QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 25 ta' Gunju, 2020

Rikors Guramentat Nru: 493/1994 AF

Il-Baruni Salvatore, sive Salvino Testaferrata Moroni Viani u li b'digriet tat-22 ta' Jannar 2018, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li Christopher Testaferrata Moroni Viani, Martin Testaferrata Moroni Viani u Monika Testaferrata Moroni Viani neé Ammermann jidhlu fil-kawza minflok Salvino Testaferrata Moroni Viani

In-Nobbli Mario Testaferrata Moroni Viani u li b'digriet tal-5 ta' Gunju 2007 l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Peter Paul, Paul Stephen u Caroline ahwa Testaferrata Moroni Viani bhala eredi ta' Mario Testaferrata Moroni Viani u f'isem Jane, armla tal-istess Mario Testaferrata Moroni Viani bhala l-uzufruttwarja tal-wirt tal-istess Mario Testaferrata Moroni li miet fil-mori tal-kawza

In-Nobbli Beatrice, sive Bice, Testaferrata Moroni Viani u li b'digriet tas-7 ta' Novembru 2007, l-atti tal-kawza gew trasfuzi fil-persuni ta' Agnese Gera de Petri Testaferrata

Bonici, Annamaria Spiteri Debono u Caren Preziosi minflok l-attrici Beatrice Testaferrata Moroni Viani li mietet fil-mori ta' din il-kawza

Il-Barunessa Maria Testaferrata Bonici, l-istess Barunessa Maria ghall-interess uzufruttwarju taghha u li b'digriet tat-2 ta' Gunju 2000 l-Avukat Dr. Victor Scerri u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer gew nominati kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw il-wirt ta' Maria Testaferrata Bonici

Il-Markiza Agnes Gera de Petri,

In-Nobbli Anna Maria f'isimha w bhala mandatarja ta' ohtha l-Kontessina Caren Preziosi u b'digriet tal-5 ta' Frar 2002, gie revokat id-digriet tat-2 ta' Gunju 2000 fis-sens li l-Markiza Agnes Gera De Petri u n-Nobbli Anna Maria Spiteri Debono f'isimha u bhala mandatarja ta' ohtha l-Kontessina Caren Preziosi assumew l-atti tal-kawza bhala l-unici eredi universali ta' Maria Testaferrata Bonici minflok il-kuraturi deputati l-Avukat Dr. Victor Scerri u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer

Il-Kurunell Kirurgu Anthony Gerald Cremona f'ismu w bhala mandatarju ta' ohtu Mary Benvenuti u li b'nota tal-10 ta' Mejju 2000, Mary Benvenuti assumiet l-atti ta' dan ir-rikors stante ir-ritorn taghha minn barra minn Malta u b'digriet tat-18 ta' Gunju 2020 assumew l-atti Kathleen vom Schloss, Jennifer Zammit, David Cremona f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' huh Peter Cremona minflok il-Kurunell Kirurgu Anthony Gerald Cremona

Alfred Cremona f'ismu w bhala mandatarju ta' huh Robert Cremona,

Susan Vella Bardon,

Marcelle Bonnici Mallia li b'digriet tat-2 ta' Gunju 2000 l-Avukat Dr. Victor Scerri u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer gew nominati kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw il-wirt ta' Marcelle Bonnici Mallia

u li b'digriet tad-19 ta' Lulju 2000, gie revokat '*contrario imperio*' d-digriet tat-2 ta' Gunju, 2000 in kwantu jirrigwardja lil Marcelle Bonnici Mallia u b'hekk assumew l-atti tal-kawza minflok Marcelle Bonnici Mallia s-segwenti persuni u cioè Charmaine mart il-Professur David Attard, Louisette mart in-Nobbli Kavallier John Sant Manduca, Victoria mart Louis Camilleri, Anna mart Maurice Meli Bugeja, Paul Bonnici Mallia u Dr. John Bonnici Mallia

u li b'digriet tat-18 ta' Novembru 2002, Margaret Bonnici Mallia ghan-nom taghha personali kif ukoll ghan-nom ta' uliedha minnu Simon u Michael ahwa Bonnici Mallia assumiet l-atti ta' din il-kawza flok l-attur zewgha 'l mejjet Paul Bonnici Mallia

