhom jispjegaw ir-ragunijiet li ghalihom qed issostnu li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom;
>
> "(2.2) Illi fit-tieni lok, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur tal-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq, diment illi l-kumpens moghti ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` jkun fil-kuntest ta' ligi li jkollha ghan-socjali ta' nteress generali ('pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation,');[1]
>
> "(2.3) Illi fit-tielet lok, huwa fatt maghruf li l-ghan wara d-dispozizzjonijiet legali rilevanti tal-Kap. 158 hu li kemm jista' jkun kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta` anke privata jghin

[1] *Mellacher and Others v. Austria, 1989.*

biex dan isehh. Illi certament dan jikkwalifika bhala nteress generali ghall-fini ta' dawn l-artikoli;

"(3) Salv eccezzjonijiet ohra, jekk ikun il-kaz".

3. L-intimati appellanti pprezentaw rikors quddiem l-ewwel Qorti fejn talbuha tirrispondi ghar-referenza kostituzzjonali fis-sens li ma kien hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ecceppew:

"1. Illi fl-ewwel lok, trid tingieb prova tal-fatti kif allegat mill-atturi fil-kawza fejn qed tintalab ir-Referenza, inkluz tal-proprjeta`, u l-istess ghandhom jispjegaw ir-ragunijiet li ghalihom qed issostnu li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom;

"2. Illi fit-tieni lok, l-esponenti jeccepixxu li c-cirkostanzi tal-kaz ma jirraprezentaw l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-kostituzzjoni ta' Malta;

"3. Illi fir-rigward ta' dan l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur tal-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq, diment illi l-kumpens moghti ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` ikun fil-kuntest ta' ligi li jkollha ghan socjali ta' nteress generali;

"4. Illi jigi rilevat ukoll illi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jistabilixxix espressament id-dritt ghal kumpens, izda hemm accenn indirettament ghalih fil-provizo relativ li jiddisponi:

> ""...Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kondizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.""

"10. Illi huwa fatt maghruf li l-ghan wara d-dispozizzjonijiet legali rilevanti tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta hu li kemm jista' jkun kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta` anke privata jghin biex dan isehh. Illi certament dan jikkwalifika bhala nteress generali ghall-fini ta' dawn l-artikoli;

"11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri, jekk ikun il-kaz;"

Is-Sentenza Appellata

4. Fis-sentenza taghha tat-12 ta' Frar, 2018, l-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Provi

"Il-provi li l-partijiet ghamlu referenza ghalihom fil-verbal tad-29 ta' Novembru 2017 kienu s-segwenti:

"L-attrici Estella Azzopardi ghal dak li hu relevanti ghal dan ir-rikors kostituzzjonali xehdet (a fol. 18 et seq) li l-art in kwistjoni wirtitha minghand il-genituri taghha imbaghad saret id-divzjoni ghan in-Nutar J. Saydon fl-14 ta' Novembru 1979. Hi messha l-parti G imsemmija fil-kuntratt. Ic-cens kien ghal mitt sena u ghalaq fil-1996. John Buttigieg kien ihallas Lm3.50 u tigiega fis-sena ghal-porzjon taghha li hu kien qed jahdem. Fil-post hija kienet tara lil Portelli u lil Said. Meta kien se jaghaq ic-cens hija kienet staqsithom x'ser jaghmlu u huma ma rrispondewha xejn. Fir-razzett kien hemm l-intimati imbaghad dahal Portelli dan l-ahhar sentejn. Parti hija okkupata minn Said u parti minn Portelli.

"Il-Perit tekniku Edward Scerri pprezenta r-rapport tieghu a fol. 59 fejn indika l-proprjeta numru 61, Triq ir-Ramla, Nadur Ghawdex inkluz ir-raba li hemm mieghu. Hu zied ighid li kien jonqos li jigi accertat l-estenzjoni ezatta tal-proprejta in kwistjoni billi ma kienx f'posizzjoni li jaghmel dana f'dak l-istadju.

"Emanuel Portelli a fol. 221 xehed li joqghod f'parti mill-post 61, Triq ir-Ramla, Nadur. L-intimati Said joghodu fl-istess post ukoll. Il-post jikkonsisti f'razzett u raba. Originarjament in-nannu maternu tieghu, Frencu Said kien ha din l-art b'titolu ta' cens temporanju imbaghad bena fuqha razzett li llum huwa abitat in parti minnu u in parti mill-ahwa Said. Wara li miet Frencu, il-werrieta tieghu kienu krew parti mir-razzett lil missier l-intimati Said filwaqt li l-parti rimanenti baqghet f'idejn il-werrieta ta' Frencu. Missier l-intimati kien ihallas madwar Lm4.50. Din is-somma kienet naqset ghal Lm3.60 billi kienu hadulu kamra. L-intimati ma ghandhom imkien iehor fejn joqghod hlief f'dan ir-razzett. Huma qatt ma telqghu minn dana l-fond.

