MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Rikors Numru. 1/2002/1

Josephine mart Carmel Bugeja

vs

Avukat Generali, Mary Vella, Anthony Annati, Teresa Cardinali, John Mary Annati, u Margaret Valletta u b`digriet tad-9 ta` Ottubru, 2002, l-Avukat Dottor Richard Sladden u l-Prokuratur Legali Victor Bugeja gew nominati kuraturi biex jirraprezenta l-interessi ta` John Mary Annati li miet waqt li kienet miexja l-kawza u b`digriet tat-22 ta` Ottubru, 2002, stante l-mewt ta` Anthony Annati, il-gudizzju gie trasfuz f`isem Paul, George u Erminia ahwa Annati u b`digriet tat-30 ta` Gunju, 2008 wara l-mewt ta` Mary Vella nee Annati l-atti qed jigu trasfuzi f`isem Alfred u Peter Paul ahwa Vella

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fil-5 ta` Frar, 2002, li in forza tieghu, wara li ppremettiet illi:

Ir-rikorrenti hija ko-proprjetarja tal-art f`Rahal Gdid tal-kejl ta` elf mija u erbgha ghoxrin metri kwadri (1124 m.k.) tmiss mit-Tramuntana ma` Triq il-Foss, mill-Punent in parti ma` Triq Athlone u in parti ma` proprjeta` tal-familja Mifsud u ohrajn, mill-Lvant ma` proprjeta` ta` Emanuele Borg u retroposta u attigwa ghal fond 89, Triq il-Foss;

L-ante kawza tar-rikorrenti kienu ikkoncedew l-imsemmija art b`titolu ta` enfitewsi temporanja skond kuntratt tad-29 ta` Novembru, 1887 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Trapani ghal disa` u disghin (99) sena, kif soggetta ghac-cens annwu u temporanju ta` zewg liri maltin u tnejn u erbghin centezmu u hames millezmi (Lm2.42,5);

Sussegwentement ghall-koncessjoni originali tad-29 ta` Novembru, 1887, l-intimati Mary Vella, Anthony Annati, Teresa Cardinali, John Mary Annati u Margaret Valletta akkwistaw l-utili dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal tal-art in kwistjoni bit-terrani li nbnew fuq l-istess art;

Fil-11 ta` Novembru, 1986 skadiet l-enfitewsi temporanja imsemmija u l-intimati Mary Vella, Anthony Annati, Teresa Cardinali, John Mary Annati, u Margaret Valletta permezz ta` citazzjoni ipprezentata minnhom quddiem l-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta` Mejju, 1987 ppretendew illi huma bis-sahha tal-artikolu 12 sub-artikolu 4, 5 u 6 tal-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kapitolu 158, tal-Ligijiet ta` Malta), ghandhom id-dritt li jikkonvertu dan ic-cens u utili dominju minn wiehed temporanju ghal wiehed perpetwu taht l-istess kundizzjonijiet tal-enfitewsi temporanja barra z-zmien li ghandu jkun perpetwu, u c-cens li ghandu jkun sitt (6) darbiet daqs dak originali;

Permezz ta` sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta` Gunju, 1993 laqghet it-talbiet

taghhom u ordnat lir-rikorrenti tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta` konverzjoni ta` cens f`wiehed perpetwu;

Ir-rikorrenti appellat min dina d-decizjoni u l-Qorti ta` l-Appell fid-9 ta` Ottubru, 2001 kkonfermat id-decizjoni tal-ewwel Qorti u kkonfermat ukoll in-nomina tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel ghall-pubblikazzjoni ta` l-att u ta` Dottor Tony Vella bhala kuratur biex jirraprezenta l-kontumaci;

Ir-rikorrenti tissottometti illi l-ligi in kwistjoni u s-sentenza precitata jiksru id-drittijiet fondamentali taghha kif protetti fl-artikolu sebgha u tlettin (37) tal-Kostituzzjoni ta` Malta u fl-artikolu wiehed (1) tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif inkorporat fil-ligi ta` Malta permezz ta` l-Att Numru XIV tal-1987;

