MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-27 ta' April, 2012

Appell Civili Numru. 55/2010/1

Michael u Cecilia konjugi Xerri

v.

Av. Michelle Tabone fil-kwalita` taghha ta' Ekonomu tal-Eccellenza tieghu Monsinjur Arcisqof Pawl Cremona fil-kwalita` tieghu ta' Amministratur tal-Kurja Arciveskovili ta' Malta; u tal-Beni tal-Entitajiet Ekklezjastici ta' Malta annessi mal-istess Kurja u tal-Giuspatronat Lajkali ta' Sant'Antnin Abbati delli Navarra, kif ukoll Richard Stagno Navarra bhala attwali pussessur tal-imsemmi Giuspatronat Lajkali ta' Sant'Antnin Abbati delli Navarra u b'digriet tal-31 ta' Awwissu 2010 il-gudizzju gie trasfuz f'isem James

Stagno Navarra f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' hutu 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-kawza

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-1 ta' Lulju 2011 li wiegbet ghall-mistoqsijiet maghmula mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Generali li:

"a. il-kumpens li jinghata d-direttarju fil-forma ta' zjieda fic-cens ta' kull sena li jithallas wara l-konverzjoni ma huwiex xieraq ghax ma huwiex bizzejjed biex tithares il-proporzjonalita bejn l-interessi tas-sid u l-interess generali; u

"b. l-applikazzjoni tal-art. 12(4), (5) u (6) ghall-kaz tallum twassal ghal ksur tal-jedd tad-direttarju mhares taht l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

"Il-Qorti ordnat li l-atti jintbaghtu lura lill-qorti li ghamlet ir-referenza sabiex jitkompla s-smigh quddiemha fid-dawl tat-twegibiet moghtija fuq. L-ispejjez ikunu regolati skond l-ezitu tas-sentenza li tinghata fil-kawza li minnha saret ir-referenza."

2. Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell, il-Qorti qieghdha tirriproduci *in toto* s-sentenza appellata kif jidher hawn taht:

"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 tneħħi 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 fondamentali [tal-atturi] għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja?"

"2. Il-fatti relevanti seħħew hekk: B'kuntratt tas-26 ta' Jannar 1891 qasam art fil-Qala, Għawdex, li fuqu llum 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 bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Billi huma ċittadin ta' Malta, l-atturi jippretendu illi, bis-saħħa ta' dak li tgħid l-Ordinanza li tneħħi 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 igħid 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-sena[1].

"3. Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 li fuqhom jistrieħ l-attur jiksru d-dispożizzjonijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali, partikolarment l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["l-Ewwel Protokoll"]:

[1] *Fol.* 41.

ARTIKOLU 1

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

"Iżda d-disposizzjonijiet 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 pieni."

"4. Il-qorti li quddiemha qiegħda tinstema' l-kawża issa irreferiet il-kwistjoni quddiem din il-qorti. Waqt is-smigħ quddiem din il-qorti l-partijiet flimkien ippreżentaw nota[2] 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 ippreżentaw 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* <u>Josephine Bugeja *et versus* Avukat Ġenerali *et*</u>, hija illi d-dispożizzjonijiet tal-art. 12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158, li jċaħħdu 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 ċ-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-indiħil fil-proprjetà jitqies leġittimu 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 tipprovdix 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 bażi 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-rekwiżit ta’ proporzjonalità irid dejjem jirriżulta sabiex l-intervent *ossia* interferenza tal-Istat fit-tgawdija tal-proprjetà tal-privat ma tammontax għall-vjolazzjoni tad-dritt fondamentali 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 fondamentali 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 tweġiba 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-tweġiba li tista' tagħti din il-qorti – billi ma jistax jingħad illi jkun hemm ksur ta' dispożizzjoni tal-liġi li ma kinitx fis-seħħ meta ġraw 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 daħal fis-seħħ l-art. 12 tal-Kap. 158 fl-1979 iżda f'Awissu tal-1990 meta kellha sseħħ il-konverżjoni taċ-ċens ladarba ma hijiex 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 impliċitament 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 deċiżjoni 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-referenza[3], 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 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.

---

[3] *Fol.* 67.