"Michelina Said xehdet a fol. 223 li twieldet f'dan il-post. Ir-raba qatt ma kien f'idejn il-familja taghha. Missierha kien kera parti minn dana l-fond minghand il-werrieta ta' Frencu Said u l-kumplament baqa` ghand il-werrieta tieghu. Originarjament kienu jhallsu Lm4.50 imbaghad dan sar Lm3.60 ghax kienu hadulhom kamra. Missierha kien ihallas dan il-

kera li kien jinkludi c-cens dovut fuq l-art lil werrieta ta' Frencu Said u dawn kien ihallsu c-cens kollu dovut fuq l-intier tal-art lis-sid. Hi dejjem uzat dana l-post bhala r-residenza taghha. Hi kienet ghamlet zmien tiehu hsieb iz-zija taghha imma dejjem baqghet tghix f'dan il-post. Ohta tghix maghha. Ic-cens ghalaq fin-1996. Huma m'ghandhomx proprjeta ohra fejn imorru joqghodu. Huma qed jitolbu li jikkonvertu l-enfitwesi temporanja f'wahda perpetwa b'cens ekwivalenti ghal sitt darbiet dak originali, liema cens ikun revedibbili kull 15-il sena skond il-ligi.

"B'digriet tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) tal-4 ta' Frar 2015 (a fol. 310) gie nominat l-perit Gordon Vella biex jaghmel valutazzjoni tal-fond in kwistjoni. B'digriet sussegwenti tas-7 ta' Marzu 2016 (a fol. 328) il-Qorti ordnat li l-perit nominat jiehu in konsiderazzjoni [i] il-fond kif deskritt fic-citazzjoni [ii] bhala proprjeta wahda u [iii] bhala liberu u frank.

"Il-Perit Gordon Vella pprezenta r-rapport tieghu a fol. 334 . Hu jghid li l-partijiet okkupati mill-intimati u deskritti fic-citazzjoni huma dawk immarkati bil-kulur ahdar fil-pjanti annessi Dok. GV1 u GV2. Dan ir-razzett hu lokalizzat fil-limiti tan-Nadur f'zona ODZ. Din hi zona meqjusa ta' valur gholi peress illi tgawdi minn ambjent rurali u miftuh u fl-istess hin ghandha access relattivament komdu u konvenjenti mit-triq. Hemm enforcement order fuqu minhabba store mhux mibni skond il-pjanti approvati. Inoltre il-post ghandu limitazzjoni konsiderevoli fuq il-valur tal-proprjeta fl-istat prezenti bhala maqsum ghaliex l-indipendenza u s-sens ta' privatezza u esklussivita huma drastikament imnaqqsa. Barra minn hekk din il-proprjeta ma ghandiex raba annessa maghha u tinsab in-naha ta' gewwa jigifieri m'ghandiex access u faccata diretta fuq it-triq principali. Tenut kont ta' dawn il-fatturi l-perit stma l-valur bhala libera u franka fl-ammont ta' €140.000. Meta kkunsidra l-proprjeta bhala wahda shiha (kif ordnat mill-Qorti) dan inehhi l-fatturi imsemmija u l-proprjeta tkun ikkunsidrata bhala fully detached u kunsidrata bhala residenza bl-livell ta' privatezza u esklussivita gholja. Il-proprjeta ikolla ukoll potenzjal li tigi zviluppata f'uzi ohra kummercjali bhal facilitajiet ta' agriturizmu, produzzjoni ta' zejt, inbid, ghasel. Tenut kont ta' dawn il-fatturi l-valur bhala proprjeta shiha u bhala libera u franka, jammonta ghal €950,000.

"**Konsiderazzjonijiet ta' dina l-Qorti**

"Kwantu ghall-ewwel eccezzjoni tal-intimati l-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni taghha tal-lum fic-citazzjoni 159/1997.

"In kwantu ghar-riferenza dina hija impostata fis-sens jekk fl-applikazzjoni tal-art. 12(4) u (5) tal-Kap.158 ghall-fattispeci tal-kaz tal-lum hemmx ksur tal-art. 37 u tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

"**Art 37 tal-Kostituzzjoni**

"Dan l-artikolu kostituzzjonali jiddisponi li:

> "... ebda proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub, b'mod obligatorju.