In effetti d-disposizzjoni tal-artikol 12 tal-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll introdott bl-Att numru XXIII tal-1979 icahhad lir-rikorrenti bhala direttarju milli tirriprendi l-pussess u t-tgawdija reali tal-utili dominju wara t-terminazzjoni tal-enfitewsi originali, ghaliex l-utilista ghandu d-dritt li jikkonverti koncessjoni enfitewtika temporanja f`wahda perpetwa. B`hekk id-direttarju qed jigi forzosament imnehhi u privat mill-pussess tal-proprjeta` li ghaliha huwa intitolat minghajr kumpens adegwat u bi vjolazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett titlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha taghti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni ai termini tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta` Malta kif ukoll ai termini tal-artikolu 4 tal-Att numru XIV tal-1987, fosthom dikjarazzjoni li l-emendi introdotti permezz tal-Att numru XXIII tal-1979 u cioe` l-artikolu 12 subartikoli 4, 5 u 6 ta` Kapitolu 158 (Ordinanza tal-1959 Dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll) huma jilledu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali u ghalhekk nulli u li s-sentenza ahharija

moghtija mill-Qorti ta` l-Appell fid-9 ta` Ottubru, 2001 kif applikat l-imsemmi artikolu 12 subartikoli 4, 5 u 6 tal-Att XIV tal-1987 hija ukoll tilledi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti f`Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u b`hekk tiddeciedi billi taghtiha dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa u opportuni skond il-ligi.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali li in forza taghha eccepixxa illi:

1. Il-provvedimenti u l-Iskedi tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem mhumiex applikabbli stante illi skond ir-rikors promotorju, l-enfitewsi originali skadiet fil-11 ta` Novembru, 1986, qabel dahal fis-sehh l-Att XIV ta` l-1987 (illum il-Kap. 319 tal-Ligijiet ta` Malta), skond l-Artikolu 7 ta` l-istess Att (Kap);

“No contravention of the Human Rights and Fundamental Freedoms committed before the 30th April, 1987 shall give rise to an action under section 4 of this Act”.

Tassew li skond l-istess att promotorju l-azzjonijiet fil-Qorti baqghu sejrin sad-9 ta` Ottubru, 2001 izda l-allegati ksur tad-drittijiet sehhew qabel – malli ntemmet l-enfitewsi (11 ta` Novembru, 1986) u skattaw awtomatikament id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158.

Il-Kummissjoni Ewropea ikkumentat hekk meta kienet qed tqis l-effett ta` ligi biex tara meta sehh l-allegat ksur tad-Drittijiet tal-Bniedem.

“In the present case, the British Railways Act 1968 became law on the 26th July 1968 and had the immediate effect of abolishing the applicant’s interest in the railway land. … The applicant’s complaints which relate solely to the abolition of his interest in the land and the procedure leading up to the passing of the Act, do not, as the Commission has already observed, give rise to any question of a continuing violation of the Convention. The Commission therefore considers that the enactment and

bringing into effect of the 1968 Act must be taken as the final decision".

2. Bla pregudizzju ghas-suespost, ma kien hemm ebda esproprju kif qed ikun allegat mir-rikorrent. Li sar kien biss kontroll ta` uzu u ghalhekk mhux applikabbli l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas m`hemm ksur ta` l-Ewwel Artikolu ta` l-Ewwel Protokoll. Dan ta` l-ahhar sahansitra jippermetti specifikatament fit-tieni sub-inciz tieghu li jsir tali kontroll ta` uzu 'in accordance with the general interest'.

2.1. Fl-applikazzjoni 16756/90 Connie Zammit and Others versus Malta (deciza fit-12 ta` Jannar, 1991), il-Kummissjoni Ewropea qalet:

"The Commission recalls the case-law of the Commission and of the Court which recognizes that State intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regard to the existence of a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the implementation of such measures. The Convention organs will respect the legislature's judgment as to what is in the general interest unless it be manifestly without reasonable foundation. The Commission notes that the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulation where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and Others (Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and Others (Ara: Dok. A) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement.

In this case the Commission finds that the measure complained of pursues a legitimate aim in the general interest i.e. protecting the interests of tenants.

