MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2010

Rikors Numru. 2/2002/1

Prokuratur Legali George Scicluna.

vs.

Avukat Generali, Onorevoli Prim Ministru, Mary Vella, Anthony Annati, Teresa Cardinali, John Mary Annati, u Margaret Valletta, u b' digriet tal-24 ta' Lulju 2002 l-atti gew trasfuzi f'isem Paul, George u Ermina Annati *stante* l-mewt ta' Anthony Annati, u Maria Annati *stante* il-mewt ta' John Mary Annati.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors kostituzzjonali ta' George Scicluna datat 13 ta' Frar 2002 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Illi r-rikorrent huwa proprjetarju ta’ porzjoni divisa ta’ propjeta` f’Rahal Gdid liema propjeta` kienet tifforma parti minn proprjeta` akbar illum divisa li kienet tal-kejl ta’ elf mija u erbgha u ghoxrin metri kwadri (1,124 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, mil-Lvant ma’ proprjeta` ta’ Emanuele Borg u retroposta u attigwa ghal-fond 89, Triq il-Foss.

Illi l-ante kawza tar-rikorrent kienu ikkoncedew l-imsemmija art b’titolu ta’ enfitewsi temporanja skont 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 martin u tnejn u erbghin centezmu u hames millezmi (Lm2.42,5).

Illi 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 inbnew fuq l-istess art.

Illi 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 ippretendew 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-Ligjiet 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.

Illi permezz ta' sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Gunju 1993 laqghet it-talbiet taghhom u ordnat lir-rikorrent jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta’ konverzjoni ta’ cens f’wiehed perpetwu.

Illi r-rikorrent appella minn din id-decizjoni u l-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ottubru 2001 ikkonfermat id-decizjoni tal-ewwel Qorti u kkonfermat ukoll in-nomina tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel ghall-pubblikazzjoni tal-att u ta' Dottor Tony Vella bhala kuratur biex jirraprezenta l-kontumaci.

Illi r-rikorrent issottometta illi l-ligi in kwistjoni u s-sentenza precitata jiksru d-drittijiet fondamentali taghha kif protetti fl-**artikolu sebgha u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u fl-**artikolu wiehed (1) tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea** kif inkorporat fil-ligi ta' Malta permezz tal-**Att Numru XIV tal-1987.**

Illi in effetti d-disposizzjoni tal-**artikolu 12 tal-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll introdott bl-Att numru XXIII tal-1979** icahhad lir-rikorrent bhala direttarju milli jirriprendi l-pussess u t-tgawdija reali tal-utili dominju wara t-terminazzjoni tal-enfitewsi orignali, 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-esponent bir-rispett jitlob lil din 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 tal-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-rikorrent 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 dawn ir-rimedji li jidhrilha xierqa u opportuni skont il-ligi.

Rat li dan ir-rikors gie appuntat ghas-smigh minn din l-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Giannino Caruana Demajo ghas-seduta tat-22 ta' Frar 2002.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali datata 19 ta' Frar 2002 a fol 7 tal-process fejn eccepixxa:-

1. Illi l-Onorevoli Prim Ministru mhux legittimu kontradittur f'din il-kawza *stante* dak li jipprovdi l-**artikolu 181(B) tal-Kap 12**. Bl-ispejjez.

2. Illi l-provvedimenti u l-Iskedi tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem mhumiex applikabbli *stante* illi skont r-rikors promotorju, l-enfitewsi originali skadiet fil-11 ta' Novembru 1986, qabel dahal fis-sehh l-**Att XIV tal-1987 (illum il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta)** skont l-**artikolu 7** tal-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 skont l-istess att promotorju l-azzjonijiet fil-Qorti baqghu sejrin sad-9 ta' Ottubru 2001 izda l-illegati ksur tad-drittijiet sehhew qabel - malli ntemmet l-enfitewsi (11 ta' Novembru 1986) u skattaw awtomatikament id-dispozizzjonijiet tal-**Kap 158**.

Il-Kummisjoni 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."

Illi 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 tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.** Dan tal-ahhar sahansitra jippermetti specifikatament fit-tieni sub-inciz tieghu li jsir tali kontroll ta' uzu "*in accordance with the general interest."*

3.1. 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 recognises 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 special 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 filed 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 (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.” (Dok“B”).

3.2 U 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-konkluzjoni li kuntrarjament ghal dak li qed jippretendi l-appellant (li kien ir-rikorrent), bil-hrug tal-Att Numru XXXVII tal-1986 ma gie mehud ebda dritt fuq propjeta`, jkun inutli li toqghod tidhol biex tezamina d-dispost tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u dak tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**.”*

4. Illi l-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) skont is-suq. (ara **“James and Others versus the U.K.”** u **“Melalcher and Others versus Austria”**, *supra)*

Rat id-dokumenti esebiti tal-Avukat Generali a fol. 10 sa fol. 40 tal-process.

Rat ir-risposta tal-istess Mary Vella, Teresa Cardinali u Margaret Valletta datata 20 ta’ Frar 2002 a fol. 41 tal-process

1. *In linea* preliminari l-“*lis alibi pendens*” *ai termini* tal-**artikolu 792 tal-Kapitolu 12** billi fuq l-istess oggett u talba hernm procedura ohra fl-ismiijiet:- “**Josephine mart Carmel Bugeja vs Avukat Generali et**” (Rikors Numru 1/02 VDG).

2. Fit-tieni lok l-intimati Anthony Annati u John Mary Annati huma mejta u ghalhekk il-procedura ghandha tigi regolarizzata billi mhux possibbli li att promotur ta’ gudizzju jsir kontra mejtin.

3. Kontrarjarment ghal dak sostenut mir-rikorrent l-emendi legislattivi apportati ghall-**Kapitolu 158 bl-Att XXffl/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.

4. Illi in kwantu l-perijodu 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.**

5. IIIi ankorke` dan ma kienx il-kaz, l-istess emendi legislattivi ma humiex in vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll in kwantu l-protezzjoni akkordana 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 Barretto vs Portugal**” 21 ta’ Novembru 1995).

6. Illi ghar-rigward suesposti t-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda billi l-emendi legislattivi mpunjati ma jiksrux la l-Kostituzzjoni u lanqas il-Konvenzjoni.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-22 ta’ Frar 2002 quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta fejn il-partijiet flimkien qablu illi ghandu jsir rikors fl-atti tal-proceduri msemmija fl-ewwel eccezzjoni tal-intimati Mary Vella et sabiex din il-kawza tinstema’ flimkien ma’ dik il-kawza l-ohra u ghaldaqstant talbu li s-smigh ma jitkompliex illum. Il-laqghet it-talba u ddifferiet l-kawza *sine die*.

Rat ir-rikors ta’ George Scicluna datat 5 ta’ Lulju 2002 a fol 48 tal-process fejn ir-rikorrent talab il-kjamata in kawza ta’ Paul, George, Ermina u Maria Annati u fl-istess waqt tipprovdi dwar it-talba konvenuta fir-rikors precedenti tat-2 ta’ April 2002; u l-Qorti kif diversament presjeduta ordnat li ssir it-trasfuzjoni tal-gudizzju fil-persuna tal-werrieta msemmija fir-rikors. Ordnat ukoll illi l-kawza titqieghed fuq il-lista tal-10 ta’ Ottubru 2002 sabiex dakinhar jinghata appuntament ghas-smigh tax-xhieda, u dan bid-digriet moghti fl-24 ta’ Lulju 2002 kif jidher a fol. 57 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-4 ta’ Marzu 2003 quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Giannino Caruana Demajo fejn il-Qorti osservat illi fost it-talbiet tar-rikorrent hemm talba biex il-Qorti tghid illi sar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent wkoll b’ sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta’ Ottubru 2001. Billi l-Imhallef li sema` dik il-kawza kien ukoll fil-Qorti tal-Appell li tat dik is-sentenza, is-smigh ma setax jitkompla quddiem l-istess Mhallef. Ghalhekk l-istess Onorevoli Mhallef ipprezentata nota ta’ astensjoni.