"F'dan il-kaz meta ghalaq ic-cens temporanju fin-1996 l-atturi kellhom dritt li jiksbu lura l-proprjeta taghhom izda bis-sahha tal-ligi, setgha jittehidilhom ghal dejjem l-utli dominju – sehem sostanzjali mill-jedd ta' proprjeta. Ghalhekk jista' jinghad li b'dak il-mod kien qed jittiehdilhom interess jew dritt fuq il-proprjeta taghhom. Dan it-tehid ta' ius in re jintlaqat mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalkemm taht l-art. 37 tal-Kostituzzjoni t-tehid ta' proprjeta jew ta' ius in re iehor jista' jsir bis-sahha ta' ligi, dan pero biss bi hlas ta' 'kumpens xieraq'.

"Jekk il-kumpens ma jitqiesx bhala wiehed xieraq allura jkun hemm il-ksur tal-srt. 37 tal-Kostituzzjoni.

"**Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja**

"F'dak li jirrigwarda l-ksur allegat taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni l-kwestjoni hija daqsxejn differenti billi din thares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha u mhux biss il-harsien mit-tehid ta' pussess kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-applikabilita ta` dan l-artikolu tal-Konvenzjoni ghalhekk huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni.

"Dan l-artikolu jipprovdi li:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.
>
> "Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.

"Ghalkemm f'dan l-artikolu ma jissemmiex hlas ta' kumpens, imma l-kumpens huwa kriterju essenzjali tal-istess artikolu partikolarment fejn tidhol il-proporzonalita.

"Ma huwiex kontestat illi l-istat ghandu s-setgha li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, safejn huma mahsuba illi n-nies ikollhom dar fejn joqoghdu, huma fl-interess pubbliku.

"Izda l-istat irid jissodisfa lill-organu gudizzjarju li fil-kaz konkret ikun inzamm dak l-element ta' bilanc jew proporzjonalita bejn l-ghan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naha u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naha l-ohra.

"Ghalhekk meta jkun hemm tehid ta' proprjeta jew kontrol tal-istess ghandu jkun hemm proporzjonalita bejn il-kumpens li ghandu jinghata lis-sid u l-valur tal-proprjeta mehuda.

"Il-Qorti ghalhekk trid tezamina jekk f'dan il-kaz inzammx dan l-element ta' proporzjonalita.

"Hu accettat gurisprudenzjalment illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jaghti s-suq hieles[2]. Izda l-htiega tal-proporzjonalita ma tkunx tharset meta jithallas kumpens ta' mizeru ghall-proprjeta li tkun tiswa eluf ta' euro.

"In kwantu ghall-provi, il-Qorti ghandha prova tas-somma kapitali mehtiega sabiex jinfeda c-cens wara li jkun sar perpetwu, u ghandha l-prova ta' kemm jiswa l-fond. Ghalhekk il-qorti tista` taghmel analizi tal-element tal-proporzjonalita` a fini tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u anke tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

"Irid jigi stabbilit il-kumpens li qed tipprovdi il-ligi kontestata f'kazijiet fejn ic-cens temporanju jigi konvertit f'cens perpertwu. Il-fond li fih joqoghdu l-konvenuti, li huma cittadini ta' Malta, kien mikri lilhom mill-utilista tal-istess fond, li kellu titolu ta' enfitewsi ta' disgha u disghin sena b'sehh mill-15 ta' Awwissu 1896, b'cens ta' hamsa u ghoxrin centezmu ta' lira ta' Malta (Lm0.25) – illum daqs tmienja u hamsin euro centezmu (€0.58) – fis-sena. F'dawk ic-cirkostanzi l-utilista kellu l-jedd, taht l-art. 12(4) tal-Kap. 158, illi jikkonverti l-enfitewsi f'wahda perpetwa b'cens ta' sitt darbiet daqs dak originali, i.e. lira u hamsin centezmu (Lm1.50) jew tliet euro u disgha u erbghin centezmu (€3.49) fis-sena, rivedibbli kull hmistax-il sena fis-sens li jizdied bi proporzjon maz-zjieda fil-gholi tal-hajja sakemm ma jaqbizx id-doppju ta' li kien qabel. Fi zmien sena minn kull revizjoni l-utilista jkollu l-jedd illi jifdi c-cens – cioe illi jikseb ukoll id-dirett dominju u ghalhekk il-proprjeta shiha tal-fond – billi jikkapitalizzah bir-rata applikabbli. Il-kapitalizzazzjoni issir "bil-medja tar-rata tal-imghax li tithallas minn bank kummercjali fuq depoziti li jkunu ta' xorta fissa fi zmien il-fidwa" (ara art. 1501(2) tal-Kodici Civili, skond il-proviso ta' dak is-subartikolu ladarba l-canone huwa rivedibbli). Dik ir-rata hija qrib it-tnejn fil-mija (2%) u ghalhekk il-valur kapitali jigi €174.50. Dan huwa l-valur tal-kumpens li jinghata lis-sidien jekk tittehdilhom il-proprjeta.