May Denaro ghall-interess uzufruttwarju taghha u li b'digriet tas-17 ta' Awwissu 2016, il-Qorti laqghet it-talba biex l-atti jigu trasfuzi f'isem Victor Denaro, Christianne Wirth u Helena Denaro

Victor Denaro,

Christianne Wirth,

Helena Denaro,

Alfred Fsadni ghall-interess uzufruttwarju tieghu f'ismu u bhala mandatarju ta' ibnu l-Avukat Dottor Ivan Fsadni u li b'nota tal-10 ta' Mejju 2000 l-Avukat Dottor Ivan Fsadni assuma l-atti ta' dan ir-rikors stante r-ritorn tieghu minn barra minn Malta

Marika Fsadni

Helga Fsadni u li b'digriet tat-28 ta' Ottubru 2014 il-Qorti ordnat il-korrezzjoni fil-kunjom li jrid jaqra "Consiglio" minflok "Fsadni" u b'digriet tat-18 ta' Gunju 2020 assumew l-atti Dottor Ivan Fsadni, Marika Fsadni u Dottoressa Helga Consiglio minflok Alfred Fsadni

Inez Calleja

Frank Calleja bhala mandatarju ta' Mary Paolini

Edith Zerafa

Vincent Curmi bhala mandatarju tal-Markiz Joseph Scicluna u tan-Nobbli Corinne Ramsay fejn l-Avukat Dr. Raymond Zammit u l-Prokuratur Legali Juliana Scerri Ferrante gew nominati kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-eredi tal-mejjet Markiz Joseph Scicluna

u li b'digriet tal-Qorti tat-23 ta' Settembru 2014, il-Qorti laqghet it-talba biex stante l-mewt ta' Corinne Ramsay, l-atti tal-kawza jigu trasfuzi f'isem Christiane Ramsay Pergola

u b'digriet tas-17 ta' Awwissu 2016, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li Christine Ramsay Pergola tassumi l-atti minflok u b'sostituzzjoni tal-Kuraturi fuq imsemmija

u n-Nobbli Mignon Marshall

vs

Onorevoli Prim Ministru w ghal kwalsiasi interess li jistghu jkollhom Ian Ellis, Josephine Ellis u Elizabeth Scilio

u b'digriet tal-10 ta' Dicembru 1997 il-gudizzju gie trasfuz fil-persuna ta' Ian Ellis f'ismu proprio u bhala mandatarju tal-assenti Elizabeth Scilio bhala eredi tal-mejta Josephine Ellis

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-Baruni Salvatore sive Salvino Testaferrata Moroni Viani et li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paolo Vassallo tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Lulju, elf tmien mija wiehed u tmenin (1881) kopja tieghu markata bhala "Dok. B" fl-atti tac-citazzjoni numru 705/94GMA fl-ismijiet "Baruni Salvatore, sive, Salvino, Testaferrata Moroni Viani et. vs Ian Ellis et", l-awtur tar-rikorrenti u cioè l-Avukat Baruni Pietro Paolo Testaferrata Abela Moroni kkonceda b'cens temporanju ghal disa' u disghin (99) sena lill-aventi kawza tal-intimati Ellis l-art gia maghrufa bhala "Tas-Sieg" sitwata f'Buskett, Rabat, Malta liema cens ghalaq nhar l-erbatax (14) ta' Awwissu elf disa' mija u tmenin (1980).

Mal-medda taz-zmien l-imsemmija art giet zviluppata f'diversi djar fosthom il-fond numru erbgha (4), Triq Gorg Borg Olivier (gia Triq il-Buskett), Rabat, Malta, liema fond huwa prezentament detenut mill-intimati Ian Ellis, Josephine Ellis u Elizabeth Scilio.

Ic-cens relattiv ghall-istess fond de quo huwa ta' wiehed u sittin centezmu u zewg millezmi (Lm0.61,2) fis-sens u l-istess fond ma hux soggettat ghal ebda kundizzjoni ta' dritt ta' natura reali oltre l-imsemmi cens.

A terminu tal-imsemmija koncessjoni originarja l-intier proprjetà tal-imsemmija art u cioè inkluz l-imsemmi fond *de quo* kellha tirreverti bil-pussess liberu u vakanti favur l-eredi u successuri tal-imsemmi Avukat Baruni Pietro Paolo Testaferrata Abela Moroni li huma precizament ir-rikorrenti fil-kwalitajiet taghhom fuq indikati u dana b'effett immedjat mill-erbatax (14) ta' Awwissu elf disa' mija u tmenin (1980).