It follows that the application is manifestly ill-founded". (Ara: Dok. B)

2.2 F`Malta l-Qorti Kostituzzjonali kienet qalet hekk: (Vol. LXXIII pagni 204 – 226 – Oliver Siracusa noe versus l-Onor. Prim Ministru)

"Issa l-Qorti waslet ghall-konkluzzjoni li kuntrarjament ghal dak li qed jippretendi l-appellant (li kien ir-rikorrent), bil-hrug ta` l-Att Numru XXXVII ta` l-1986 ma gie mehud ebda dritt fuq proprjeta`, jkun inutli li toqghod tidhol biex tezamina d-dispost ta` l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u dak ta` l-Ewwel Artikolu ta` l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem".

3. Il-legislatur ta` trattament specjali fil-kaz ta` koncessjonijiet ta` emfitewsi ta` 'l fuq minn tletin sena billi kkonceda li dan isir sitt darbiet daqs kemm kien qabel u li jista` joghla kull hmistax-il sena. Ghalhekk l-interessi tad-direttarji ghadhom (a) li jistghu jibqghu igawdu jew ibieghu id-dirett dominju waqt li (b) ser idahhlu kanone sitt darbiet aktar minn qabel. B`dan il-mod ipprotega lid-direttarji waqt li mexa mal-bqija tal-kontinent Ewropew ma tefax 'inkwilini' (censwalisti) 'l barra minn darhom. Il-kazistika Ewropea ghadha favur l-inkwilin fit-tul sa llum u fil-kazistika Ewropea mkien m`hemm indikat li l-Gvern jrid jirregola l-kera (jew ic-cens) skond is-suq. (Ara James and Others versus the U.K. u Mellacher and Others versus Austria, supra).

4. Isegwi li talbiet kollha tar-rikorrenti fir-rikors promotorju ghandhom ikunu michuda.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta tal-intimati l-ohra li in forza taghha eccepew illi:

1. Fl-ewwel lok l-intimati Anthony Annati u John Mary Annati huma mejta u billi mhux possibbli li att promotur ta` gudizzju jsir kontra mejtin l-qaghda ghandha tigi regolarizzata qabel ma jkunu jistghu jitkomplew il-proceduri.

2. Kontrarjament ghal dak sostenut mir-rikorrenti l-emendi legislattivi apportati ghall-Kapitolu 158 bl-Att XXIII/1979 ma humiex lesivi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni in kwantu b`dawn l-emendi ma sar l-ebda tehid forzuz izda biss kontroll tal-uzu tal-proprjeta` fl-interess generali.

3. In kwantu l-perjodu enfitewtiku originali skada fil-11 ta` Novembru, 1986 l-azzjoni mposta taht il-Kapitolu 319 hija inammissibbli *'ratione temporis'* u dan kif mahsub fl-Artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

4. Ankorke` dan ma kienx il-kaz, l-istess emendi legislattivi ma humiex in vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll in kwantu l-protezzjoni akkordata lill-okkupanti legittimi fis-sens tal-ligi (Kapitolu 158) ma hijiex reprivevoli ghall-istess principji stabbiliti mill-Kummissjoni. ("Connie Zammit et vs Malta" Applikazzjoni Numru 1675/90) jew mill-Qorti Ewropea ("James & Others vs U.K.", 21 ta` Frar, 1986, "Velosa Barreto vs Portugal", 21 ta` Novembru, 1995).

5. Ghar-ragunijiet suesposti t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda billi l-emendi legislattivi mpunjati ma jiksrux la l-Kostituzzjoni u lanqas il-Konvenzjoni.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi b`dawn il-proceduri, ir-rikorrenti qed jattakkaw il-kostituzzjonalita` tal-artikolu 12 sub-artikolu (4)(5) u (6) tal-Ordinanza Dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta). Bis-sahha ta` dawn is-sub-artikoli, f`kaz ta` gheluq ta` koncessjoni enfitewta li tkun saret qabel l-1979 u ghal zmien temporanju ta` aktar minn 30 sena, u f`kaz li l-fond ikun okkupat minn cittadin malti bhala r-residenza ordinarja tieghu, l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f`wahda perpetwa taht l-istess kondizzjonijiet, hlief li c-cens, issa perpetwu, isir sitt darbiet daqs dak ezistenti u jirrevedi ruhu kull hmistax-il sena skond iz-zieda fl-inflazzjoni. Il-ligi tipprovdi wkoll ghall-esercizzju ta` dan l-istess dritt mill-okkupant f`kaz li l-enfitewta jonqos li jusufruwixxi ruhu mid-dritt lilu koncess fi zmien sitt xhur mit-terminazzjoni tal-koncessjoni temporanja, u ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv a scelta tal-enfitewta jew okkupant skond il-kaz.