[2] The Court has held that the person deprived of his property must in principle obtain compensation 'reasonably related to its value', even though 'legitimate objectives of 'public interest' may call for less than reimbursement of the full market value' (**Pincova and Pinc vs The Czech Republic,** Qorti ta' Strasbourg 5/11/2002, paras 52-53)

"L-atturi jsostnu li l-kumpens meta mqabbel ma' kemm tiswa l-proprjeta b'ebda mod ma jista' jitqies xieraq jew proporzjonat mentri l-intimati wiegbu li t-tehid sar b'harsien tal-ligi u li l-kumpens moghti huwa wiehed xieraq u proporzjonat.

"Ir-referenza maghmula mill-Qorti tal-Magistrati, wara li rat ir-rapport tal-perit tekniku ivvalutat l-proprjeta in kwistjoni bil-prezz ta' €950,000 u dana sabiex jigi dikjarat minn dina l-Qorti jekk, fic-cirkostanzi tal-kaz tal-lum, l-art. 12(4), (5) tal-Kap. 158 jiksirx id-dritt fondamentali tal-atturi, kif protetti bl-artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta. Din l-Qorti hija marbuta b'dik ir-referenza bil-valur li gia gie determinat u din il-Qorti trid twiegeb ghal dak il-kwezit u tieqaf hemm u mhux tiddermina xi valur iehor hija.

"Il-proprjeta meta kunsidrata bhala wahda shiha, libera u franka, bhala fond fully detached u residenza bl-livell ta' privatezza u esklussivita gholja. Il-proprjeta jista' ikolla ukoll potenzjal li tigi zviluppata f'uzi ohra kummercjali bhal facilitajiet ta' agriturizmu, produzzjoni ta' zejt, inbid, ghasel.

"Illi fil-fehma tal-Qorti cens ta' €3.49 fis-sena jew kumpens ta' €174.50 ghal proprjeta' li tiswa €950,000 b'ebda finzjoni legali ma jista' jinghad illi dak l-kumpens huwa wiehed xieraq jew proporzjonat.

"Illi ghalhekk, l-applikazzjoni tal-art. 12 (4), (5) tal-Kap. 158 fil-kaz tallum tkun bi ksur tal-jedd tal-atturi mhares taht l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll u l-art 37 tal-Kostituzzjoni.

"Rimedju

"Kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Ch. Massa et vs Id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et**, deciza fit-30 ta' April 2012:

> "Ghandu jigi rilevat li bhala regola meta ssir riferenza ta' kwistjoni kostituzzjonali kif previst fl-artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni l-funzjoni tal-Qorti li lilha ssir ir-riferenza hija arginata bit-termini tar-riferenza u ghalhekk dik il-Qorti ghandha tillimita ruhha filli twiegeb ghall-kweziti riferuti lilha.

"(Ara wkoll **The Police vs Nelson Arias**, Kost 28/09/2012; **Glenn Beddingfield vs Kummissarju tal-Pulizija et**, Kost 31/07/2000 Vol.XXXIV.i.232; **Nazzareno Galea vs Giuseppe Briffa et**, Kost 30/11/2001 Vol.XXXV.i.540; **Pulizija vs Frank Cachia**, (PA Kost 16/02/2011, para 55; **Il-Pulizija vs Carmel sive Charles Ellul Sullivan et**, Kost 19/04/ 2012).

"Il-Qorti ghalhekk ghandha twiegeb ghal dak il-kwezit u tieqaf hemm. Biex il-qorti ma tkunx iddecidiet ultra jew extra petita, is-sentenza ghandha tkun arginata b'dan il-meritu biss. Imiss imbaghad lill-qorti riferenti li tghid xi jkun l-effett tad-decizjoni fuq ir-referenza u x'ghandu

> jkun ir-rimedju. Jekk din il-qorti tippronunzja ruhha dwar il-mertu f'dan l-istadju effettivament tkun qed tiddeciedi wkoll fuq it-talbiet tal-atturi (**Vincent Zerafa et vs Emanuel Cilia et** Kost 25/10/2013)".

L-Appell

5. L-intimat l-Avukat Generali pprezenta l-appell tieghu fl-20 ta' Frar, 2018, fejn qed jitlob it-thassir u r-revoka tas-sentenza appellata, u fisser li l-aggravji tieghu jikkonsistu fis-segwenti:

(i) in kwantu l-intimati appellanti huma cittadini ta' Malta u jokkupaw il-fond in kwistjoni bhala r-residenza ordinarja taghhom, huma jissodisfaw ir-rekwiziti tal-Artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u ghaldaqstant l-ewwel Qorti ma kellhiex issib li l-applikazzjoni tas-subartikoli 12(4), (5) u (6) tal-istess ligi tikser id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti appellati;