Wara diversi interpellanzi inutili maghmula mill-esponenti sabiex l-intimati jizgombraw mill-fond "de quo", ir-rikorrenti debitament intavolaw il-fuq imsemmija citazzjoni quddiem din l-Onorabbli Qorti (Citazz. Numru 705/94GMA) sabiex l-intimati jigu zgombrati mill-imsemmi fond billi qeghdin jokkupaw l-istess find minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi.

Fin-nota tal-eccezzjonijiet taghhom, l-intimati Ian Ellis, Josephine Ellis u Elizabeth Scilio eccepixxu fil-mertu illi huma qeghdin jiddetjenu l-fond *de quo* b'titolu validu fil-ligi u cioè b'enfitewsi perpetwa u dana b'effett tal-att numru XXIII tal-1979.

Precizament l-intimati qeghdin jibbazaw it-titolu taghhom fuq il-provizjonijiet tal-artikolu hamsa (5) tal-imsemmi Att numru XXIII tal-1979 li jghid testwalment u fost ohrajn illi:

> "……… (4) Meta taghlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn cittadin ta' Malta bhala r-residenza oridnarja tieghu fi zmien dak l-eghluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fil-paragrafi (a) jew (b) tas-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu, l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-

enfitewsi f'wahda perpetwa taht l-istess kundizzjonijiet ta' enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu ghaz-zmien u ghac-cens. Ic-cens li jkollu jithallas b'effett mill-konversjoni tal-enfitewsi f'wahda perpetwa u sakemm jghaddu hmistax-il sena minn dik id-data jkun daqs sitt darbiet ic-cens li kien jithallas minnufih qabel dik il-konversjoni, u wara dan ghandu jizdied kull hmistax-il sena b'daqstant mic-cens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jirrapprezenta proporzjon mieghu z-zeda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi cens ikun gie stabbilit l-ahhar ………"

Ghalhekk u minghajr pregudizzju ghas-suespost, a terminu tal-imsemmi Att XXIII tal-1979 ic-cens temporanju relattiv ghall-fond *de quo* ghandu jigi konvertit ghall-cens perpetwu billi jigu osservati l-kriterji u rekwiziti kollha tal-imsemmi ligi u l-imsemmi cans temporanju tad-dar *de quo* jigi awgmentat sitt darbiet ghas-somma ta' tliet Liri Maltin, seba' u sittin centezmu u zewg millezmi (Lm3.67,2) u b'hekk isir wiehed perpetwu.

L-artikolu sebgha u tletin subinciz wiehed 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta inter alia jghid testwalment illi:

> "Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju, hlief meta hemm disposizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) Ghall-hlas ta' kumpens xieraq;
> (b) Li tizgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' access lill-Qorti jew tribunali indipendenti u imparzjali mwaqqfa b'ligi sabiex jigi deciz l-interess taghha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li ghalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb hlas ta' dak il-kumpens; u
> (c) Li tizgura lil kull parti fi proceduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bhal dik dritt ta' appell mid-decizjoni taghha lill-Qorti tal-Appell f'Malta ……"

Effettivament il-fakoltà kontemplata mill-imsemmi Att XXIII ta' 1979 ifisser illi ghal finijiet tal-istess Att il-valur tad-dritt ta' dominju dirett malli spicca c-cens temporanju mhuwiex dak ta' pjena proprjetà izda ta' valur nominali jew ahjar bl-Ingliz "token value": hekk per ezempju jekk u meta l-istess cens perpetwu jigi biex ikun mifdi mill-istess intimati a terminu tal-artikolu 1501 tal-Kodici Civili bir-rata legali ta' hamsa fil-mija (5%) il-"kumpens" dovut lir-rikorrenti ikun biss ta' tlieta u sebghin Lira Maltin u erba' u erbghin centezmu (Lm73.44) u cioè hafna inqas il-valur ta' kumpens adegwat u gust ghall-prezz fis-suq tal-istess fond.