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri datat 5 ta’ Marzu 2003 a fol 68 tal-process fejn irriappunta il-kawza ghas-smigh ghat-13 ta’ Mejju 2003.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri mit-13 ta’ Mejju 2003 sat-8 ta’ Novembru 2005 fejn il-kawza giet differita ghall-informazzjoni ulterjuri.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Mary Vella et datata 11 ta' Dicembru 2006 a fol 88 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Prokuratur Legali George Scicluna datata 10 ta' Jannar 2007 a fol 94 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat Generali u l-Onorevoli Prim' Ministru pprezentata seduta *stante* fis-6 ta' Marzu 2007 (fol 103).

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tas-27 ta' Mejju 2008 meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Lorna Mifsud Cachia ghar-rikorrenti u Dr. John Vassallo ghall-intimati Mary Valletta et. Il-Qorti hasset li sabiex tigi deciza din il-pendenza f'dan il-kaz hemm bzonn valutazzjoni tal-proprjeta` kif suggetta ghac-cens temporanju kif indikat u wkoll valutazzjoni tal-istess proprjeta` skont l-**artikolu 12 (4) (5) u (6) tal-Kap 158**. Il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar ghal dan l-iskop a spejjez provizorjament attrici.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar ipprezentat fl-10 ta' Marzu 2009 u mahluf fis-seduta tal-ewwel (1) ta' Gunju 2009 (fol 128).

Rat il-verbal tas-seduta tas-27 ta' April 2010 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Lorna Mifsud Cachia ghar-rikorrenti u Dr. Joseph Bonello ghall-intimat Avukat Generali. Il-Qorti nnotat li Dr. Vassallo ghall-intimati Annati baqa' ma pprezentax id-domandi in eskussjoni li kien ivverbalizza li kellu jaghmel fit-22 ta' Ottubru 2009, u *in vista* ta' dan il-Qorti ghalqet il-provi tal-partijiet ghal kull effett u buon fini tal-ligi. Dr. Joseph Bonello talab li jaghmel nota ulterjuri. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefiggiet terminu ta' tletin (30) gurnata ghall-istess bin-notifika lid-difensuri tal-partijiet li jkollhom tletin (30) gurnata ghan-nota taghhom. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Ottubru 2010.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi jirrizulta mill-atti li dan il-kaz jittratta dwar koncessjoni enfitewtika originali ta' l-art hemm deskritta li kienet saret fid-29 ta` Novembru, 1887 ghal perjodu ta' 99 sena, kif soggetta ghac-cens annwu u temporanju ta` Lm2.42,5. Wara li skadiet l-enfitewsi temporanja, l-attwali enfitewta talbu l-applikazzjoni tas-sub-artikoli in kwistjoni sabiex jikkonvertu c-cens temmporanju f'cens perpetwu.

Illi permezz ta' sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Gunju 1993 laqghet it-talbiet tal-intimati odjerni u ordnat lir-rikorrent jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' konverzjoni ta' cens f'wiehed perpetwu. Ir-rikorrent appella minn din id-decizjoni u l-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ottubru 2001 ikkonfermat id-decizjoni tal-ewwel Qorti u kkonfermat ukoll in-nomina tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel ghall-pubblikazzjoni tal-att u ta' Dottor Tony Vella bhala kuratur biex jirrapprezenta l-kontumaci.

Illi r-rikorrent illum qed jilmenta li s-sub-artikoli tal-ligi in kwistjoni konsistenti fl-**artikolu 12 sub-artikolu 4, 5** u **6 tal-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kapitolu 158, tal-Ligjiet ta' Malta),** kif applikati fil-konfront tieghu minn dawn il-Qrati, jilledu id-drittijiet tieghu fundamentali skont 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.**

Illi fl-ewwel lok tali kwezit ser jigi ezaminat fil-kuntest tal-**artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni** li jipprovdi li:-

37. (1) *Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda nteress 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 lil qorti jew tribunal indipendenti w imparzjali mwaqqaf 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 ta' l-Appell f'Malta:

Illi l-**Att XXIII tal-1979** li introduca l-emendi oggett tal-kawza odjerna indikati fl-**artikolu 12 (4) u 12 (5) tal-Kap. 158** gie provdut illi:-

12 (4) *" Illi meta taghlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn cittadin ta' Malta bhala residenza ordinarja tieghu fi zmien dak l-eghluq, li ma tkunx enfitewsi imsemmija fil-paragrafi (a) u (b) tas-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu, l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'wahda perpetwa taht l-istess kondizzjonijiet ta' enfitewsi temporanja barra minn dawk li jirreferu ghaz-zmien u ghac-cens. Ic-cens li jkollu jithallas b'effett mill-konversjoni ta' l-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 jirrappresenta bi*

proporzjon mieghu iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi cens ikun gie stabbilit l-ahhar"

Illi minn naha l-ohra **l-artikolu 12 (5)** jestendi tali dritt tal-enfitewta, u fin-nuqqas tal-enfitewta li jusufruixxi minnu fiz-zmien ta' sitt xhur hemm stipulati, lill-okkupant tal-istess fond.

Illi minn dan jidher car li dan l-artikolu applikat ghall-kaz *de quo* ifisser illi l-art in kwistjoni li inghataw b'cens temporanju ta' 99 sena b'kuntratt tad-29 ta' Novembru 1887 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Trapani ghal 99 sena, kif soggetta ghac-cens annwu u temporanju ta' 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 inbnew fuq l-istess art.

Illi qabel emendi in kwistjoni l-utile dominju taghhom kien ser jirrevertu lura ghand l-avendi kawza tad-direttarju originali fil-11 ta' Novembru 1986, illum dan ma huwiex aktar possibbli ghaliex l-enfitewti u l-okkupanti tal-istess fondi nghataw il-fakolta' li jikkonvertu l-istess cens temporanju f'cens perpetwu, u hekk l-intimati odjerni qed jaghmlu permezz ta' proceduri li istitwew fil-Prim Awla tal-Qorti Civili. Illi skont l-istess artikolu ghalhekk l-istess cens issir perpetwu, u l-kumpens li l-istess rikorrent inghata ghal din il-konversjoni huwa dak li c-cens annwu joghla b'sitt darbiet ic-cens originali.

Illi f'dan l-isfond l-ewwel ma huwa ser jigi kkonsidrat huma d-drittijiet ta' proprjeta' taht l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u hawn issir riferenza ghal dak li nghad fis-sentenza **"Il-Perit Arkitett Joseph Barbara vs Onorevoli Prim Ministru"** (P.A. (H H) 4 ta' Gunju 1995) id-dritt vantat mir-rikorrent jaqa' taht l-protezzjoni tad-drittijiet proprjeta' ta' kull xorta u interessi imsemmija fl-istess artikolu kostituzzjonali *stante* li dak li huwa prottet tal-istess artikolu ma hijiex il-proprjeta` *ut sic* izda *"proprjeta` ta' kull xorta"* u anke kull "*interess fi jew dritt ta' proprjeta' ta' kull xorta"*, u dan juri car li *"l-Kostituzzjoni riedet li tinghata*

interpretazzjoni estensiva ghall-kelma proprjeta' …….. proprjeta' ta' kull xorta timporta sinifikat iktar estensiv" u dan huwa wkoll lampanti wkoll f'dan il-kaz, *stante* li d-dritt tad-*directus dominus* certament huwa dritt reali u wiehed mid-drittijiet ta' proprjeta' skont l-**artikolu 320 tal-Kap 12** u kkunsidrat bhala immobbli *ai termini* tal-**artikolu 310 tal-Kap 12.**

Illi dan gie wkoll ikkonfermat fis-sentenza **"Joseph Camilleri vs Ministru tal-Gustizzja u Affarijiet Parlamentari et"** (Q.K. 13 ta' Frar 1996) fejn kien gie attakkat mir-rikorrenti l-**Att XVII tal-1973** li emenda l-**Ordinanza XIX tal-1959** u l-Qorti irrikonoxxiet id-dritt tad-*directus dominus* li jaqa' taht il-parametri tal-istess artikolu kostituzzjonali, anke in vista ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 2 tal-istess Kap 158** fejn proprjetarju ghall-iskop tal-istess att tfisser *"il-persuna jew wahda mill-persuni li jkollhom id-dritt ghal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprjeta' assoluta, enfitewsi, sub-enfitewsi, jew uzufrutt".* Tal-istess portata fuq dan il-punt huma is-sentenzi **"Anthony Debono nomine vs L-Onorevoli Prim Ministru"** (Q.K. 28 ta' Gunju 1984); **"Oliver Siracusa nomine vs Onorevoli Prim Ministru"** (Q.K. 16 ta' Novembru 1989) u **"Edwin Delia et vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali"** (Q.K. 4 ta' Marzu 1992).