(ii) l-ewwel Qorti ma tatx konsiderazzjoni bizzejjed ghall-fatt li dawk is-subartikoli tal-ligi ghandhom ghan socjali u gew ippromulgati fl-interess pubbliku ta' natura socjali u ghalhekk il-valur tal-proprjeta` f'kuntest ta' akkomodazzjoni socjali ma jistax jitkejjel mal-valur li dik il-proprjeta` tista' ggib fuq is-suq;

(iii) kemm l-Artikoli Kostituzzjonali u konvenzjonali fuq citati ma jikkoncedux dritt ta' profit, u jekk il-prezz tal-proprjetajiet fil-qasam socjali

jitqies bl-istess mod bhall-prezz ta' dawk il-proprjetajiet li mhumiex, allura tinholoq krizi fejn hafna familji jkollhom piz li ma jifilhux ghalih; u

(iv) id-disposizzjonijiet tal-ligi li allegatament jiksru l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll kienu saru bil-ghan li jigi garantit li cittadini Maltin ikollhom saqaf fuq rashom.

6. L-intimati appellanti pprezentaw ir-rikors tal-appell taghhom fit- 22 ta' Frar, 2018, fejn ukoll qeghdin jitolbu t-thassir u r-revoka tas-sentenza appellata, u jispjegaw l-erba' aggravji taghhom kif gejjin:

(i) kuntrarjament ghal dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti li t-tehid ta' interess jew dritt jaqa' fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kemm il-Qrati Maltin u kif ukoll dawk Ewropej kienu sabu li m'hemmx ksur fil-kaz ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta` fl-interess generali;

(ii) ghal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti dwar jekk il-kumpens tas-sid kienx wiehed proporzjonat jew le, sakemm il-kumpens ikun moghti bl-ghan tal-interess generali, is-subartikoli fuq citati ma jiksrux id-dritt fondamentali tas-sid;

(iii) id-decizjoni appellata tohnoq l-aspettattiva legali taghhom;

(iv) huma kienu qeghdin jikkontestaw l-istima tal-Perit Tekniku nkarigat mill-Qorti ta' Ghawdex, liema stima l-ewwel Qorti hassitha marbuta li taccetta.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

7. Il-Qorti ser tghaddi sabiex tikkonsidra z-zewg appelli flimkien minhabba sottomissjonijiet simili maghmula mill-appellanti.

8. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jinsabu citati fis-sentenza appellata aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

Dritt fuq proprjeta` – ius in re.

9. L-ewwel aggravju tal-intimati appellanti jittratta l-punt jekk *ius in re* jintlaqatx mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif deciz mill-ewwel Qorti. Huma jikkontendu li skont il-gurisprudenza tal-Qrati taghna u wkoll dawk tal-Ewropa, m'hemmx ksur fejn ikun hemm semplicement kontroll ta' uzu tal-proprjeta` - bhal fil-kaz odjern – u mhux tehid forzuz jew *de facto.*

10. Din il-Qorti diga' esprimiet ruhha fir-rigward fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil v. Tabib John Cassar u Mary Yvonne Cassar**[3] fejn ikkonsidrat li l-utli dominju:

> *"21… mhux biss huwa dritt fuq proprjeta` – ius in re – izda wkoll dritt sostanzjali,perpetwu u wiesa' b'mod li d-dritt residwali tas-sid, meta mqabbel mal-utli dominju, huwa minimu.*
>
> *22. Aktar milli konverzjoni ta' enfitewsi temporanja f'wahda perpetwa hemm il-holqien ta' enfitewsi gdida, din id-darba ghal dejjem u bis-sahha ta' hekk lis-sid jittehidlu ghal dejjem l-utli dominju. Difficli tifhem kif tista' qatt tghid li dan ma huwiex tehid ta' dritt fuq proprjeta`".*

11. Diga' il-posizzjoni tal-Qorti kienet cara fis-sentenza fl-ismijiet **John Bugeja v. Rev. Alfred Calleja noe**[4] fejn b'riferenza ghas-sentenza taghha fl-ismijiet **Josephine Bugeja et v. l-Avukat Generali**[5] citata mill-intimati appellanti stess, qalet *"Illum, izda, din il-Qorti hija tal-fehma illi ma hux ghal kollox korrett illi tghid illi kaz ta' konverzjoni ta' cens temporanju f'wiehed perpetwu ma jintlaqatx bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni, li jhares ukoll kontra t-tehid ta' kull 'interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun'."* Ghalhekk l-ewwel Qorti sewwa kkonsidrat li t-tehid ta' *ius in re* kien jintlaqat mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u b'hekk l-ewwel aggravju tal-intimati appellanti mhux gustifikat u ghalhekk qed jigi michud.

Proporzjonalita` tal-kumpens tas-sid.