In vista tar-ragunijiet premessi il-valutazzjoni tac-cens perpetwu moghti mill-istess Att XXIII ta' 1979 huwa bi ksur tal-imsemmi disposizzjoni tal-Kostituzzjoni ta' Malta u r-rikorrenti ghandhom mnejn jallegaw illi d-drittijiet fondamentali taghhom kontemplati fl-istess artikolu 37 tal-Kostituzzjoni gew, qed jigu jew ikun x'aktarx ser jigu miksura bl-effetti abitrarji u ingusti tal-imsemmi Att XXIII tal-1979 u ghalhekk l-istess rikorrenti qeghdin bil-prezenti japplikaw lil din l-Onorabbli Qorti ghar-rimedju gust.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-artikolu 5 tal-Att XXIII tal-1979 huwa bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta in kwantu li ma jipprovdix ghall-kumpens xieraq ghad-drittijiet tar-rikorrenti.

2. Tiddeciedi u tiddikjara null u minghajr effett l-imsemmi artikolu 5 tal-Att XXIII tal-1979 in kwantu li ma jipprovdix ghall-kumpens xieraq ghad-drittijiet tar-rikorrenti, u

3. Tordna t-twaqqif tal-konverzjoni tal-fuq imsemmi cens temporanju ghal wiehed perpetwu,

4. u/jew taghti kwalunkwe rimedju iehor fil-gurisdizzjoni taghha, li tkun tqis bhala aktar xieraq.

Bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Prim Ministru li permezz tagħha eċċepixxa illi:

L-artikolu 5 tal-Att XXIII tal-1979 huwa konformi mad-disposizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, stante li r-rikorrenti huma intitolati "ex lege" ghall-kumpens li jigi komputat fuq kriterji cari u determinati bl-istess Att XXIII tal-1979.

L-istess kumpens huwa rivedibbli perjodikament skond kif provdut fl-imsemmi Att XXIII tal-1979.

L-effetti legali retroattivi tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 huma konformi mal-Kostituzzjoni in vista tal-interess pubbliku, b'dimensjonijiet socjali enormi, li ispiraw l-istess Att.

L-esponent jirrileva wkoll, u jaghmel referenza ghas-sottomissjonijiet li già saru minnu fuq punt identiku fil-kawza fl-ismijiet Albert Agius Ferrante vs Eileen Busietta et (Citaz. Nru. 94/91 JSP) pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti kif presjeduta u differita ghas-sentenza ghal 31 ta' Jannar, 1995.

Salvi risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat ir-risposta tal-intimati Ellis u Scilio li permezz tagħha eċċepew illi:

Ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, stante li kull Gvern ghandu d-dritt li jirregola u jikkontrolla d-dritt ta' proprjetà fl-interess pubbliku.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Michael Ang Refalo, maħtur permezz ta' digriet tal-Qorti diversament presjeduta tal-5 ta' Ġunju 1995 sabiex iħejji stima tal-fond mertu tal-kawża kif ukoll tal-valur tal-art li fuqha nbena dan il-fond.

Rat li l-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta biex tkompli tinstema' u tinqata'.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-Prim Ministru.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti permezz tal-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[1] minħabba l-operat tal-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Rat it-talba ulterjuri tar-rikorrenti sabiex din il-Qorti tqis ukoll li hemm vjolazzjoni tad-drittijiet skond ma jipprovdi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda d-dar bin-numru 4, Triq Ġorġ Borg Olivier, Rabat. Din id-dar inbniet fuq parti mill-art li l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti kien ikkonċeda b'enfitewsi temporanja għal 99 sena permezz ta' kuntratt pubbliku tat-23 ta' Lulju 1881 fl-atti tan-Nutar Paolo Vassallo. Iċ-ċens fuq din id-dar meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja fl-14 ta' Awwissu 1980 kien ta' Lm0.61.2 fis-sena, illum madwar €1.42 fis-sena.

Meta skadiet il-konċessjoni, ai termini tal-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, iċ-ċenswalisti kellhom id-dritt li jikkonvertu ċ-ċens f'wieħed perpetwu. L-intimati Ellis u Scilio qegħdin għalhekk jippretendu li jibqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' ċens perpetwu. Kemm qiegħed jitħallas ċens illum mhuwiex ċar mill-atti tal-kawża. Madanakollu, jirriżulta li meta skadiet il-konċessjoni temporanja l-canone ġie awmentat għal Lm3.67.2, illum madwar €8.55, fis-sena. Fl-1995 il-fond ġie stmat mill-perit tekniku li jiswa Lm155,000, illum €361,052.88.