F`dan il-kaz, il-koncessjoni originali saret fid-29 ta` Novembru, 1887 ghal 99 sena, kif soggetta ghac-cens annwu u temporanju ta` Lm2.42,5. Wara li skadiet l-enfitewsi temporanja, l-attwali enfitewtae talbu l-applikazzjoni tas-sub-artikoli in kwistjoni. Peress li r-rikorrenti kkontestaw dan id-dritt invokat mill-enfitewtae, il-materja tresqet ghall-quddiem dawn il-Qrati, u l-Onorabbli Qorti tal-Appell, permess ta` sentenza moghtija fid-9 ta` Ottubru, 2001, ikkonfermat il-jedd tal-intimati ghall-konverzjoni tat-titolu taghhom f`wiehed perpetwu u ordnat il-pubblikazzjoni tal-att pubbliku relattiv.

Ir-rikorrenti qed jilmentaw li s-sub-artikoli tal-ligi in kwistjoni, kif applikati fil-konfront taghhom minn dawn il-Qrati, jilledu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konverzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, kif inkorporat fil-ligi Maltija permezz tal-Att XIV tal-1987.

Il-Qorti tirrileva li kwistjoni simili gia` giet mqanqla quddiem il-Qrati taghna, u din il-Qorti fil-kawza "Galea Testaferrata et vs Il-Prim Ministru et", b`sentenza tat-3 ta`

Ottubru, 2000, kienet iddikjarat li l-artikolu 12(4) u (5) tal-Kap. 158 jikser l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, u ddikjarat l-istess artikolu bhala null u bla effett. Appell minn dik is-sentenza quddiem l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali gie dikjarat desert fis-16 ta` Ottubru, 2006, fis-sens li gej:

"Konsegwentement din il-Qorti m`ghandhiex alternattiva hlief li tiddikjara li l-kawza, kemm riferibbilment ghall-appell principali kif ukoll riferibbilment ghall-appell incidentali, ghandha titqies bhala kawza dezerta fit-termini tal-Artikolu 963(5)(b) tal-Kap. 12 u konsegwentement tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta` l-istess appelli (principali u incidentali); u, konformement ma` dak li jipprovdi s-subartikolu (6) tal-Artikolu 963 imsemmi, tiddikjara, ghal kull buon fini, li s-sentenza appellata tat-3 ta` Ottubru, 2000 ghaddiet in gudikat. U peress li dana l-provvediment ghandu min-natura ta` sentenza definittiva in kwantu kollox ser jieqaf hawn, tordna li l-ispejjez ta` din l-istanza jibqghu bla taxxa. Finalment din il-Qorti, wara li rat l-Artikolu 242(1) tal-Kap. 12, tordna li kopja kemm ta` dan il-provvediment kif ukoll tas-sentenza tal-Prim Awla tat-3 ta` Ottubru, 2000 fl-ismijiet premessi jigu minnufih trasmessi mir-Registratur, Qrati u Tribunali Civili, lill-Ispeaker tal-Kamra tar-Rappresentanti".

Peress li dik is-sentenza taghmel stat biss fil-konfront tal-partijiet u mhux erga` omnes (ghal kull buon fini jinghad li l-validita` ta` dik is-sentenza qed tigi attakkata fi proceduri ad hoc b`rikors numru 300/07 li ghada pendenti quddiem dawn il-Qrati) u allura ma taghmilx stat fil-konfront ta` partijiet ohra, u fil-fatt l-intimati f`dawn il-proceduri ghadhom jinsistu li l-ligi in kwistjoni hi valida u ma tilledix id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jehtieg lil din il-Qorti terga` tezamina l-kwistjoni mill-gdid.

