



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta ta' l-1 ta' Lulju, 2011

Referenza Kostituzzjonali Numru. 55/2010

Michael u Cecilia konjuġi Xerri

Versus

**Av. Michelle Tabone fil-kwalità tagħha ta' Ekonomu
tal-Eċċellenza tiegħu Monsinjur Arcisqof Pawl
Cremona fil-kwalità tiegħu ta' Amministratur tal-Kurja
Arciveskovili ta' Malta u tal-Beni tal-Entijiet
Ekklesjastiċi ta' Malta annessi mal-istess Kurja u tal-
guspatronat lajkali ta' Sant'Antnin Abbati delli
Navarra kif ukoll Richard Stagno Navarra bhala attwali
pussessur tal-imsemmi guspatronat lajkali ta'
Sant'Antnin Abbati delli Navarra u b'dikriet tal-31 ta'
Awissu 2010 saret trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem
James Stagno Navarra f'ismu proprju u bhala
mandatarju ta' ħutu msefrin Peter Stagno Navarra u
ta' Stephen Stagno Navarra, Adrian Stagno Navarra,
Patrick Stagno Navarra u Lorraine mart Manuel**

Portelli *stante* l-mewt ta' Richard Stagno Navarra fil-mori tal-kawża

1. Din hija referenza mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali magħmula taħt l-art. 4(3) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja [Kap. 319]. Ir-referenza saret fis-17 ta' Settembru 2010 f'kawża dwar il-konverżjoni ta' enfitwesi temporanja f'waħda perpetwa taħt l-art. 12 tal-Ordinanza li tneħhi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158] f'dawn it-termini:

«i. F'dan il-każ bil-korrispettiv li jista' jirċievi d-direttarju bl-applikazzjoni tal-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 għall-interferenza fil-proprjetà tiegħu u li jikkonsisti f'kontroll ta' użu tal-istess proprjetà, inżammx il-prinċipju ta' proporzjonalità bejn il-ħtiġijiet tal-komunità in ġenerali u dak tal-privat għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja?

«ii. Jekk f'dan il-każ partikolari l-artikoli 12(4), (5) u (6) jammontawx għal vjolazzjoni tad-dritt fundamentali [tal-atturi] għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja?»

2. Il-fatti rilevanti seħħew hekk: B'kuntratt tas-26 ta' Jannar 1891 qasam art fil-Qala, Għawdex, li fuqu illum hemm il-fond numru *Aussie Cottage*, Triq il-Kunċizzjoni, il-Qala, kien ingħata b'enfitewsi temporanja mill-konvenuti lill-awturi tal-atturi. Meta għalaq iċ-ċens f'Awissu tal-1990, l-atturi kienu joqogħdu f'dak il-fond b'ħala r-residenza ordinarja tagħhom. Billi huma ċittadin ta' Malta, l-atturi jippretendu illi, bis-saħħa ta' dak li tgħid l-Ordinanza li tneħhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158), huma jikkonvertu l-enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa, b'ċens fis-sena li jkun sitt darbiet daqs dak oriġinali u rivedibbli kull ħmistax-il sena kif trid il-liġi. Billi l-atturi iġid illi s-sehem ta' ċens fuq il-fond oriġinalment kien ta' seba' euro u ħamsa u ħamsin ċenteżmu (€7.55) fis-sena, wara l-konverżjoni jiġi ħamsa u erbgħin euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€45.29) fis-sena¹.

3. Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 li fuqhom jistrieħ l-attur jiksru

¹ *Fol.* 41.

d-dispożizzjonijiet li jħarsu d-drittijiet fundamentali, partikolarment l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“l-Ewwel Protokoll”]:

ARTIKOLU 1

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Fadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pjeni.

4. Il-qorti li quddiemha qiegħda tinstema' l-kawża issa irreferiet il-kwistjoni quddiem din il-qorti. Waqt is-smigh quddiem din il-qorti l-partijiet flimkien ipprezentaw nota² li biha jaqblu illi meta għalaq iċ-ċens fl-1990 il-fond kien jiswa mija u sitta u għoxrin elf euro (€126,000) u llum jiswa ħames mija u tmienja u sittin elf euro (€568,000). Il-partijiet ipprezentaw ukoll noti ta' osservazzjonijiet biex ifissru l-fehma tagħhom dwar il-meritu ta' din ir-referenza.

5. Il-pożizzjoni legali, kif imfissra mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fis-7 ta' Diċembru 2009 *in re Josephine Bugeja et versus Avukat Ġenerali et*, hija illi d-dispożizzjonijiet tal-art. 12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158, li jcaħħdu lid-direttarju mill-jedd li jieħu lura l-pussess materjali tal-proprjetà fi tmiem enfitewsi temporanja għax jagħti lill-utilista l-jedd li jikkonverti dik l-enfitewsi f'waħda perpetwa – bil-jedd ukoll taħt l-art. 1501 tal-Kodiċi Ċivili illi jifdi iċ-ċens wara l-ewwel reviżjoni – jistgħu jiksru l-jedd tad-direttarju mħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll jekk il-kumpens li jingħata l-utilista, *viz.* iċ-ċens miżjud b'sitt darbiet, ma jkunx biżżejjed biex jinżamm dak il-proporzjon bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-komunità li huwa meħtieġ biex l-indiñil fil-proprjetà jitqies legittimu u ġustifikat bħala kontroll mill-istat tal-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali:

² Fol. 128.