---

[1] Fl-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti jagħmlu riferenza biss għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Madanakollu, b'rikors tad-9 ta' Novembru 2011 huma talbu lill-Qorti tikkonsidra l-lanjanzi tagħhom ukoll fid-dawl tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-intimat Prim Ministru preżenta risposta għal dan ir-rikors fejn iddikjara li huwa ma kienx qiegħed jopponi t-talba.

Qabel ma daħal fis-seħħ l-att XXIII tal-1979, is-sid ma kienx marbut b'dawn il-kundizzjonijiet. Li kieku mhux għal dan l-indħil mill-istat, a tenur tal-artikoli 1521 u 1523 tal-Kap. 16, fi tmiem il-konċessjoni l-fond kien jintradd lura lir-rikorrenti *qua* padruni diretti bil-miljoramenti. Għalhekk, ir-rikorrenti jsostnu li bil-bidliet li saru fil-liġi ġarrbu ħsara għaliex il-valur tad-dirett dominju malli spiċċa ċ-ċens mhuwiex dak ta' pjena proprjetà imma huwa 'l bogħod ħafna mill-valur tal-art kif ukoll għaliex l-imsemmija liġi tagħmilha effettivament impossibli li jieħdu l-art tagħhom lura.

Għaldaqstant, huma jgħidu li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Konsegwentement, qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara nulli u mingħajr effett l-imsemmija artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 in kwantu li ma jipprovdux għall-kumpens xieraq, tordna t-twaqqif tal-konverżjoni tal-imsemmi ċens temporanju għal wieħed perpetwu u tagħti kwalunkwe rimedju ieħor opportun.

Mhux kontestat li, fil-kaz li l-Qorti għandha quddiemha, l-indħil li minnu jilmentaw ir-rikorrenti seħħ bis-saħħa ta' ligi (l-Att XXIII tal-1979). L-artikoli lamentati, ċioè l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 rispettivament jipprovdu li meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun okkupata minn ċittadin Malti bħala residenza ordinarja tiegħu, fi żmien tali għeluq, iċ-ċenswalist, jew anke l-okkupant, ikollu l-jedd li jikkonverti l-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess kondizzjonijiet ħlief għal dawk li jirreferu għaż-żmien tal-enfitewsi u għal ħlas taċ-ċens. Skont dawn l-istess provvedimenti, iċ-cens li jkollu jitħallas mill-konverżjoni sa ħmistax-il sena wara għandu jiġi kalkolat daqs sitt darbiet iċ-ċens li kien jitħallas oriġinarjament. L-istess artikolu jipprovdi ukoll kif għandu jiġi kalkolat iċ-ċens applikabbli wara li jgħaddu l-ewwel ħmistax-il sena u ċioè jiżdied skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi *inter alia* 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.

L-intimati jeċċepixxu li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna u tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu tal-kawża tal-lum hija ormai *ben* assodata.

M'hemmx dubju li 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. Depożizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesa' u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesa' lill-istat f'dan ir-rigward.

Dwar it-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, fil-każ ta' Raymond Cassar Torreggiani et vs L-Avukat Ġenerali et, tal-11 ta' Frar 2015, din il-Qorti diversament presjeduta kellha xi tgħid hekk:

> *"Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddahhlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 (bis-sahha tal-ATT XXIII tal-1979), fil-ligi kien diga' ilu s-snin li ddahhlu dispozizzjonijiet li jharsu lill-kerrejja ta' postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 kienu jirrapprezentaw eccezzjoni ghal dawk id-dispozizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew ghat-tnehhija ta' certi fondi "godda" mill-morsa tad-dispozizzjonijiet tal-ligijiet il-qodma, jekk ikunu mharsa certi kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kap. 158, sal-1979, kien eccezzjoni ghar-regola ta' x'jigri minn post urban mikri meta tintemm il-kirja miftehma. Mela, meta*

ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi bl-Att XXIII tal-1979, il-leġislatur kien qiegħed jerġa' joħloq eċċezzjoni fl-eċċezzjoni u jikkontrolla x'setgħat kien ikollu s-sid ta' post iddekontrollat fl-egħluq ta' kirja (jew ta' konċessjoni enfitewtika) u x'jeddijiet kien ikollu l-kerrej tal-istess post. Il-Qorti tħoss li din il-preċiżazzjoni hija meħtieġa fil-każ li għandha quddiemha llum – b'mod partikolari f'dak li jirrigwarda l-kriterju tal-proporzjonalità – għaliex biha joħroġ ċar li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndħil leġislattiv meta fl-ordinament ġuridiku Malti kienu jeżistu diġà liġijiet oħrajn li jipprovdu għall-ħarsien tal-akkomodazzjoni soċjali kemm f'dak li jirrigwarda s-setgħat tal-Istat li jieħu b'rekwiżizzjoni ġid immobbli privat biex jagħtih b'kiri lil min kien jeħtieġu, u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-kiri ta' postijiet qodma f'dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja;

Illi, minbarra dan, il-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 ingħatalhom effett retrospettiv, jiġifieri saru jgħoddu wkoll għal kirjiet ta' postijiet dekontrollati mikrija qabel ma ġie fis-seħħ l-imsemmi Att. Dan ifisser li, fi tmiem kirja bħal dik, tnisslu effetti u konsegwenzi legali li l-partijiet kontraenti ma kellhomx f'moħħhom meta ntrabtu bil-ftehim ta' kirja ta' post bħal dak (għall-kuntrarju, fiż-żmien li saru l-ftehim, ma kellhom japplikaw l-ebda kundizzjonijiet malli tintemm il-kirja). Dawn l-effetti u konsegwenzi għabbew aktar lis-sidien u iffavorew lill-kerrejja. Dawn l-effetti u konsegwenzi ma baqgħux jgħoddu fil-każ fejn kirjiet ta' postijiet dekontrollati saru fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dakinhar. Minħabba f'hekk, il-kirja mertu tal-każ tallum ma setgħetx tieħu benefiċċju minn din il-liberalizzazzjoni;"

Fis-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."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata 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 tagħha 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-kommunità 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 unforeseeable. 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. Innotat 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;

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

- għall-mod kif jiġi kkalkulat l-awment fil-kera, u ċioè bbażat 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 permezz tal-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-proprjetà 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 varjat l-ammont ta' kumpens illikwidat.

Fl-istess vena, 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 però ghandu jitqies fid-dawl tal-principju fundamentali tal-proporzjonalità li huwa inerenti fid-dispozizzjonijet kollha tal-Konvenzjoni. Huwa dan il-fattur tal-proporzjonalità, jew il-bilanc gust bejn l-interessi tas-socjetà 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.*"

L-import ta' dawn id-deċiżjonijiet huwa ċar u ma jħalli l-ebda spazju għad-dubbju. Għalkemm il-meritu tas-sentenzi ċitati jittratta dwar l-applikazzjoni tal-artikolu 12(1) u (2) tal-Kap. 158, li jipprovdi dwar il-konverżjoni ta' titolu ta' enfitewsi temporanja f'titolu ta' kera, fil-fehma tal-Qorti l-osservazzjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti ta' Strasbourg u l-principji ġuridiċi minnhom enunċjati fl-imsemmija sentenzi japplikaw *mutatis mutandis* għall-artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwentement, għall-każ in eżami.

Għalhekk, jirriżulta mid-deċiżjonijiet ċitati li huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-artikoli 5, 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera jew ċens stabbiliti mill-istess liġi. Din il-Qorti m'għandha raguni tiddubita illi l-Att XXIII kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintlħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

Fil-kaz tal-lum, l-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 mhux biss jipproteġi l-okkupazzjoni taċ-ċittadini Maltin meta dawn ikunu qed jokkupaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom, imma wkoll jimponi li ċ-ċens tal-fond ikun baxx ħafna u ma jistax jeċċedi s-sitt darbiet taċ-ċens oriġinali u sussegwentement huwa limitat skont ir-rata tal-inflazzjoni u jiġi rivedut biss kull ħmistax-il sena, mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-padrun dirett u dawk taċ-ċenswalist.