---

3 App. Civ. Nru. 33/2007, deciz 31 ta' Ottubru, 2014.

4 Deciz 11 ta' Novembru, 2011. Ara wkoll **Michael Angelo Briffa et v. Nadia Merten,** App. Civ. Nru. 316/2009 deciz 24 ta' April, 2015.

5 Deciz 7 ta' Dicembru, 2009.

12. L-intimati appellanti jissottomettu li kemm f'decizjonijiet tal-Qrati taghna u kemm f'dawk Ewropej, kien gie stabbilit fid-dawl tad-dritt fondamentali protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, li fejn kellu jitqies l-interess generali allura kwalunkwe kumpens kien sufficjenti. Din il-Qorti tirribadixxi li, ghall-kuntrarju din mhiex il-posizzjoni tal-Qrati taghna jew tal-Qorti Ewropea. Hu assodat fil-gurisprudenza ta' dawn il-qrati li l-principju tal-proporzjonalita` hu l-mizien li bih ghandu jitqies il-piz li jgorr is-sid fil-konfront tal-interess generali. Sabiex ma jkun hemm l-ebda ksur tal-artikoli precitati, ghandu jkun hemm bilanc gust bejn dawn it-tnejn.

13. Minghajr dubbju, l-Istat ghandu s-setgha li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` ghall-interess pubbliku, u dan gharfitu wkoll l-ewwel Qorti. Izda sabiex l-indhil tal-Istat ma jkunx leziv tad-drittijiet fondamentali tal-individwu, hemm bzonn li l-indhil ikun mhux biss legali, kif fil-fatt hu fic-cirkostanzi tal-kaz, izda ukoll maghmul fl-interess generali u b'mod li jilhaq bilanc mal-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu[6]. Ghalhekk din il-Qorti taqbel ma dak osservat mill-ewwel Qorti.

14. Punt iehor li osservat l-ewwel Qorti fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni hu li *"Jekk il-kumpens ma jitqiesx bhala wiehed xieraq allura*

[6] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deciz 23 ta' Ottubru, 2018.

jkun hemm il-ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni" u fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll qalet li "*…l-kumpens huwa kriterju essenzjali tal-istess artikolu partikolarment fejn tidhol il-proporzjonalita` li trid tinzamm".* Il-Qorti tikkondividi dan il-hsieb. L-ammont tal-kumpens li jircievi s-sid skont id-disposizzjonijiet tal-ligi jista' jkun ta' siwi meta hi tqies jekk l-indhil tal-Istat iharisx il-bilanc gust necessarju jew inkella jimponix bilanc disproporzjonat kontra l-applikant[7].

15. Sewwa jghid l-intimat l-Avukat Generali li "*…l-ammont sabiex issir il-konverzjoni mhux necessarjament jirrifletti l-valur reali tas-suq tal-proprjeta`…".* Kif tghid din il-Qorti fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Concetta sive Connie Cini v. Eleonora Galea et**[8]**,** fejn il-fattispecie kienu simili hafna ghal dawk tal-kaz odjern, *"…[il-] principju, illum assodat kemm fil-gurisprudenza patrija kif ukoll f'dik tal-Qorti Ewropea, li f'kaz ta' legislazzjoni li ghandha ghan socjali l-kumpens offrut jista' ma jkunx jekwivali ghall-valur tal-fond fis-suq.".* Hemm gie citat il-kaz deciz mill-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta**[9] in sostenn ta' dan l-argument:

> *"…[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 …".*

[7] ECHR 31443/96, para. 176, **Bronoiswki v. Poland,** deciza 22 ta' Gunju, 2004.
[8] App. Civ. Nru. 23/2011, deciz 31 ta' Jannar, 2014.
[9] Appl. 47045/06, deciz 15 ta' Dicembru, 2009.

16. Izda l-intimat l-Avukat Generali qed iqies li, galadarba m'hemmx dubbju li l-ligi li allegatament hi leziva tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti appellati saret fl-interess pubbliku ghall-provvista ta' akkomodazzjoni socjali, ghalhekk taqa' fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. B'hekk ukoll il-valur tal-proprjeta` ma setghetx titkejjel mal-valur li din setghet iggib fuq is-suq. Pero` din il-Qorti tosserva li wiehed ma jistax jieqaf hawn u jasal ghall-konkluzjoni li ghalhekk ic-cirkostanzi tal-kaz odjern jissodisfaw id-disposizzjonijiet ta' dawk l-artikoli.