«55. għalkemm il-Konvenzjoni Ewropeja taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma tipprovdi b'mod espress għall-kumpens fejn ikun hemm interferenza tal-Istat fit-tgawdija tal-proprjetà tal-privat, dan id-dritt huwa insitu fil-protezzjoni mogħtija mill-istess Konvenzjoni, u huwa wkoll rikonoxxut in bazi għall-prinċipju ta' *the requirement of proportionality between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights*.

«56 dan ir-reqwiżit ta' proporzjonalità irid dejjem jirriżulta sabiex l-intervent *ossia* interferenza tal-Istat fit-tgawdija tal-proprjetà tal-privat ma tammontax għall-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.»

6. Fid-dawl ta' dan, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) irreferiet għal din il-qorti l-mistoqsija jekk, fil-każ tallum, il-kumpens li jirċievi d-direttarju fil-forma ta' żjieda fiċ-ċens huwiex biżżejjed biex titħares il-proporzjonalità li trid il-liġi u jekk l-applikazzjoni għall-każ tallum tal-art. 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tiksirx il-jedd fundamentali tad-direttarju mħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

7. Din il-qorti tibda biex tgħid illi għalkemm taqbel mal-interpretazzjoni tal-liġi – safejn relevanti għall-każ tallum – kif imfissra fis-sentenza ta' Bugeja v. Avukat Ġenerali et taqbel ukoll mal-attur illi ladarba *stare decisis* ma huwiex parti mil-liġi tagħna, is-sentenza jista' jkollha biss *auctoritas rerum similiter iudicatarum* u ma torbotx lil din il-qorti. Fil-każ tallum dan huwa biss ta' interess akkademiku ladarba l-qorti taqbel mal-interpretazzjoni tal-liġi mogħtija f'dik is-sentenza u għalhekk taqbel mal-qorti li għamlet ir-referenza illi, essenzjalment, hija meħtieġa biss twegiba għall-mistoqsija magħmula fir-referenza.

8. Għandu jingħad ukoll illi l-kompitu ta' din il-qorti fil-proċedura tallum huwa li twieġeb għall-mistoqsijiet magħmula fir-referenza u għalhekk, strettament, ma għandhiex tqis konsiderazzjonijiet oħra. Madankollu, billi l-kwistjoni mqajma mill-atturi dwar jekk id-dispożizzjonijiet tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll japplikawx *ratione temporis* jista' jkollha effett fuq it-twegiba li tista' tagħti din il-qorti – billi ma jstax jingħad illi jkun hemm ksur ta' dispożizzjoni tal-liġi li ma kinitx fis-seħħ meta graw il-fatti li bihom

allegatament sar il-ksur – il-qorti hija tal-fehma illi għandha tgħid illi ma hux minnu illi, jekk hemm ksur tal-jedd tad-direttarju, dan seħħ qabel it-30 ta' April 1987, meta saret ġustizzjabbli fil-qrati ta' Malta il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, għax jekk kien hemm ksur dan seħħ mhux meta dañal fis-seħħ l-art. 12 tal-Kap. 158 fl-1979 iżda f'Awissu tal-1990 meta kellha sseħħ il-konverżjoni tač-čens ladarba ma hijjex il-liġi nfisha iżda l-applikazzjoni tagħha fil-każ partikolari li tista' jkun bi ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

9. Min-naħa l-oħra, hija irrelevanti s-sottomissjoni tal-atturi illi ma hemmx prova dwar min mill-konvenuti huwa d-direttarju, u lanqas prova illi d-direttarji huma tassew il-konvenuti u mhux terzi. Bla ma ngħidu xejn dwar il-fatt illi kienu l-atturi stess li ħarrku lill-konvenuti – bħala direttarji – biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att ta' konverżjoni, u għalhekk qegħdin implicitament jammettu li huma tassew is-sidien, din il-kwistjoni tidħol fil-kompetenza mhux ta' din il-qorti iżda tal-qorti li għamlet ir-referenza, u huwa wkoll fil-kompetenza ta' dik il-qorti li tagħżel meta tagħmel ir-referenza, jekk hux qabel jew wara li tkun tat decizjoni fuq kwistjonijiet oħra li jolqtu l-meritu. Għandu jingħad ukoll illi, kif jixhed il-verbal tas-seduta tal-5 ta' Marzu 2010 quddiem il-qorti li għamlet ir-referenza³, kien bi qbil bejn il-partijiet illi "f'dan l-istadju l-kwistjoni dwar min hu leġittimu kontradittur għandha tibqa' impreġudikata".