Din il-Qorti m'għandhiex quddiemha l-valur l-art illum, għaliex ir-rapport tal-perit tekniku sar fil-bidu tal-proċeduri u ċioè fl-1995. Il-perit tekniku spjega li l-fond mertu tal-kawża huwa '*dar ta' abitazzjoni kbira mibnija fuq tlett sulari b'faċċata ta' 11.93 metri għal fuq it-triq u fuq wara għandu ġnien kbir.*' Huwa jkompli hekk: '*Il-fond għalhekk jista' jiġi deskritt fil-qosor bħala residenza prestiġjuża li huwa fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.*' Meta wieħed iqis illi ċ-ċenswalisti qegħdin jippretendu li jħallsu ċens ta' inqas minn €20 fis-sena għall-proprjetà li llum ċertament tiswa 'l fuq minn miljun Ewro, huwa ċar li l-piż

finanzjaru qiegħed mitfugħ kollu fuq il-padruni diretti. Wieħed ma jridx jinsa li ċ-ċens huwa stabbilit fuq valur ta' mija u erbgħin sena ilu. Huwa minnu li l-ġurisprudenza tgħallem li f'każijiet bħal dawn is-sidien mhux bilfors ser jitħallsu daqs kemm tiswa l-proprjetà fuq is-suq, iżda dan lanqas ma jfisser li jiġu kkumpensati b'mod insinifikanti għat-tfixkil sostanzjali fid-drittijiet tagħhom. B'żieda ma dan kollu hemm il-fatt illi fil-każ ta' ċens perpetwu ser jirriskontraw ostakoli enormi biex jirkupraw il-proprjetà taghhom. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghad-diversi proceduri li ghaddew u ghadhom ghaddejjin is-sidien wara s-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz ta' Josephine Bugeja vs l-Avukat Generali.

Huwa minnu li l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti daħal volontarjament f'att kontrattwali għal 99 sena, iżda bl-ebda mod ma seta' jipprevjedi li fil-1979 kienet ser tiġi fis-seħħ liġi li tbiddel l-aspettattivi legali tiegħu u tas-suċċessuri tiegħu. Bl-ebda mod ma seta' jobsor li fl-aħħar tad-99 sena l-proprjetà ma kienitx ser tiġi lura għand is-suċċessuri tiegħu, u lanqas ma' seta' basar li kien ser ikun hemm żieda qawwija fil-prezz tal-art fuq is-suq li rrendiet il-prezz taċ-ċens orġinali annwu sproporzjonat għall-valuri tal-lum.

Kif intqal proprju fil-każ ta' Concetta Cini vs Eleonora Galea et, deċiż minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-12 ta' Ottubru 2012 u kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014:

> "*F'dan il-kaz l-intimati jew ahjar l-awturi taghhom ghazlu li jikkoncedu l-proprjetà taghom b'enfitewsi temporanea li cioè kienet limitata ghal dak li jirrigwarda iz-zmien tal-enfitewsi. Hu car li s-sidien ma xtaqux li jintrabtu ghal dejjem. Is-sidien ma riedux li jcedu l-fond in perpetwu. Permezz tal-artikoli in kwestjoni l-utilisti jew min qed jokkupa l-fond qed inghataw l-opportunità li jikkonvertu c-cessjoni enfitewtika temporanea ghal wahda perpetwa. Konsegwentement id-dritt tas-sidien li l-immobbli jirriverti lilhom bil-miljoramenti fit-terminazjoni taz-zmien miftiehem gie mhassar. Gie ukoll imhassar id-ditt tas-sidien li jgawdu l-fond kif iridu huma u issa huma ma jistghux jiddisponu mill-proprjeta' kif iridu. Ma hemmx dubju li hawnhekk tirrizulta lezjoni tad-dritt*

fondametali ghal proprjeta' peress li hadd ma jista jigi privat minn tali proprjeta' jekk mhux ghal skopijiet pubblici u fuq hlas ta' kumpens adegwat lil min qed jissubixxi l-privazzjoni tal proprjetà tieghu."