Illi dwar il-kuncett ta' tehid forzuz ta' pussess tal-proprjeta' jinghad li sabiex japplika l-istess **artikolu 37** jehtieg li jkun hemm tehid mill-pusess b'mod obbligatorju u dan jista' jsir kemm b'konsegwenza diretta jew indiretta ta' azzjoni tal-gvern bhal fil-kaz ta' espropjazzjoni taht il-**Kap 88 ("Kummissarju tal-Artijiet vs Joseph Attard et" -** A.C. 20 ta' Marzu 1991) u anke permezz ta' provediment legislattiv kif kien il-kaz meta fil-kawza **"Anthony Debono nomine vs Onor. Prim Ministru"** gie attakat minghajr success l-**Att IV tal-1984** li emenda id-disposizzjoni tal-**Kap 16** dwar subbasti.

Illi jidher car li minn ezami tal-**artikolu 12 (4) u (5) tal-Kap 158,** li d-*dirett dominus* ma ghadx ghandu dritt izjed li fl-gheluq tal-enfitewsi jiehu lura l-*utile dominju* tal-istess fondi, izda huwa kostrett li jikkonverti l-istess enfitewsi

f'wahda perpetwa, u b'hekk jitlef id-dritt ta' uzu tal-istess proprjeta in perpetwita' verso il-hlas ta' kumpens stabbilit fl-istess emenda, u b'hekk l-effett tad-devoluzzjoni favur il-padrun dirett skont l-**artikolu 1521 tal-Kap 12** fit-terminazzjoni taz-zmien pattwit spicca ghall-kollox.

Illi ma hemmx dubju li tali konversjoni ghal cens perpetwu stipulata bl-**artikolu 12 (4) (5) tal-Kap 158** ma saritx bil-kunsens tal-partijiet kontraenti li stabbilew l-koncessjoni enfitewtika originali, u lanqas tal-*avendi causa* taghhom, u certament li tali disposizzjoni bidlet il-posizzjoni espressa bil-kunsens tal-partijiet fl-imsemmi kuntratt minghajr il-partecipazzjoni taghhom, u kontra ir-regola tal-effetti tal-kuntratti stabbilita anke bl**-artikolu 992 (1) tal-Kap 16**, li l-kunsens tal-partijiet huwa ligi bejn l-istess partijiet, anzi fil-kaz tas-**subartikolu 5** inholqot relazzjoni ghal kollox gdida mal-okkupant tal-istess post u l-padrun dirett.

Illi ghalhekk f'dan il-kuntest ma hemmx dubju li la darba japplika l-**artikolu 12 (4) u (5),** ir-rikorrent, minghajr ma hadd ha kunsens tieghu, u kontra dak minnhom pattwiet tramite l-awturi tieghu fil-kuntratt citat, bhala padruni diretti, tilef ghal kollox id-dritt ta' konsolidazzjoni tat-titolu tieghu f'gheluq tal-imsemmi cens temporanju, la darba l-intimati utilista qed jissufruixxi mill-fakolta' lilhom moghtija bl-emendi in kwistjoni, tant li kienu ressqu l-pretensjoni taghhom a bazi tal-premess quddiem il-forum guridiku kompetenti.

Illi kien hemm diversi kazi fil-gurisprudenza nostrali fejn ghalkemm it-titolu ta' proprjeta' jibqa' vestit fis-sid, it-tehid arbitrarju tal-pussess jew it-tnaqqas fil-godiment jew l-uzu tal-haga gie rikonoxxut bhala li jikkwalifka bhala tehid ta' pussess bil-forza *ai termini* tal-istess **artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.** Hekk per ezempju fil-kawza **"Ferro vs Housing Secretary"** (Q.K. 21 ta' Frar 1977) dwar il-legalita` *o meno* ta' ordni ta' rekwizjoni inghad illi :-

"it-tehid ta' pussess forzuz ta' proprjeta' huwa invece specifikatament projbit taht certi cirkostanzi mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni".

Illi tal-istess portata huma is-sentenzi **"Doris Spiteri vs Kummissarju tal-Pulizija"** (Q.K. 26 ta' Settembru 1988) fejn din trattat dwar nuqqas ta' rinovar ta' licenzja dwar kjosk fuq proprjeta' pubblika; **"Perit Edwin Delia et vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali", "Joseph Camilleri vs Ministru tal-Gustizzja"; "Gaetano Testa vs Albert Attard et" (**Q.K. 15 ta' Novembru 1989**); "Oliver Siracusa nomine vs Onorevoli Prim Ministru" (**Q.K. 16 ta' Novembru 1989**).**

Illi fis-sentenza **"Agnes Gera de Petri Testaferrta Bonici Ghaxaq vs L-Avukat Generali et"** (P.A. (AJM) 18 ta' Jannar 1999) inghad infatti illi *"wiehed jinnota li dan l-artikolu jipprospetta zewg sitwazzjonijiet distinti. Dak meta jkun hemm tehid ta' proprjeta', li ghandhu dejjem issir fl-interess pubbliku u* skont *il-principji generali tal-ligi internazzjonali. U dak meta jkun hemm indhil fl-uzu ta' proprjeta' privata fl-interess generali jew ghar-ragunijiet hemm imsemmija",* pero' dan sar b'riferenza ghall-ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Illi pero` tali natura ta' distinzjoni, ghalkemm id-dicitura hija differenti fl-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni,** tista' u ghandha tigi applikata ghall-istess artikolu, u dan peress li l-istess artikolu jippretigi b'terminologija cara mhux biss it-tehid ta' pussess ta' proprieta' ta' kull xorta, izda wkol it-tehid jew kisba ta' <u>kull interess jew dritt fuq l-proprjeta' ta' kull xorta,</u> b'tali mod u manjiera li dak li huwa prottett fl-istess artikolu ma huwiex biss jekk is-sid jigi kompletament spussessat mill-proprjeta' tieghu, izda t-telf ta' kull dritt akkwisit fl-istess proprjeta, u certament it-telf tad-dritt ta' konsolidazzjoni tal-padrun dirett fit-terminazzjoni tal-enfitewsi temporanju huwa tnaqqis serju fid-drittijiet tal-istess padrun dirett, u anke f'termini ta' pussess, ghaliex l-effett ta' enfitewsi temporanja bhal dik odjerna kien li *ai termini* tal-**artikolu 1521 (1) tal-Kap 16** *"mal-eghluq taz-zmien miftiehem espressament, ..il-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett 'ipso iure'"* .

Illi allura fl-opinjoni ta' din il-Qorti jirrizulta li l-azzjoni tar-rikorrent hija promovibbli *ai termini* tal-**artikolu 37 (1)** *stante* li b**l-Att XXIII tan-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 tieghu 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-rikorrent kellu f'idejh fond mhux izjed suggett 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-rikorrent fil-fond *de quo*, li ghandu wkoll espressjoni pekunarja, peress li ma hemm l-ebda dubju li l-valur kummercjali tal-istess fondi ghar-rikorrent, b'effett tal-istess emendi tnaqqas b'mod drastiku, jekk mhux ghal kollox, u dan minghajr ma wiehed jikkonsidra l-fidi ta' cens skont l-**artikolu 1501 tal-Kap 16.**

Illi tibqa' l-kwistjoni dwar jekk tenut kont tal-pregudizzju li soffrew ir-rikorrenti bid-disposizzjonijiet tal-ligi mertu ta' din il-kawza, kienx hemm izda kumpens adegwat moghti lill-istess u dan ghaliex l-istess **artikolu 37** jipprovdi li tali tehid ta' pussess jew tnaqqis ta' xi dritt jew interess fil-proprjeta` jista' jsir jekk dan issir permess ta' ligi, u li jkun hemm provdut fl-istess ligi hlas ta' kumpens xieraq.

Illi bl-applikazzjoni tal-**artikolu 12 (4) tal-Kap 158,** ic-cens temporanju ta' Lm1.21,3 (2.83 Euro), fis-sena (dan peress li c-cens ta' Lm2.42,5 jrid jinqasam bin-nofs – kif jirrizulta mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku tal-10 ta' Marzu 2009 a fol 128 et sequitur tal-process), bis-sahha tal-istess ligi, gie konvertit ghall-cens perpetwu ta' €16.98 fis-sena (2.83 Euro multiplikati b'fattur ta' 6).