10. Ngħaddu issa, mela, biex inqisu l-meritu tar-referenza li, kif rajna, essenzjalment huwa jekk, fil-każ tallum, il-kumpens li jirčievi d-direttarju fil-forma ta' żjieda fič-čens huwiex bižżejjed biex titħares il-proporzjonalità li trid il-liġi u jekk l-applikazzjoni għall-każ tallum tal-art. 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tiksirx il-jedd fundamentali tad-direttarju mħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

11. Fil-każ tallum is-sidien taw il-fond b'enfitewsi temporanja fl-1891 bil-ħsieb illi jeħduh lura ħieles u bil-benefikati fl-1990. Issa, b'effett tal-art. 12 tal-Kap. 158, tilfu dan il-jedd li jieħdu ħwejjighom lura u minflok, bħala kumpens talli sejr in jicčaħħdu mill-jedd li jieħdu lura

³ Fol. 67.

ħwejjigħom, sejrin jieħdu ħamsa u erbgħin euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€45.29) fis-sena.

12. Iż-żmien relevanti biex tqis l-element ta' proporzjonalità bejn dak li sejrin jieħdu d-direttarji u dak li sejrin jitilfu huwa ż-żmien meta seħħet il-konverżjoni fl-1990. Rajna illi l-partijiet qablu illi dak iż-żmien il-fond kien jiswa mija u sitta u għoxrin elf euro (€126,000). Għalkemm din hija stima tal-valur kapitali mhux tal-valur ta' kull sena, ma tridx wisq biex tara illi ħlas ta' ħamsa u erbgħin euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€45.29) fis-sena b'kumpens għat-telfien tal-jedd li jittieħed lura fond li jiswa mija u sitta u għoxrin elf euro (€126,000) b'ebda definizzjoni tal-kelma ma jista' jitqies li huwa kumpens xieraq u proporzjonat, hu kemm hu tajjeb il-għan soċjali tal-liġi li bis-saħħa tagħha dan qiegħed isir.

13. Dan in-nuqqas ta' proporzjonalità jidher aktar meta tqis illi l-utilista jkollu żmien ta' sena wara kull reviżjoni taċ-ċens, li sseħħ kull ħmistax-il sena, biex jifdi ċ-ċens. F'kull reviżjoni ċ-ċens jista', fl-aħjar ipotesi għas-sid, isir id-doppju ta' kemm kien minnufih qabel. L-ewwel reviżjoni kellha sseħħ fl-2005 meta l-indiċi tal-inflazzjoni kien 684.88, imqabbel ma' 456.61 fl-1990 meta kellha sseħħ il-konverżjoni. Għalhekk fl-2005 iċ-ċens kellu jiżdied għal sebgħa u sittin euro u tlieta u disgħin ċenteżmu (€67.93). Kapitalizzat bi tlieta fil-mija (3%) – ir-rata ta' mgħax li kienet tingħata fuq kontijiet bankarji marbutin għal sena kif irid l-art. 1501(2) tal-Kodiċi Ċivili – dan jagħti prezz għall-fidwa ta' elfejn, mitejn u erbgħa u sittin euro u tlieta u tletin ċenteżmu (€2,264.33), meta l-valur kapitali tal-fond kien ċertament żdied minn mija u sitta u għoxrin elf euro (€126,000), tant li l-partijiet jaqblu li llum jiswa ħames mija u tmienja u sittin elf euro (€568,000). Dan qiegħed jingħad mhux għax is-setgħa tal-utilista li jifdi ċ-ċens huwa xi element determinanti biex tingered il-proporzjonalità li trid il-liġi – għax in-nuqqas ta' proporzjonalità jibqa' jidher ukoll jekk iċ-ċens jibqa' ma jinfediex – iżda għax is-setgħa tal-utilista li jifdi hija waħda mill-konsegwenzi tal-konverżjoni u għalhekk ma tistax ma titqiesx ukoll, kif jippretendu l-atturi fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom.

14. Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, it-twegiba għall-mistoqsijiet tar-referenza hija ċara: ma hemm ebda proporzjonalità bejn il-kumpens li jingħata d-direttarju u

dak li qiegħed jiġi mcaħħad minnu fl-interess ġenerali. Dak il-kumpens għalhekk ma jistax jitqies wieħed xieraq u, anzi huwa “manifestament irragonevoli”.

15. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk twieġeb għall-mistoqsijiet magħmula mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Ġenerali:

a. il-kumpens li jingħata d-direttarju fil-forma ta' żjeda fiċ-ċens ta' kull sena li jithallas wara l-konverżjoni ma huwiex xieraq għax ma huwiex biżżejjed biex titħares il-proporzjonalità bejn l-interessi tas-sid u l-interess ġenerali; u

b. l-applikazzjoni tal-art. 12(4), (5) u (6) għall-każ tallum twassal għal ksur tal-jedd tad-direttarju mħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

16. Tordna li l-atti jintbagħtu lura lill-qorti li għamlet ir-referenza sabiex jitkompla s-smiġħ quddiemha fid-dawl tat-tweġibiet mogħtija fuq. L-ispejjeż ta' dan l-episodju jkunu regolati skond l-eżitu tas-sentenza li tingħata fil-kawża li minnha saret ir-referenza.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----