17. L-argument tal-intimat l-Avukat Generali hu kollu kemm hu bazat fuq l-interess generali u jonqos li jiehu in konsiderazzjoni wkoll id-drittijiet tas-sid. Qed jikkontendi li l-ewwel Qorti ma tatx bizzejjed piz ghall-ghan socjali tas-subartikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158. Izda din il-Qorti tissenjala li d-dritt tal-Istat mhux assolut u ghandu jitqies mhux biss li s-sid qed jigi mcahhad mill-godiment tal-proprjeta` tieghu izda wkoll aktar importanti l-estent tac-cahda tieghu minn dak il-godiment. Il-valur tal-konverzjoni tac-cens originali ma jistax ma jittiehidx in konsiderazzjoni sabiex wiehed jevalwa jekk hemmx effettivament lezjoni u f'kaz li hekk jirrizulta allura ghandha tigi ezaminata u determinata l-gravita` ta' dik il-lezjoni sabiex jigi stabbilit il-kumpens xieraq dovut. Hekk ukoll irriteniet il-Qorti Ewropea fil-kaz ricenti fl-ismijiet **Bradshaw and Others v. Malta**[10]

[10] App. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru, 2018.

meta qieset li mehud in konsiderazzjoni fost fatturi ohra li l-valur ipprezentat mis-sidien kien pjuttost oghli, il-kera li dawn kienu jircievu ma setghetx titqies bhala wahda proporzjonalment accettabbli:

> *"…Indeed, contrary to the Government's assertion, the Court sees no reason why the applicable rent should not be compared to "rents charged to commercial entities or to Maltese persons" which are the relevant comparators and therefore the rent applicable to them is precisely what constitutes a current market value. Thus, even accepting that the applicants' valuation is on the high side, the Court considers that, as found by the first-instance constitutional jurisdiction which examined the proportionality of the measure, the rent received by the applicants could not be considered in any way proportionate.".*

18. L-intimat l-Avukat Generali jissottometti li kemm l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, ma jaghtu l-ebda dritt lis-sid li bilfors jircievi profit, ghax altrimenti jista' jirrizulta li jkun hemm familji li ma jifilhux ghall-pizijiet taghhom. Il-Qorti taqbel parzjalment ma' dan l-argument u taghmel riferenza ghal dak li ntqal aktar 'il fuq li sabiex ikun hemm konformita` mal-kostituzzjoni u mal-konvenzjoni mhux necessarjament li s-sid jircievi kumpens skont il-valur tas-suq. Fil-kaz odjern, l-ewwel Qorti qieset sew il-kumpens li kien jispetta lis-sid skont il-ligi, jigifieri cens fl-ammont ta' €3.49 pagabbli kull sena u rivedibbli kull hmistax-il sena proporzjonalment maz-zieda fl-gholi tal-hajja sakemm ma jinqabiz id-doppju tal-ammont li jithallas, u fil-kaz ta' fidi s-sid jircievi s-somma ta' €174.50. L-ewwel Qorti ddikjarat li mehud in konsiderazzjoni li l-proprjeta` kellha valur ta' €140,000 skont l-istima tal-perit tekniku nkarigat mill-Qorti tal-Magistrati minn fejn saret ir-referenza odjerna,

kumpens ta' €174.50 prezz ta' fidi jew €3.49 cens annwali, ma jista' qatt jitqies bhala wiehed xieraq jew proporzjonat. Il-Qorti ma tistax ma taqbilx. Id-diskrepanza bejn il-valur attwali tal-fond u l-kumpens li huma ntitolati r-rikorrenti appellati skont il-ligi hi tant kbira li wiehed ma jistax jitkellem fuq proporzjonalita` u certament dik id-diskrepanza qawwija tohloq zbilanc konsiderevoli bejn l-interess tas-socjeta` u l-interess tas-sid. Is-subartikoli 12(4) u (5) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jitfghu tista' tghid l-obbligu kollu tal-Istat li jipprovdi ghall-akkomodazzjoni socjali fuq ic-cittadin privat li ma jircievi l-ebda kumpens ghall-proprjeta` b'valur ta' €140,000 ghajr is-somma ta' €174.50 jew cens annwali ta' €3.49. Mehud imbaghad in konsiderazzjoni l-kumpens insinjifikanti dovut lir-rikorrenti appellati u wkoll li r-ripreza tal-pussess fiziku tal-fond hi wahda remota hafna, il-Qorti tikkonsidra manifest li r-rikorrenti appellati qeghdin igorru piz sproporzjonat u eccessiv fil-konfront tal-interess generali u ghalhekk tirravvisa ksur tad-drittijiet taghhom kif protetti bl-artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali fuq citat.