Din il-Qorti innotat li fis-sentenza taghha fil-kawza <u>"Galea Testaferrata et vs Il-Prim Ministru et"</u>, din l-istess Qorti (diversament presjeduta) kienet sabet kontra l-kostituzzjonalita` tal-ligi in kwistjoni wara li qieset li bis-sahha tal-emendi introdotti bl-Att XXIII tal-1979, *"id-drittijiet ta` proprjeta` tar-rikorrenti bhala padruni diretti tal-*

fondi de quo gew obbligatorjament, permezz tal-istess att, drastikament imnaqqsa inkluz id-drittijiet taghhom tat-tgawdija effettiva w il-pussess reali tal-istess fond, u kull ragonament kontrarju ghal dan, ma jkunx qed jirrikonoxxi r-realta, li f`illi r-rikorrenti kellhom f`idejhom fondi mhux izjed suggetti ghal drittijiet u pussess ta` terzi persuni bid-devoluzzjoni tal-utile dominju, f`illi ghandhom fond, suggett ghad-drittijiet reali ta` terzi in perpetwita`. Dan certament huwa tnaqqis kbir fid-drittijiet, pussess u interess reali tar-rikorrenti fil-fond de quo, li ghandu wkoll espressjoni pekunarja, peress li ma hemm l-ebda dubju li l-valur kummercjali tal-istess fondi ghar-rikorrenti, b`effett tal-istess emendi tnaqqas b`mod drastiku, jekk mhux ghal kollox, u dan minghajr ma wiehed jikkonsidra l-fidi ta` cens skond l-Artikolu 1501 tal-Kap. 16".

Din il-Qorti, kif issa presjeduta, ma taqbilx li, bis-sahha tal-emendi introdotti f`dik il-ligi, il-padrum dirett ghandu d-drittijiet tieghu reali fuq il-proprjeta` imnaqqsa; id-dritt ta` uzu u ta` tgawdija favur l-enfitewta, originarjament koncess mis-sid, gie mtawwal in perpetwu, pero`, id-drittijiet reali tal-padrun dirett baqghu mhux mitifsa, inkluz id-dritt tieghu li jitlob l-esekuzzjoni ta` xi drittijiet imqieghda favur tieghu fuq il-kuntratt, u r-rizoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika u r-radd lura f`idejh tal-proprjeta` f`kaz li l-enfitewta jikser xi kundizzjoni kuntrattwali jew impost fuqu bil-ligi.

Dan qed jinghad peress li biex japplika l-principju ta` <u>tehid forzuz</u> wiehed irid jara jekk ittehditx proprjeta` b`mod li s-sid originali jigi zvestit minn <u>kull</u> dritt li ghandu fuq il-proprjeta`. F`dan il-kaz, il-fond kien u ghadu proprjeta` tar-rikorrenti, li tista` taljena jew tittrasferixxi l-fond lill-terzi, ghalkemm il-valur tal-fond certament qieghed affettwat mic-cirkostanzi msemmija.

Inoltre, skond il-gurisprudenza in materja, il-Legislatur ghandu diskrezzjoni wiesgha li jikkontrolla <u>l-uzu</u> ta` fondi ghall-fini ta` residenza, u dan fid-dawl tal-impenn socjali li ghandu lejn ic-cittadini tal-pajjiz. Ghal dan il-ghan, jista` jiehu mizuri biex jipprotegi lill-okkupant fit-tgawdija tal-

proprjeta`, u dan versu kumpens li mhux necessarjament jirrifletti l-valur reali u tas-suq tal-proprjeta`.

Fil-fatt, kif qalet l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-kawza “Galea et vs Briffa et”, deciza fit-30 ta` Novembru, 2001, li kienet titratta mid-dritt ta` enfitewta, li kien igawdi minn koncessjoni ta` anqas minn tlettin sena, li fit-tmien l-enfitewsi jikkonverti t-titolu tieghu f`wiehed ta` kera, bl-okkupazzjoni tkun protetta bil-ligi, biex ikun hemm ksur tal-Kostituzzjoni, jrid ikun hemm tehid tal-proprjeta`, u mhux biss regolamenti li jikkontrollaw l-uzu tal-istess proprjeta`. Dik l-Onorabbli Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet fil-kuntest tat-tgawdija ta` fond.