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti u żiedet tgħid hekk:

"*Din il-Qorti tikkondividi l-hsieb tal-ewwel Qorti li l-ammont ta' cens dovut ex lege lill-intimati huwa baxx sal-punt li ma jistax jinghad li ghat-tfixkil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjetà taghhom huma nghataw kumpens adegwat, kemm ghax fiz-zminijiet tal-lum il-quantum tac-cens annwu dovut ex lege jitqies bhala wiehed baxx meta jigi relatat mal-valur tal-fond, kif ukoll tenut kont tal-konsiderazzjoni li li r-rikorrenti, okkupanti tal-fond b'titolu ta' uzufrutt biss, qed tinghatalha dritt gdid li tibqa' tokkupa l-fond b'titolu ta' enfitewsi perpetwa, bil-possibilità tar-ripreza tal-pussess fiziku tal-fond da parti tas-sidien tkun wahda remota hafna. Huwa principalment dan il-fattur li, fil-fehema ta' din il-Qorti, jitfa' 'a disproportionate and excessive burden' fuq is-siden*."

L-intimati ċenswalisti qegħdin jippretendu li jakkwistaw il-fond b'ċens perpetwu b'anqas minn €20 fis-sena. Meta mqabbel mal-valur tal-fond, joħroġ bil-wisq ċar illi dan iċ-ċens huwa korrispettiv inadegwat. L-istess għandu jingħad li kieku kellu jitqies l-ammont jekk kellu jinfeda ċ-ċens miċ-ċenswalisti, ai termini tal-artikolu 1501 tal-Kap 16, għaliex l-akbar ammont li jistgħu jirċievu r-rikorrenti huwa irriżorju u kwindi jista' faċilment jingħad li m'hemmx proporzjonalità bejn il-korrispettiv li jħallsu ċ-ċenswalisti għall-akkwist tal-fond mal-valur reali tiegħu li kieku kellu jinbiegh fuq is-suq. Barra minn hekk, jekk iċ-ċenswalisti jagħżlu, kif imbagħad ikollhom dritt li jagħmlu, li jifdu ċ-ċens, f'tali każ ir-rikorrenti mhux biss jitilfu kull dritt li jista' għandhom għar-rigward tal-proprjetà in kwistjoni, iżda jitilfu wkoll l-jedd li jipperċepixxu l-ftit ċ-ċens pagabbli kull sena.

Għalhekk, billi l-ammont ta' ċens dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur tal-art, ma jistax jingħad r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta'

tgawdija tal-proprjeta tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien *qua* padruni diretti.

Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi r-rikorrenti qegħdin iġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed izda l-Qorti qeghda takkorda kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset il-fatturi kollha tal-każ, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' mitt elf Ewro (€100,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Dan il-ħlas għandu jsir mill-intimat Prim Ministru.

Mhuwiex il-kompitu ta' din il-Qorti li tordna l-izgumbrament taċ-ċenswalisti, stante li huwa l-kompitu ta' Qorti ta' gurisdizzjoni civili li tgħid jekk għandhomx titolu biex izzommu l-fond fid-dawl ta' dak deċiż f'din is-sentenza.

Dwar l-effett li jibqghalhom l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158, il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318 tal-Liġijiet ta' Malta) jagħmluha ċara illi fejn xi liġijiet huma inkonsistenti magħhom, dawn huma 'bla effett'.

L-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistipula hekk:

> "*Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.*"

L-artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

> *"Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."*

Ġialadarba din il-Qorti qiegħda ssib li l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 huma inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni in kwantu huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, allura isegwi li tali artikoli ma jistgħux jiġu invokati mill-intimati Ellis u Scilio sabiex ikomplu jokkupaw il-proprjetà *de quo*.

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll li l-Qorti tiddikjara l-liġi in kwistjoni hija nulla u mingħajr effett. B'applikazzjoni tal-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni ta' dritt fundamentali ma tapplikax *erga omnes*, imma *inter partes* u tagħmel stat biss bejn il-partijiet b'mod li f'kull każ il-qrati Kostituzzjonali għandhom jagħmlu eżami tal-liġi in kwistjoni, fid-dawl tal-fattispeċje tal-każ u allura l-Qorti tista' biss tiddikjara li l-artikolu tal-liġi impunjat huwa null u mingħajr effett bejn il-partijiet.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett bejn il-partijiet;

3. Tilqa’ t-tielet talba u tordna t-twaqqif tal-konverżjoni tal-konċessjoni enfitewtika minn waħda temporanja għal waħda perpetwa;

4. Riferibbilment għar-raba’ talba, tillikwida kumpens fl-ammont ta’ mitt elf Ewro (€100,000). Tordna lill-intimat Prim Ministru jħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-intimat Prim Ministru.

IMHALLEF

DEP/REG