Illi dan ifisser li l-valur tal-proprjeta' fin-1986 meta allura skont il-ligi kellha ssir il-konversjoni minn cens temporanju ghall cens perpetwu l-valur tal-proprjeta' hekk suggetta ghac-cens kienet ta' madwar €485 skont l-imsemmi relazzjoni peritali, mentri kieku ma sarux dawn l-emendi u allura l-fond irreverta ghand ir-rikorrenti, il-valur tal-proprjeta', allura libera u franka kienet tkun ta' cikra €130,000 mentri l-istess valur tal-proprjeta' llum, dejjem libera u franka huwa ta' €550,000 (fol. 132). Din fil-fatt hija

d-divergenza aktar minn sostanzjali fil-valur tal-proprjeta' li ssubiet l-immobbli mertu tal-kawza odjerna u hija fuq dawn il-fatti li din il-kawza, (u ohrajn iridu jigu decizi), b'dan li l-prinicipji legali, kemm dawk civili u kemm dawk tad-drittijiet fundamentali jigu ezaminati mhux biss mill-att akkademiku u strettament legalistiku, izda wkoll fid-dawl tal-fattispecie tal-kaz, u dan sabiex tigi moghtija l-effett kollu taghhom id-disposizzjonijiet tal-ligi u fuq kollox dawk li jipprotegu d-drittijiet fundamentali tal-bniedem, drittijiet li huma protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi hawn iqum il-kwezit jekk tali emendi li affettwaw l-interess fil-proprjeta' tar-rikorrenti negattivament b'dan il-mod jistax jinghad li sar b'effett ta' ligi, u fil-fatt hekk sar, izda wkoll jekk dan sarx verso kumpens xieraq, kif jipprovdi espressament l-**artikolu 37 (1) (a)** u hawn issir riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **"L-Eccellenza Tieghu Reverendissimu Monsinjur Giuseppe Mercieca proprio et nomine vs l-Onorevoli Prim Ministru"** (P.A. (SBC) 24 ta' Settembru 1984) fejn inghad illi:-

"Illi l-kumpens xieraq ghandhu jkun il-prezz gust li l-proprjeta' ggib fis-suq bejn bejjiegh li jrid ibiegh u x-xerrej li jrid jixtri" u dan jibqa' kostanti nono*stante* l-**proviso tal-artikolu 37** li jipprovdi li *"f'kazijiet specjali il-Parlament jista' jekk jidhirlu xieraq li jaghmel fl-interess nazzjonali, b'ligi jistabbilixxi l-kriterji li ghandhom jitharsu, …….biex jigi stabbilit kumpens li ghandhu jithallas dwar proprjeta' li jittiehed il-pussess taghha jew li tigi akkwistata b'mod obbligatarju;"* ghaliex kif sostniet l-istess Qorti ghalkemm *"Il-Kostituzzjoni tipprovdi li l-Parlament jista' jistabbilixxi kriterji li fuqhom jithallas il-kumpens ………, il-Qorti ghandha d-dmir u d-dover li tindaga jekk dan il-kumpens huwiex xieraq u jissodisfax l-ghan u l-iskop tal-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni taghna"* u dan ghaliex *"il-kelma kumpens fl-istess proviso mhux qed tirreferi ghal xi kumpens differenti minn dak imsemmi fl-ewwel paragrafu tal-Artikolu 37 (1), ghax ma tistax tifehm din il-Qorti kif kostituzzjoni tista' tipprovdi ghall-kumpens li ma jkunx xieraq, cioe' reali u gust".*

Illi l-istess inghad fis-sentenza **“Guza Debono vs Onor. Prim’Ministru”** (P.A. 7 ta’ Mejju 1990) fejn giet ikkowtatata s-sentenza **“Bela Banjeree”** tal-Qorti Suprema Indjana (1956S.L.R. 558 (54) ASC 1992):-

“Adequate compensation … … is a just equivalent of what the owner has been deprived of. Within the limits of the basic requirement of full indemnification of the expropriated owner, the Constitution allows free play to the legislative judgment as to what principles should guide the determination of the amount payable. Whether such principles take into account all the elements, which make up the true value of the property appropriated and exclude matters which are to be neglected is a justifiable issue to be adjudicated by the Court…..Any principles for determining compensation which denies the owner this increment in value cannot result in the ascertainment of the true equivalent to the land appropriated”

Illi din il-Qorti taqbel mal-pronunzjamenti appena citati u fid-dawl tal-premess, ma jistax jinghad li f’dan il-kaz, l-awment ta’ cens ghal sitt darbiet, cioe` minn Lm1.21,3 jew €2.83 (cioe’ nofs ic-cens fuq il-plot kollu ta’ Lm2.42,5 - vide relazzjoni tal-Perit Tekniku a fol 128 *et seq* tal-process) ghal €16.98, jista’ jitqies kumpens xieraq ghall-proprjeta’ li giet stmata li tiswa, fis-sena 1986, meta ikkunsidrata bl-istess cens hekk awmentat ghall-valur ta’ €485, meta libera u franka fl-istess perjodu l-istess proprjeta’ giet valutata fl-ammont ta’ €130,000, li fl-2009 dan tela’ ghal €550,000. Jista’ jinghad f’dawn ic-cirkostanzi li l-ammont ta’ €16.98 fis-sena bhala cens perpetwu lanqas jidhol fis-sinifikat tal-“kumpens” prospettata mill-ligi u wisq inqas ghal dak li huwa indikat bhala li ghandu jkun kumpens “xieraq”. Illi hija proprju fid-dawl ta’ konsiderazzjoni simili li din il-Qorti ppronunzjat ruhha fis-sentenza fl-ismijiet **“Mario Galea Testaferrata et vs Il-Prim Ministru et”** (P.A. (SK) (RCP) – 3 ta’ Ottubru 2000) u din il-Qorti thoss li tali principji hemm enuncjati japplikaw perfettament ghall-kaz odjern, (u anke ghal kull kaz effett b’tali emenda – ghaliex iz-zieda fic-cens hemm kontemplata ta’ sitt darbiet izjed qatt ma tista twassal sabiex tigi kkunsidrata bhala xi forma ta’ kumpens

xieraq meta mqabbel mal-valur ta' proprjeta' li tkun iddevolviet ghand id-direttarju libera u franka, iktar u iktar meta wiehed jikkonsidra r-rejtajiet tal-gholi fl-indici ta' inflazzjoni u tal-hajja). Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet ma hemmx dubju li tali disposizzjonijiet jiksru d-dritt ta' proprjeta' kif protteti skont l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan allura jikkonferma *in toto* dak li gie enuncjat fis-sentenza **"Mario Galea Testaferrata et v. Onor. Prim Ministru et" (**Rikors Nru. 348/91) deciza 3 ta' Ottubru 2000).

Illi issir wkoll riferenza ghall-**artikolu 37 (1) (b) (c) li** jistabbilixxu li kull persuna li tippretendi kumpens ghandu jkollha dritt ta' access lill-Qorti jew Tribunal indipendenti u imparzjali imwaqqaf bil-ligi sabiex jigi deciz l-interess taghha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kumpens li ghalih hija intitolata, u sabiex tikseb hlas ta' dak il-kumpens, u wkoll li kull parti fil-proceduri quddiem il-Qorti jew tribunal dwar l-istess pretensjoni jkollha dritt ta' appell mid-decizjoni taghha lill-Qorti tal-Appell.

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti id-disposizzjonijiet indikati f'din il-kawza tal-**artikolu 12 tal-Kap 158** ma jipprovdux ghall-istess *stante* li d-dritt tal-utilista ta' cens temporanju kif indikat ghandu d-dritt li jikkonverti l-istess fil-fakolta assoluta tieghu u l-kumpens huwa gia iffissat mill-ligi, u ma hemm xejn x'jigi determinat mill-Qorti kemm rigwardanti l-istess dritt, li t-tehid tieghu huwa obbligatorju, u kemm fl-ammont ta' kumpens, li huwa *a priori* stabbilit fl-istess ligi. Tant huwa minnu dan li f'dan il-kaz b'sentenza tal-Prim Awla Civili datata 11 ta' Gunju 1993, u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ottubru 2001, ma seta` jsir xejn hlief jigu applikati l-istess artikoli tal-ligi u zgur li l-Qorti ma setghatx, mhux biss li tonqos li tikkonverti c-cens temporanju f'wiehed perpetwu, izda wkoll ma setghatx hlief tapplika zieda ta' cens ghal dik sitt darbiet aktar milli kien, u tordna li jigi ppublikat kuntratt relattiv.