19. L-intimati appellanti qed jilmentaw mill-fatt li dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti appellati tista' twassal ghal ordni ta' zgumbrament u ghalhekk sitwazzjoni fejn huma mhux ser ikollhom saqaf fuq rashom minhabba l-prezzijiet tal-proprjeta` u tal-kiri taghha dejjem qeghdin joghlew. Ghalhekk, il-pregudizzju li ser isofru huma hu ferm akbar minn dak li qed issofri l-intimata appellata. Ghal darb'ohra l-

Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Concetta sive Connie Cini v. Eleonora Galea et**[11] fejn spjegat li hi ma setghetx toqghod lura minn dikjarazzjoni ta' sejbien ta' ksur tad-drittijiet fondamentali minhabba l-effetti socjali li din tista' ggib:

> *"43. Din il-Qorti tosserva li l-promulgazzjoni ta' ligijiet intizi li jindirizzaw l-ezigenzi socjali hija competenza tal-Legislatur, filwaqt li l-qrati vestiti bil-kompetenza Kostituzzjonali ghandhom id-dmir li, meta jkunu hekk imsejjha minn xi parti, jezaminaw dawk il-ligijiet fid-dawl ta' dak li tghid il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni. Ghalhekk il-kompitu tal-qrati huwa li jezaminaw il-ligi f'qafas Kostituzzjonali u Konvenzjonali, u fejn isibu lezjoni ta' dritt fondamentali ghandhom il-poter-dover li jiddikjaraw is-sejba ta' tali lezjoni, u jghatu rimedju adegua fil-kaz partikolari, izda zgur li m'ghandhomx is-setgha jew id-dmir li jevitaw milli jiddikjaraw sejba ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali unikament minhabba l-effetti socjali li tali dikjarazzjoni jista' jkollha.".*

20. Id-dmir ta' din il-Qorti hu ghalhekk li tezamina l-ligijiet mill-lat tad-disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u dawk tal-Konvenzjoni u li fl-eventwalita` li ssib ksur, allura li tiddikjara s-sejba ta' tali ksur u li taghti rimedju. Id-dmir socjali li jigi assigurat akkomodazzjoni xierqa ma jaqax fuq il-Qorti izda fuq l-Istat. Ghalhekk l-argument tal-intimati appellanti mhuwiex legalment sostenibbli. Ghalhekk anke dan l-aggravju mhux gustifikat.

21. L-intimati appellanti jsostnu wkoll li d-decizjoni tal-ewwel Qorti honqot l-aspettattivi legali taghhom fi tmiem il-koncessjoni emfitewtika, naxxenti mill-Att XXIII tal-1979, izda din il-Qorti tosserva li certament ma kinux jezistu fiz-zmien li gie ffirmat l-att pubbliku tal-koncessjoni

---
[11] Ibid.

emfitewtika temporanja ghal 99 sena fil-21 ta' Novembru, 1897. L-awtur fid-dritt tar-rikorrenti appellati li dahal volontarjament f'att kontrattwali ghal 99 sena bl-ebda mod ma seta' jipprevjedi li fil-1979 kienet ser tigi fis-sehh ligi li tbiddel l-aspettattivi legali tieghu u tas-successuri tieghu. Bl-ebda mod ma seta' jobsor li fl-ahhar tad-99 sena l-proprjeta` ma kinetx ser tigi lura ghand is-successuri tieghu, u lanqas ma seta' basar li kien ser ikun hemm zieda qawwija fil-prezz tal-proprjeta` fuq is-suq li rrendiet il-prezz tac-cens originali annwu sproporzjonat ghall-valuri tal-lum.

22. Ghalhekk mhux biss l-aspettattivi legali u dawk finazjarji tal-awturi tal-intimati appellanti tbiddlu, <u>izda wkoll dawk tar-rikorrenti appellati</u> bid-differenza li dawk tal-ewwel kienu pozittivi u dawk tas-sid iddeterjoraw b'mod sinifikanti b'mod li wiehed jista' jghid li prattikament gew fix-xejn.

23. Dwar l-ahhar aggravju tal-intimati appellanti din il-Qorti tosserva li dan ma jistax jintlaqa'. Sewwa qalet l-ewwel Qorti li hi ma setghetx tohrog barra l-parametri tar-referenza tal-Qorti tal-Magistrati, inkluz il-valur tal-fond fuq is-suq hekk stabbilit mill-perit tekniku nkarigat ghal dan il-ghan minn dik il-Qorti tal-Magistrati. Fir-rigward, il-Qorti taghmel taghha r-riferenzi moghtija mill-ewwel Qorti u tikkonferma li mxiet skont l-insenjament ta' din il-Qorti.

24. Ghaldaqstant l-aggravji kemm tal-Avukat Generali kif ukoll tal-intimati appellati mhumiex gustifikati u qed jigu michuda.

Decide

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddisponi mill-appell tal-intimat l-Avukat Generali u dak tal-intimati appellanti billi tichadhom u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha.

L-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu mill-intimat l-Avukat Generali u mill-intimati appellanti f'zewg partijiet indaqs.

Il-Qorti tordna li l-atti jigu rimessi lill-Qorti referenti.

Joseph Azzopardi
Prim Imhallef

Giannino Caruana Demajo
Imhallef

Noel Cuschieri
Imhallef

Deputat Registratur
rm