“Jibqa` pero` l-problema jekk din il-limitazzjoni statutorja fir-rigward tat-tgawdija tal-proprjeta` setghetx tigi ekwiparata mat-tehid ta` pussess taghha b`mod obbligatarju ghaliex hi din l-ahhar figura guridika illi tattira l-protezzjoni minn privazzjoni ta` proprjeta` bla kumpens ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni …

Il-Kostituzzjoni titkellem minn tehid ta` pussess forzat b`mod obbligatorju. Dicitura li, wehidha, minghajr riferenza ghad-dritt ta` tgawdija pacifika fih innifsu donnu timplika li biex tigi estiza l-protezzjoni tal-Kostituzzjoni jehtieg li jkun hemm privazzjoni ta` proprjeta` u li din tkun effett dirett ta` xi att tal-Istat u mhux bizzejjed li jkun hemm privazzjoni tad-dritt tat-tgawdija pacifika bhala rifless ta` tali att …

Il-Kostituzzjoni ta` Malta ghandha approcc divers ghad-dritt tal-proprjeta`. Fl-artikolu 32 hi telenka fost id-drittijiet u l-libertajiet fondamentali tal-individwu “it-tgawdija ta` proprjeta`”. Dan id-dritt fondamentali li l-individwi kollha b`mod indiskriminat ghandhom igawdu l-protezzjoni tal-Kostituzzjoni, pero`, hu soggett “ghar-rispett tad-drittijiet u l-libertajiet tal-ohrajn u tal-interess pubbliku”. Dan l-artikolu hu pero` wiehed dikjaratorju u jidher li t-twettieq tieghu fir-rigward tad-dritt ta` proprjeta` hu limitat ghall-applikazzjoni tal-artikolu 37 fuq citat li l-vjolazzjoni tieghu taghti lok ghar-rimedju kostituzzjonali. Jidher ghalhekk li kontrarjament ghad-dikjarazzjoni tal-principju, fl-ewwel

sentenza tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, (Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions), l-artikolu 32 li jiddikjara d-dritt ghall-proprjeta` b`mod generali ma hux "ut sic" enforzabbli f`xi Qorti. Infatti s-subinciz 1 tal-artikolu 46 jipprovdi illi jaghti biss lok ghar-rikors quddiem il-Qorti Kostituzzjonali u jista` biss jintalab rimedju ghalihom il-kazijiet ta` vjolazzjonijiet taht l-artikoli 33 sa 45. Dan ifisser illi biex ir-rikorrenti jkollhom success fis-sottomissjonijiet taghhom fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, huma jridu sodisfacentement jippruvaw illi l-fatti kif provati … jinkwadraw ruhhom fl-estremi tas-subinciz 1 tal-artikolu 37 ….".

Jista` allura b`logika jigi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellem car u tond fuq cahda tal-proprjeta` jew id-dritt fuqha minghajr kunpens xieraq. Ifisser dan li ghandek vjolazzjoni jekk ghandek privazzjoni totali tal-proprjeta` jew xi jedd fuqha minghajr l-ebda kumpens jew ahjar minghajr kumpens li ma jkunx xieraq. Din il-konkluzjoni hi wkoll suffragata mill-kumplament tal-artikolu 37 li proprju jipprovdi li dan il-kumpens kellu jigi stabbilit mil-ligi u li l-kwantifikazzjoni tieghu kellha tkun soggetta ghall-iskrutinju ta` Qorti b`kompetenza li tinvesti tali mertu biex tassigura l-gustizzja tal-kumpens. Hi allura l-fehma ta` din il-Qorti illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta` tehid ta` proprjeta` jew ta` jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta` limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprjeta`".

Ta` min isemmi li ghall-istess konkluzzjoni fil-konfront ta` l-istess emendi tal-ligi kienet waslet l-istess Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-kawza "Amato Gauci vs Avukat Generali et", minnha deciza fis-26 ta` Mejju, 2006, fejn intqal ukoll li dawk l-emendi ma jiksrux il-provvediment tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ghar-rigward ta` tehid ta` uzu ta` proprjeta`, protezzjoni li joffri l-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, hadu

posizzjoni fis-sens li legislazzjoni li tikkontrolla dan l-uzu u mehuda fl-interess socjali, hija permessibbli.

Fil-kaz ta` “Zammit et vs Malta”, deciza mill-Kummissjoni tal-Qrati Ewropea fit-12 ta` Jannar, 1991, intqal hekk:

“The Commission notes that the legislation does not remove the applicant’s interest or title in the property but that it restricts the applicant’s use or the property since the occupiers have acquired the right to remain in possession. The Commission finds that this restriction amounts to a control of use of property within the meaning of the second paragraph of the provision (tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol). The Commission has therefore examined whether the control is lawful in accordance with the general interest and pursues a legitimate aim in a proportionate manner (Euro Court R. Tre Traktorer AB Judgement of 7th July, 1989 Serious A. no. 159 pgs 22-24 paras 56/63) … The Commission recalls the case law of the Commission and Court, which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one, both with regard to the existence of a problem of public concern warranting a measure of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures”.