Illi fil-verita' din id-decizjoni ovvjament ma tistax ma ssegwix dak li gie hemm deciz, u dan ghaliex dan ghandu mis-sewwa, u fuq kollox ghaliex il-konsistenza hekk titlob.

Ghalhekk din il-Qorti tasal ghall-istess konkluzjoni enunciata fis-sentenza fl-ismijiet **“Mario Galea Testaferrata et v. Onor. Prim Ministru et"** u tiddikjara li *ai termini* tal-**artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta’ Malta,** l-emendi introdotti permezz tal-**Att Numru XXIII tal-1979,** jew ahjar l-**artikoli 12 (4) u (5) tal-Kap 158 - L-Ordinanza tal-1959 Dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll** huma antikostituzzjonali *stante* li jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem pretizi mir-rikorrenti taht l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta,** u ghalhekk tiddikjara l-istess emendi introdotti permezz tal-**Att Numru XXIII tal-1979,** konsistenti fl-**artikoli 12 (4) u (5) tal-Kap 158 - L-Ordinanza tal-1959 Dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll** bhala nulli u bla effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Illi ghall-istess ragunijiet moghtija fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell datata 9 ta’ Ottubru 2001 fl-ismijiet **“Mary Vella et vs Josephine mart Carmel Bugeja et”** (App. Nru. 432/86) qed ukoll tigi ddikjarata bhala nulla u bla effett ghall-istess ragunijiet hawn decizi.

Illi jinghad ukoll li apparti minn dak hawn deciz hemm principju iktar qawwi minn dak hawn dikjarat fejn din il-Qorti qed timxi fuq l-istess binarju tas-sentenza hawn imsemmija u dan huwa dak li la darba l-istess sentenza fl-ismijiet **“Mario Galea Testaferrata et v. Onor. Prim Ministru et"** tat-3 ta’ Ottubru 2000 hija llum *res judicata* (u dan ghaliex l-appell minnha gie sussegwentament dikjarat dezert mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta’ Ottubru 2006), dan ifisser li kif inghad fil-kawza **"Paola sive Pawlina Vassallo vs Marija Dalli"** (P.A. (RCP) -30 ta’ Ottubru 2008) tali decizjoni la darba ddikjarat artikolu tal-ligi bhala nulli u bla effett ghaliex immoru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem, mela allura b'effett tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni, li jiddikjara li kull ligi li hija nkonsistenti mal-Kostituzzjoni, ghandha *"tkun bla effett"* ghaliex hija *"din il-Kostituzzjoni (li) ghanda tipprevali",* din taghmel stat *erga omnes* u mhux biss bejn il-partijiet.

Illi dan ghaliex kif inghad fl-istess sentenza *"li konsistentement ma' dak li jinghad fl-artikolu 6 tal-*

Kostituzzjoni, meta l-Qorti ssib li xi ligi tikser il-Kostituzzjoni jew xi dritt fundamentali mhares minnha jew mill-Konvenzjoni, ma jidhirx li jkun sewwa li dik il-ligi tibqa' tithaddem jew jinghataw bis-sahha taghha rimedji li xi parti f'kawza, bla ma qorti nnfisha tkun qieghda, bit-thadim ta' dik l-istess ligi, tikser ukoll il-Konvenzjoni jew Kostituzzjoni. "Huwa minnu li l-ebda sentenza ma thassar ligi - l-ghamil u t-thassir ta' ligi hija esklussiva tal-Parlament - izda meta b'sentenza xi ligi titqies li hija nulla u bla effett, hadd m'ghandu jistenna li xi Qorti tapplika ligi bhal dik fi kwistjoni li titqajjem quddiema, sempliciment ghaliex il-Parlament ma jkunx (ghadu) hassarha wara s-sentenza bhal dik".

*"Il-Qorti thoss li la darba tali disposizzjonijiet tal-ligi citati mill-konvenuta gew iddikjarati nulli u bla effett u dan ghaliex jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem, u tali sentenza ghaddiet In gudikat, in vista tal-**artikolu 6 tal-Kostituzzjoni** din il-Qorti ma tistax tapplika l-istess u dan peress li tipprevali l-istess Kostituzzjoni, u fejn l-istess ligi hija inkonsistenti ma' dan, dik Il-ligi* skont *l-istess artikolu ghandha tigi kkonsidrata bhala nulla u bla effett u dan indipendentement mill-fatt jekk l-organu legislattiv jiehux il-passi sabiex inehhi l-istess ligi jew jevita tali ksur. Dan qed jinghad anke fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 242 tal-Kap. 12** fuq citat li applikat mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali meta l-kawza marret dezerta fis-16 ta' Ottubru 2006, u allura d-decizjoni ghaddiet in gudikat. Fil-verita' dan kollu juri li l-Kostituzzjoni u l-artikoli dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-bniedem huma l-ghola ligi fil-pajjiz u artikoli citati huma konferma tal-istess. Din il-Qorti bir-rispett thoss li hija doveruz ghaliha li tapplika l-istess disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, u dan kemm sabiex tigi esegwieta l-istess Kostituzzjoni u wkoll ghaliex thoss li ma jistax ikun hemm sitwazzjoni fejn ligi tigi ddikjarata nulla ghaliex tmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u allura ma tkunx applikabbli bejn xi persuna, u minn naha l-ohra jkun hemm decizjoni fejn tapplika l-istess ligi ghall persuni ohra - dan iktar u iktar fejn il-ligi ghandha tkun l-istess u applikabbli ghall-kullhadd u dan in omagg ghall-Rule of Law. Dan iktar u iktar meta ligi tigi ddikjarata mill-Qorti fil-kompetenza taghha kostituzzjonali bhala nulla u*

bla effett u allura l-istess ligi ma tistax, minhabba d-disposizzjonijiet tal-istess Kostituzzjoni, ma tibqax applikabbli u dan erga omnes. L-argument l-iehor johloq ligi ghall xi persuni u ligi ohra ghall-persuni ohra - haga li mill-punto di vista legali u iktar fl-ambitu ta' protezzjoni ta' drittijiet tal-bniedem lanqas ghandha tigi kkunsidrata ghaliex tohrog incertezza u ingustizzja manifesta. Kien fuq dan il-binarju li nghatat is-sentenza ***"Maria Azzopardi vs Saver Sciortino"*** *(P.A. (RCP) - 31 ta' Jannar 2007)".*

Illi din il-Qorti naturalment tabbraccja l-istess principji u fid-dawl ta' dan thoss li ma tistax hlief terga tiddikjara u tinnota l-anti-kostituzzjonalita’ u l-konsegwenti nullita’ tal-ligijiet in kwsitjoni li gja giet trattata fil-kawza imsemmija u li tali dikjarazzjoni ta' nullita' hija applikabbli *erga omnes*. Dan apparti li l-istess sentenza qed ukoll taqbel ma` dak kollu li inghad fis-sentenza fl-ismijiet **“Mario Galea Testaferrata et v. Onor. Prim Ministru et"** tat-3 ta’ Ottubru 2000, fejn l-**artikolu 12 (4) u (5) tal-Kap. 158** gew iddikjarati bhala nulli u bla effett ghaliex jiksru d-disposizzjonijiet tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** kif hemm u hawn deciz.

Illi jigi nnutat li din il-kawza ssemmi wkoll l-**artikolu 12 (6) tal-Kap. 158** li jipprovdi li:-

12 (6) *“Meta l-enfitewta jew min ikun jokkupa d-dar ikollu jedd jikkonverti enfitewsi temporanja f’wahda perpetwa taht is-subartikolu (4) u (5), dan jista’ jitlob li jsir kuntratt nutarili f’dan is-sens, u l-padrun dirett jew il-proprjetarju ghandu jilqa’ din it-talba”.*

Illi ovvjament dan is-subartikolu huwa intenzjonat li jaghti effett ghal dak provdut fl-**artikolu 12 (4) u (5)** li gja gew iddikjati anti-kostituzzjonali u ghalhekk isegwi li anke l-istess subartikolu ghandu u qed jigi ddikjarat b’din is-sentenza bhala null u bla effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi ghall-istess ragunijiet fuq moghtija dwar l-**artikolu 12 (4) u (5).**

Illi dak fuq deciz huwa bizzejjed sabiex jigu milqugha t-talbiet tar-rikorrenti izda ghall-kompletezza jinghad li r-

rikorrenti rriferew ghal dak provdut fl-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem**

Illi f'dan il-kuntest din il-Qorti ma tistax ma tiehux konjizzjoni tal-pronunzjamenti li sehhew ricentement fuq dan l-artikolu mill-Qorti ta' Stasbourg, li gew ukoll segwiti mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali.
Illi ghall dak li huwa l-argument dwar l-applikazzjoni tal-istess **artikolu 1** fejn l-intimat l-Avukat Generali u l-intimati l-ohra sostnew li l-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ma hijiex applikabbli ghaliex skont ir-rikors promotorju, l-enfitewsi originali skadiet fil-11 ta' Novembru 1986, u allura dan gara qabel ma qabel dahal fis-sehh l-Att XIV tal-1987 li inkorpora fil-Ligi Maltija l-istess Konvenzjoni (illum **Kap. 319)** u dan ghaliex skont **artikolu 7 tal-Kap. 319** *"ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fundamentali mwettaq qabel it-30 ta' April 1987, ma ghandu jaghti lok ghat-tehid ta' azzjoni taht l-artikolu 4 ta' dan l-Att"*

Illi ma hemm l-ebda dubju li f'dan il-kaz l-emendi dahlu in vigore bl-**Att XXIII ta' l-1979** u allura qabel id-data fuq imsemmija, izda din il-Qorti llum qed tiehu konjizzjoni ta' dak li inghad fid-decizjoni **"Hutten-Czapska v. Poland"** (Applik. 350147/97) deciza fid-19 ta' Gunju 2006 fejn il-Qorti Ewropeja kienet ikkwotat silta minn decizjoni taghha stess (Chamber) fil-kawza fl-istess ismijiet fejn qalet li:-

"In its decision of 16 September 2003 the Chamber rejected the Government's plea of incompatibility ratione temporis for the following reasons:

"The Court's jurisdiction ratione temporis covers only the period after the ratification of the Convention or its Protocols by the respondent State. From the ratification date onwards, all the State's alleged acts and omissions must conform to the Convention or its Protocols and subsequent facts fall within the Court's jurisdiction even where they are merely extensions of an already existing situation (see, for example, Yağcı and Sargın v. Turkey, 8 June 1995, § 40, Series A no. 319-A, and Almeida

Garrett, Mascarenhas Falcão and Others v. Portugal, nos. 29813/96 and 30229/96, § 43, ECHR 2000-I).

Accordingly, the Court is competent to examine the facts of the present case for their compatibility with the Convention only in so far as they occurred after 10 October 1994, the date of ratification of Protocol No. 1 by Poland. It may, however, have regard to the facts prior to ratification inasmuch as they could be considered to have created a situation extending beyond that date or may be relevant for the understanding of facts occurring after that date (see Broniowski v. Poland (dec.) [GC], no. 31443/96, § 74, ECHR 2002-X)".

"The Court further observes that, indeed, the applicant's complaint is not directed against a single measure or decision taken before, or even after, 10 October 1994 but refers to a continued impossibility of regaining possession of her property and of receiving the adequate rent for the lease of her house".

"It also notes that it appears to be common ground that the situation complained of has arisen out of laws that applied before the entry into force of Protocol No. 1 in respect of Poland, on the date of the Protocol's entry in force and are still in force".

"The Government's plea of inadmissibility on the ground of lack of jurisdiction ratione temporis must accordingly be rejected."

Illi allura l-istess argument jista' jigi applikat ghall-kawza odjerna fejn, anke mill-qari tat-tabliet attrici, qieghed jigi ilmentat li l-applikazzjoni kontinwa tal-ligijiet in kwistjoni qeghdin allegatment iledu d-drittijiet tar-rikorrent hekk kif stipulati fl-**Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll** u ghalkemm il-konsegwenzi tal-istes jistghu ikunu differenti certament li l-konsegwenzi li hargu minn tali emendi, ghadhom illum jissussistu, tant li wara l-imsemmija data kien hemm is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tad-9 ta' Ottubru 2001 u ghalhekk fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda.

Illi f’dan il-kuntest issir riferenza wkoll ghall dak li inghad fis-sentenza **“Josephine Bugeja et vs Avukat Generali”** (Q.K. – 7 ta’ Dicembru 2009) fejn inghad li l-eccezzjoni ta’ *rationae temporis* f’dan il-kaz ma tapplikax ghaliex tali dritt intalab li jigi enforzat gudizzjarjament wara tali data tat-30 ta’ April 1987, u huwa allura *“l-ezercizzju ta’ dak id-dritt fil-prattika u b’mod konkret, u mhux l-ezistenza tieghu fl-astratt, li jista’, f’kaz bhal dak in ezami, talvolta jammonta ghal lezjoni ta’ dritt fundamentali. Ghalhekk “l-interferenza” mad-drittijiet fondamentali pretizi mill-appellanti (u l-aventi kawza taghha) bdiet wara d-data imsemmija fl-artikolu 7 tal-Kap. 319. Ghalhekk l-appellanti kellha kull dritt tipprova tottjeni rimedju ghall-allegat ksur minnha vantat".* Illi jekk dan ir-ragunament mibni fuq il-kuncett ta’ *“l-ezercizzju tad-dritt in prattika”* jigi applikat ghall-kaz odjern jirrizulta allura bhala fatt li r-rikorrenti qed isofru llum ukoll il-pregudizzju u l-effett tal-istess emendi iktar u iktar in vista ta’ dak li gie deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-decizjoni tad-9 ta’ Ottubru 2001 mertu ta’ dawn il-proceduri.

Illi jinghad pero’ bir-rispett dovut li s-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **“Amato Gauci vs Malta”** tal-15 ta’ Settembru 2009 sostniet li hija *“that the application of legislation affecting landlords’ rights over many years constitutes a continued interference for the purposes of Article 1 of Protocol No. 1”* u ghalhekk il-konsegwenzi ta’ dan huwa li tali lamentela odjerna hija ammissibbli taht l-**artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni** u f’dan il-kuntest l-eccezzjoni tal-inamissibilita’ *rationae temporis* tal-azzjoni odjerna taht il-Kap. 319 sollevata mill-intimati qed tigi michuda.

Illi jonqos li jigi determinat jekk l-applikazzjoni tal-**artikolu 12 (4) (5) u (6) tal-Kap. 158** jammontax ghall-ksur tal-imsemmi l-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** fuq indikat li jipprovdi illi:-

“Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject

to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

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".

Illi x'tip ta' drittijiet huma protetti taht dan l-artikolu gew stabbiliti fil-kazijiet ta' **Marcks** (13 ta' Gunju 1979) u **Sporrong & Lonnorth** (23 ta' Settembru 1982) fejn fl-ahhar sentenza citata tal-Qorti Ewropeja inghad illi:-

"a. The first rule, which is of a general nature, enunciates the principle of peaceful enjoyment of property; it is set in the first sentence of the first paragraph:

b. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to the public interest and to the conditions provided for by the law and the general principles of international law:

c. The third rule recognises that states are entitled to enforce such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest.

However the rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with the particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property. They must therefore be construed in the light of the general principles laid down in the first rule".

Illi dan gie applikat fid-decizjoni mgharufa fl-ismijiet **"James and Others Case** (Applik. Nru. 8793/93 - 21 ta' Frar 1986), fejn f'dak il-kaz kienet jikkoncerna kirja ghal zmien temporanju twil maghrufa bhala "*building and premium leases*, u dan ukoll gie ikkunsidrat taht dan l-artikolu*.* Illi din il-Qorti ma ghandha ebda dubju sabiex tiddikjara li d-dritt tal-padrun dirett, li llum qed jigi kkonsidrat fl-aspett ta' kif jaffettwawh l-**artikolu 12 (4) (5)**

(6) tal-Kap 158, jikkwalifika persuna li ghandha oggett u dritt reali protett bl-istess artikolu, mbasta jigi pruvat l-ezistenza ta' tali dritt, u jkun hemm jew esproprjazzjoni tal-istess dritt, jew meta d-dritt tal-uzu u tgawdija tal-istess drittijiet jigu b'xi mod eleminati u nnegati kif gie stabbilit fid-decizzjonijiet **"Wiggins vs U. K.** (1978) u **"Matos e Silva, LDA and others vs Portugal"** (16 ta' Settembru 1996). Dan gie estiz anke ghal dik li tissejjah "*de facto expropriation"* bhal fil-kaz ta' "**Sporrong vs Lonnorth"** (1982) fejn intqal illi:-

"In the absence of a formal expropriation, that is to say a transfer of ownership, the court considers that it must look behind the appearances and investigate the realities of the situation complained of … Since the convention is intended to guarantee rights that are 'practical and effective' … it has to be ascertained whether the situation amounted to a de facto expropriation". (vide **"Papamichalopoulos vs Greece"** - 24 ta' Gunju 1993)".