Hekk ukoll fil-kaz ta` “James et vs United Kingdom”, deciza mill-Qorti Ewropea ta` Gustizzja fil-21 ta` Frar, 1986, meta dan kien qed jigi trattat mill-Kummissjoni Ewropea, il-Kummissjoni qalet hekk:

“considered that the leasehold reform legislation was designed to regulate and balance the respective rights and interests of those with long term interests in a given property. In this respect it was similar to aims, if not in effect, to other European legal solutions to the problem posed by the conflicting interests of landlord and tenant. The legislature was entitled under the margin of appreciation to form the view, on reasonable grounds, that

aspects of the long leasehold system generated injustice and that tenants under long leases had a moral entitlement to enfranchisement. Such a view with which one might reasonably differ, was not unacceptable in a democratic society".

Minn studju tad-decizjonijiet tal-Qorti Ewropea jirrizulta li kull Stat ghandu l-attitudni wiesgha fil-kunsiderazzjonijiet ta` x`inhu "xieraq" jew x`inhu dak li nghad fil-kaz fl-ismijiet **Fleri Soler and Camilleri vs Malta** (Applic. No. 35349/05), tas-26 ta` Settembru, 2006, fejn f`para 64 il-Qorti Ewropea qalet hekk:

"Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than an international judge to appreciate what is in the 'general' or 'public' interest. Under the system of protection established by the Courts it is thus for the national authorities to make the initial assessment as to the existence of a problem of public concern warranting to be applied in the sphere of the exercise of the right of property. Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a margin of appreciation".

Meta wiehed jikkunsidra li l-emendi tal-1979 kienu gew introdotti bi skop li l-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika, ma tarax li l-provvedimenti in kwistjoni ghandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem u dan kemm kif protetti bil-Kostituzzjoni ta` Malta (li kif rajna tipprotegi biss it-thedid ta` proprjeta`), kif ukoll bil-Konvenzjoni Ewropea (li tippermetti kontrolli fuq l-uzu ta` proprjeta` fl-interess socjali).

Il-Qorti tinnota wkoll li din il-Qorti (diversament presjeduta) fil-kawza "Aquilina et vs Avukat Generali", deciza fl-4 ta` Gunju, 2008 (appell pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali) kienet qieset validi emendi ohra introdotti bl-Att XXIII tal-1979, u cioe`, id-dritt ta` inkwilin ta` fond dekontrollat li jgedded l-kirja gheluq it-terminu koncess fil-kuntratt ta` lokazzjoni, u dan a bazi tal-principju li

legislazzjoni li thares id-drittijiet ta` min ikun qieghed f`dar proprjeta` ta` haddiehor ma tistax tigi klassifikata bhala *“manifestly without reasonable foundation”*. Dan id-dritt tal-istat jaqa` preciz fil-proviso ghall-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ghall-Konvenzjoni Ewropea, fis-sens li,

“The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws that it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties”.

Il-fatt li l-intimati, mid-dritt li jikkonvertu l-koncessjoni enfitewtika f`wahda perpetwa, jistghu jidhlu fid-dritt li jixtru d-dirett dominju skond regoli stabbiliti fl-artikolu 1501 tal-Kodici Civili, hu, <u>f`dan l-istadju u ghall-fini ta` din il-kawza</u>, mhux rilevanti, ghax l-intimati ma ezercitawx dak id-dritt u ma intweriex li l-intimati jridu jifdu c-cens. Kwindi ma jistax jinghad li sar *“or is likely”* li jsir tehhid ta` proprjeta` b`titolu assolut, u kull referenza ghal dak id-dritt hija intempestiva.