Illi dan wkoll gie rikonoxxut mill-Qrati taghna fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **"Perit Domenic Mintoff et vs Onor. Prim Ministru et".** (Q.K. 30 ta' April 1996), fejn intqal li l-istess artikolu jipprotegi mhux biss kontra esproprjazzjoni vera u proprja fis-sens klassiku kif nafuha, izda anke kontra l-espropjazzjoni *de facto* u cioe' *"f'dawk ic-cirkostanzi li fis-sustanza jekwevalu ghal esproprijazzjoni".* Ta' l-istess portata hija s-sentenza **"John Mousu' et vs Direttur tal-Lotto Pubbliku et"** (P.A. 22 ta' Jannar 1999).

Illi dwar dan din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza **"Josephine Bugeja et vs Avukat General et"** (Q.K. – 7 ta' Dicembru 2009) fejn ghall-fini ta' din is-sentenza jinghad li dik l-istess Onorabbli Qorti Kostituzzjonali sostniet li **l-artikolu 12 (4) (5) u (6) tal-Kap. 158** jikkostutwixxu "kontroll ta' uzu tal-proprjeta" u b'hekk jirrizulta li din id-decizjoni segwiet dak li nghad a propositu mill-Qorti ta' Strasboug fis-sentenzi fl-ismijiet **"Case of Amato Gauci vs. Malta"** (Applik. 47045/06) deciza fil-15 ta' Settembru 2009 (li qalbet sentenza tal-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Mejju 2006)

Illi f'dan il-kuntest din il-Qorti thoss li anke taht l-istess artikolu d-drittijiet tal-padrun dirett gew effettwati bl-**artikolu 12 (4) (5) (6) tal-Kap. 158** u dan certament jaffetwa l-kontroll ta' uzu tal-proprjeta' tal-istess rikorrenti li huma b' hekk protetti taht **artiklu 1 tal-Konvenzjoni,** b'dan li tali kontroll fuq il-proprjeta' tieghu gew serjament limitati u l-quddiem eleminati ghal kollox, u dan anke jekk l-istess jigu kkonsidrati fil-konfront tal-enfitewsi, kif ukoll fil-konfront tal-okkupant, u dan sehh b'effett tal-intervent legislattiv li naqqas jekk mhux elimina d-dritt reali tal-padrun dirett ghad-devoluzzjoni tal-proprjeta' fit-tmiem l-enfitewsi bil-konsegwenzi kollha taghha, mhux l-inqas li l-proprjeta' ma baqghetx f'idejh, u l-probabilita' hija li qatt ma hija ser tigi f'idejh, u dan huwa rifless fid-divergenza negattiva u sostanzjali fil-valur tal-istess proprjeta ghar-rikorrenti bhala direttarji b'effett tal-istess emendi.

Illi stabbilit il-premess, jidher pero` li l-istess artikolu jippermetti it-tehid ta' proprjeta izda dan ghandu jsir skont il-kondizzjonijiet imposti mill-ligi fl-interess pubbliku u skont id-dritt internazzjonali, u ghalkemm l-istess kuncett ta' interess pubbliku huwa wiesgha sew, ma huwiex assolut ghaliex il-ligi li a bazi taghha issir din l-interferenza fid-driitt ta' proprjeta' ghandha tigi osservata.

Illi fil-kawza **"Vincent Borg vs Onor. Prim Ministru" (**P.A. 25 ta' Lulju 1996) dan gie applikat *stante* li l-Qorti sostniet li fl-ahhar mill-ahhar irid jigi sodisfatt il-kriterju li dak li qed isir fil-fatt issir fl-interess pubbliku. Tal-istess portata hija wkoll is-sentenza **"Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq vs L-Avukat Generali et" -** A.J.M. 18 ta' Jannar 1999)

Illi pero' meta wiehed ihares lejn decizjonijiet tal-Qorti Ewropeja fosthom **"James Case u Mellacher Case"** u ohrajn, dawn dejjem irrikonoxxew id-dritt tal-istat li b'ligijiet *ad hoc* jipprovdi anke ghal tehid ta' proprjeta' fl-interessi socjali u ekonomici tal-pajjiz, u f'dan il-kaz, kif gie espress anke iktar il-fuq, ma hemmx dubju li l-iskop tal-**artikolu 12 (4) (5) (6)** kien sabiex jipprovdi fl-interess generali, akkomodazzjoni ghal diversi persuni li kienu ser jispiccaw

zgumbrati minn djarhom, u biex jipprovdi akkomodazzjoni alternattiva fuq skala imferxa u forsi anke konsiderevoli.

Illi izda anke jekk dan huwa l-kaz huwa llum ben stabbilit li jrid xorta jkun hemm dak huwa maghruf bhala in-*“notion of proportionality”* u cioe’ *“whether a fair balance was struck between the demands of the general interests of the community and the requirements of the protection of the individual’s fundamental human rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1”* **(“Sporrong & Lonnroth”),** u f’dan il-kaz odjern din il-Qorti thoss li bil-mezzi uzati ghal dak li huwa l-interess generali dikjarat ma kienux bilancjati mad-drittijiet tal-proprjetarji li gew effetwati b’tali interferenza fit-tgawdija pacifika jew kontroll ta’ uzu ta’ tali proprjeta’ taghhom, u jirrizulta li dawn qed isofru oneru eccessiv u ezorbitanti kemm f’termini ta’ tgawdija tal-proprjeta’ taghha, u kemm fil-kuntest ta’ kif l-istess effetwa l-valur ekonomiku tal-immobbli milquta**(“Mintoff vs Prim Ministru et”).**

Illi fil-fatt din l-Qorti thoss li, dwar dan il-principju ta’ proporzjonalita’ li l-Istat ghandha tuza f’kazijiet bhal dan, hija ser taghmel referenza ghall-kaz gja citat ta’ **“Amato Gauci v Malta”** fejn inghad li:-

‘*In assessing compliance with Article 1 of Protocol No.1, the Court must make an overall examination of the various interests at 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, citaed above § 151). Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involved wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as 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, Hutten-Czapska, cited above, § 223). The Court notes that the Government made reference to the Commission's decision in Zammit and Others v. Malta. Indeed, in analogous circumstances the Commission found that the said interference had been justified in view of the wide margin of appreciation of States in this sphere. However, the Court recalls that this margin is still subject to European supervision and what might have been justified eighteen years ago, the Commission decision having been delivered in 1991, will not necessarily be justified today. As stated by the Government, Act XXIII of 1979 had as its aim to prevent large-scale evictions in the 1950s and 1960s. Thus, in its balancing exercise the Court will have to determine whether such a degree of tenant protection, to the detriment of owners, is still justified fifty years later. It notes that, as stated by the Government, the minimum wage in 2007 was approximately EUR 600 [ekwivalenti ghal Lm257.58] *per month, while back in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage), it amounted to less than EUR 100* [ekwivalenti ghal Lm42.93] *per month. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house*

was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlordtenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant could not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario Velosa Barreto, cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 [ekwivalenti ghal Lm90.15] *per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420* [ekwivalenti ghal Lm180.30], *were, as confirmed by the Constitutional Court "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that, State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the*

application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that 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 to property. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention".

Illi ghalkemm il-meritu ta' dawk il-proceduri kien jittratta dwar l-applikazzjoni tal-**artikolu 12 (1) u (2) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta**, li jipprovdi dwar il-konversjoni ta' titolu ta' enfitewsi temporanja f'titolu ta' kera, fil-fehma ta' din il-Qorti l-osservazzjonijiet tal-Qorti ta' Strasbourg u l-principji guridici minnha enuncjati fl-imsemmija sentenza japplikaw *mutatis mutandis* ghall-**artikolu 12 (4), (5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta** u dan anke in vista tal-konsegwenzi tal-applikazzjoni tal-istess artikoli, u tal-valur tal-istess immobbli ghad-direttarju, konsidrat qabel l-emendi u wkoll wara l-emendi, kif indikat bil-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku Mario Cassar fuq indikati.

Illi fil-fatt jirrizulta li l-kundizzjonijiet imposti fuq il-padrun dirett huma wisq oneruzi, tant li l-istess padrun dirett ma jistax jiehu pussess fiziku tal-proprjetà tieghu in kwantu tigi soggetta ghat-titolu ta' enfitewsi perpetwa favur ic-censwalist, bil-possibilità tal-fidi tac-cens a tenur tal-**artikolu 1501 tal-Kodici Civili** li jwassal ghat-tmiem ta' dawk id-drittijiet tal-padrun dirett konsegwenzjali ghac-cens. Kif inghad il-korrispettiv li jiehu l-padrun dirett ghal dan il-kontroll ta' uzu tal-proprjetà tieghu huwa cens li jkun daqs sitt darbiet ic-cens li kien jithallas minnufih qabel il-konversjoni, liema cens jizdied kull hmistax-il sena b'daqstant mic-cens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jirrapprezenta bi proporzjon mieghu z-zieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi cens ikun gie stabbilit l-ahhar. Zgur li f'dan il-kaz ma hemmx l-ebda bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat

kif indikat fis-sentenza gja citata ta' **"Hutten-Czapska vs Poland"** (22 ta' Frar 2005) u **"Schirmer vs Poland"** (21 ta' Settembru 2004, b'dan li allura l-kuncett ta' kumpens adegwat huwa indikat bhala insitu fil-protezzjoni moghtija mill-istess Konvenzjoni, kif allura gie rikonoxxut fl-istess sentenzi, nkluz allura dik ta' **"Josephine Bugeja et vs Avukat Generali"** (Q.K. - 7 ta' Dicembru 2009), u liema kuncett ta' kumpens adegwat invece huwa msemmi espressament fl-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u dejjem gie applikat bhala tali (**“L-Eccellenza Tieghu Reverendissimu Monsinjur Giuseppe Mercieca proprio et nomine vs l-Onorevoli Prim Ministru”** (P.A. (SBC) 24 ta’ Settembru 1984); **Mario Galea Testaferrata et v. Onor. Prim Ministru et"** tat-3 ta’ Ottubru 2000). Ovvjament din il-Qorti thoss li ghandha per principju f'kazijiet bhal dawn taddotta l-insenjamenti tal-Qorti Ewropea f'materja ta' allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, u dan tenut kont tal-prestigju li din l-istess Qorti ghandha fil-kuntest Ewropej, anke in vista ta' dak llum kontenut fit-**Trattat ta' Lisbona**, u mhux l-inqas ghaliex l-istess **Kap. 319** jaghti rikors ghall-istess Qorti fuq materja tad-drittijiet fundamentali anke minn decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali.

Illi fil-kuntest tar-rizultanzi kollha f'dan il-kaz ma hemmx dubju li f'dan il-kaz (u in verita' fil-kazijiet kollha fejn jigi applikat l-**artikolu 12 (4) (5) u (6) tal-Kap. 158** minhabba l-effetti tal-istess, u l-komputazzjoni tac-cens perpetwu, u eventwalment il-fidi tal-istess) jirrizulta li *"the Maltese State (has) failed to strike the requisite balance between the general interest of the Community and the protection of the applicatant's property"* u f'dan il-kaz hemm (u fl-applikazzjoni kull darba tal-istess artikolu f'kull kaz iehor ser ikun hemm) vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett taht l-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.** Din il-Qorti hija konxja li f'kaz ta' tehid ta' proprjeta' ghal skopijiet socjali jew interess pubbliku mhux necessarju u lanqas huwa rikjest, almenu skont il-Konvenzjoni, li ma jinghatax il-valur kummercjali jew tas-suq fl-intier tieghu, izda certu element ta' bilanc dejjem ghandu jkun hemm u dan ghandu jigi marbut mal-kuncett ta' kumpens adegwat sabiex jinzam l-element ta'

proporzjonalita' bejn il-vari interessi involuti, f'dan il-kaz dak pubbliku u dak privat, fejn dan ta' l-ahhar ma ghandu qatt jigi injorat u wisq inqas kalpestat, altrimenti dan iwassal ghan-negazzjoni ta' dak li huwa dritt fundamentali ta' bniedem, li huwa l-inqas element li l-ligi ghandha d-dover li tipprotegi, u li mieghu ma jistax ikun hemm kompromessi, jekk irridu naghtu verament effett lis-Saltna tad-Dritt, u applikazzjoni vera tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, anke taht il-Konvenzjoni; u dan meta tali drittijiet huma intizi sabiex jipprotegu lill-individwu u lill-persuna kontra inter l-azzjonijiet ta' min huwa fil-poter, fejn dan ukoll huwa suggett ghad-dritt, u d-dritt fundamentali tal-Bniedem ma jistax u ma ghandux jigi mxellef jew injorat minn hadd, u dawn il-Qrati huma l-mezz kif l-istess drittijiet fundamentali jigu fuq kollox protetti u f'dan il-kuntest din il-Qorti thoss li kemm l-**artikolu 12 (4) (5) u (6) tal-Kap. 158** u kif ukoll l-applikazzjoni tal-istess ghall-kaz *de quo* jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif protetti skont l-**artikolu 1 tal-Konvenzjoni Ewropea,** u b'hekk tikkonferma dak fuq deciz fil-kuntest tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u ssewgi l-istess fil-kuntest tal- **artikolu 1 tal-Konvenzjoni Ewropea,** u tiddikjara l-istess artikolu 12 (4) (5) u (6) tal-Kap. 158 bhala null u bla effett anke taht dan l-aspett.

Illi f'dan il-kuntest din il-Qorti thoss li hija wkoll gustifikata t-talba tar-rikorrent sabiex is-sentenza fl-ismijiet **“Mary Vella et vs Josephine mart Carmel Bugeja et”** (App. Nru. 432/86) pronuncjata mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta’ Ottubru 2001, tigi dikjarata nulla in kwantu din id-decizjoni kif kellha bilfors taghmel applikat l-**artikolu 12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158,** u b'hekk bl-istess sentenza gew lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti anke bl-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u dan ukoll mhux biss ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex thalli ksur tal-istess drittijiet fundamentali izda anke ghaliex din il-Qorti ghandha toffri rimedju ghar-rikorrent ghaliex altrimenti l-iskop tas-sentenza odjerna jintilef kompletament u l-istess ma tkun xejn ghajr ezercizzju akkademiku b’ebda forma ta’ utilità prattika u tangibbli.

Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti kif proposti qed jigu lkoll milqugha kif hawn deciz.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u dan kif kontenut fir-risposti rispettivi taghhom datati 19 ta' Frar 2002 u 20 ta' Frar 2002, **tilqa' it-talba tar-rikorrent** fis-sens biss hawn deciz b'dan illi:-

1. Tiddikjara li *ai termini* tal-**artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-artikolu 4 tal-Att XIV tal-1987** li l-emendi introdotti permezz tal-**Att Numru XXIII tal-1979,** illum **artikoli 12 (4), (5) u (6) tal-Kap 158 - L-Ordinanza tal-1959 Dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll** huma antikostituzzjonali *stante* li jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem pretizi mir-rikorrent taht l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ,**u ghalhekk in vista ta' dak hawn deciz terga tiddikjara tali emendi introdotti permezz tal-**Att Numru XXIII tal-1979,** illum **artikoli 12 (4), (5), u (6) tal-Kap 158 - L-Ordinanza tal-1959 Dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll** bhala nulli u bla effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u li qed ukoll tiddikjara li s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ottubru 2001 fl-ismijiet **"Mary Vella et vs Josephine mart Carmel Bugeja et"** (App. Nru. 432/86) in kwantu applikat l-istess artikoli 12 (4) (5) u (6) tal-Kap. 158 bhala nulla u bla effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u dan peress li l-istess kisret l-istess drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti taht l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea** kollox kif hawn deciz.

Illi wara li rat l-**artikolu 242 (1) tal-Kap. 12**, tordna li kopja ta' din is-sentenza tigi minnufih trasmessa mir-Registratur, Qrati u Tribunali Civili, lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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