Una volta din il-Qorti waslet ghall-konvinciment illi l-kaz taht ezami hu wiehed ta’ <u>privazzjoni tat-tgawdija</u> u mhux ta’ <u>tehid tal-proprjeta’</u> u konsegwentement ma jaqghax fl-orbita ta’ 37, tal-Kostituzzjoni ta` Malta, mhux il-kaz li tinvestiga oltre jekk il-kumpens mil-ligi stabbilit ghal dik il-“privazzjoni tat-tgawdija” kienx wiehed xieraq. Dan l-esercizzju, pero`, hu obbligat li l-Qorti taghmel taht l-artikolu protokollari tal-Konvenzjoni. Dak l-artikolu, pero`, ghall-kuntrarju tal-artikolu konvenzjonali, ma jaghtix dritt assolut ghall-hlas ta’ kumpens. *“Article 1 does not give an absolute right to claim compensation but to hold that property could be taken without compensation in absence of any consideration, justifying such a cause in the public interest, would undermine the protection afforded under article 1 (James and others A 98 (1986), Lithgrow and others A 102 (1986)) ……. The obligation to pay compensation may derive through an implicit condition in article 1 read as a whole rather than from the “public interest” requirement. A claim that the compensation paid is unfair should therefore not be related to that*

requirement, nor to the phrase "subject to the conditions provided for by law" which requires in the first place the existence of and compliance with adequately accessible and sufficiently precise domestic legal provisions.

In the James and Litgo cases, both the Commissioners and the Court opted for the view that the taking of property without payment of an amount <u>reasonably related to its value</u> would normally constitute a disproportionate interference. <u>The legitimate objectives of "public interest" such as persued in measures of economic reforms or measures designed to achieve a greater social justice may however call for less than reimbursement of the full market value</u> and also here the Court emphasized that its power is limited to ascertaining whether the choice of compensation terms falls outside the state's margin of appreciation in this domain". (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights – <u>Van Dyck and Van Hoof</u>, Second edition pages 455 et seq – sottolinear ta` din il-Qorti)."

Dan l-insenjament jitracca biss il-principji involuti, izda din il-Qorti tinnota illi t-terminu "xieraq" ma kellux allura jittiehed semplicement fuq il-kejl ta' "valur rejali tal-proprjeta'" imma bl-applikazzjoni tal-kriterji u principji enuncjati f'dan l-insenjament. Del resto il-valur "rejali" tal-proprjeta' m'huwa xejn hlief dak ir-rikavat ekonomiku li jista' jittiehed mill-izvilupp taghha <u>skond il-ligi</u>. F'socjeta' fejn kull operazzjoni li tinvolvi l-proprjeta' immobiljarji hi strettament kontrollata mil-ligi maghmula fl-interess komuni, ma jaghmel l-ebda sens li wiehed jitkellem fuq il-valur kummercjali taghha fis-suq hieles b'mod ghal kollox miftum mir-restrizzjonijiet fuqha mposti mil-ligijiet u r-regolamenti fir-rigward tal-izvilupp taghha m'ghamulin ghal gid komuni u ghat-tqassim gust tal-gid.

F`din il-kawza gie accennat mir-rikorrenti li huma jirrekaw biss ammont zghir komparat ma` dak li jista` jgib kieku l-post kien fil-pussess tieghu. Infatti, l-perit tar-rikorrenti stima l-proprjeta` b`valur ta` Lm112,746 (ekwivalenti ghal €262,627.53). Izda fil-kawza <u>Mellacher and Others vs Austria</u> deciz fid-19 ta` Dicembru, 1989 gie deciz li

ammont ta` kumpens, zghir kemm hu zghir, ghal privazzjoni tat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tal-individwu, purche` dak l-ammont ikun stabbilit b`ligi u *"pursuing a purpose of general interest which was not manifestly without foundation"* huwa gustifikat u legalment accettat bl-istess proviso tal-artikolu in kwistjoni tal-Konvenzjoni Ewropea. Fil-kawza Bramelid and Malmstrom vs Sweden deciza fit-12 ta` Ottubru, 1982 u ghalhekk sewwa qabel il-kaz ta` Mellacher u fil-kaz ta` UK Nationalisation cases, Lithgrow and others u James and others vs UK deciz fit-8 ta` Lulju, 1986 u James and others vs UK deciz fil-21 ta` Dicembru, 1986 kien gja beda jigi accettat dan il-principju.

Il-Legislatur Malti haseb ukoll fic-cens li jithallas ikun hemm aggustament sa ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens kull hmistax-il sena skond l-indici tal-gholi tal-hajja, u allura ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------