12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tiksirx il-jedd fondamentali 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 ħwejjiġhom lura u minflok, bħala kumpens talli sejrin jiċċaħħdu mill-jedd li jieħdu lura ħwejjiġhom, 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 tinqered 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' osservazzjonijet tagħhom.

"14. Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, it-tweġiba għall-mistoqsijiet tar-referenza hija ċara: ma hemm ebda proporzjonalità bejn il-kumpens li jingħata d-direttarju u dak li qiegħed jiġi mċaħħad minnu fl-interess ġenerali. Dak il-kumpens għalhekk ma jistax jitqies wieħed xieraq u, anzi huwa "manifestament irraġonevoli".

"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' żjieda fiċ-ċens ta' kull sena li jitħallas 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-smigħ 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."

Rikors tal-atturi appellanti

3. L-atturi hassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u interponew appell minnha quddiem din il-Qorti sabiex thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza tal-ewwel Qorti u minflok tiddikjara (i) li f'dan il-kaz, fir-rigward tal-

korrispettiv li jista’ jircievi l-proprjetarju, inzamm il-principju ta’ proporzjonalita` bejn il-htigijiet tal-komunita` in generali u dak tal-privat ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta` kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u (ii) li l-applikazzjoni tal-Artikoli 12(4),(5) u (6) tal-Kap. 158 f’dan il-kaz ma tammontax ghal vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

4. L-aggravju ewlieni tal-appellanti huwa li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin meta ezaminat l-element ta’ proporzjonalita` billi dan l-ezami ghamlitu fuq kriterji hziena li wassluha ghal decizjoni zbaljata u dan l-aggravju, l-appellanti jfittxu li jsostnuh b’diversi konsiderazzjonijiet li jistghu in succint jigu sintesizzati hekk:

i. L-appellanti mhux ser isiru proprjetarji assoluti tal-proprjeta` inkwistjoni; huma kienu u ser jibqghu censwalisti u semplicimtent se jkun hemm konversjoni tal-utli dominju minn wiehed temporanju ghal wiehed perpetwu.

ii. Ghall-finijiet ta’ proporzjonalita` l-valur tal-proprjeta` *de quo* m’ghandux rilevanza. Dan il-valur kien ikun rilevanti biss li kieku l-ligi attakkata kienet tolqot id-dirett dominju tal-proprjeta` u mhux semplicement l-utli dominju jew li kieku l-ligi kienet taghti drittijiet ta’ proprjeta` assoluta. Ghalhekk il-valur li mieghu ghandu jigi mqabbel il-korrispettiv ghall-finijiet ta’ proporzjonalita` huwa l-valur tal-utli perpetwu kif kien fis-sena 1990.

iii. L-appellati ma ressqu l-ebda prova dwar il-valur tal-utli dominju perpetwu tal-proprjeta` *de quo*[4], billi probabilment ikkonkludew (bhal ma ghamlet l-ewwel Qorti) li l-korrispettiv fil-kaz odjern ma seta’ qatt ikun proporzjonat ladarba l-proprjeta` libera u franka giet stmata €126,000 fis-sena 1990. Inoltre jsostnu li l-

[4] L-appellanti rreferew ghas-sentenza ta’ din il-Qorti **John Grima et v. A.G.** deciza fil-25 ta’ Marzu 2011 u qalu li l-Qorti ma setghetx tiddetermina jekk kien hemm sproporzjon f’dak il-kaz billi ma ngabitx prova ta’ kemm jiswa l-fond liberu u frank u kemm kien ikun ic-cens perpetwu fi zmien il-konverzjoni.

proporzjonalita` tkun nieqsa biss meta l-korrispettiv ikun ‘manifestament irragjonevoli” komparat mal-valur tal-utli dominju perpetwu[5].

Risposta tal-Appell tal-intimati

5. L-intimati appellati pprezentaw ir-risposti taghhom li in forza taghhom talbu li din il-Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza ta’ l-ewwel Qorti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Fatti mertu tal-kawza

6. Ghal dak li huwa sfond tal-fatti inkawza, din il-Qorti taghmel riferenza ghar-rassenja tal-fatti maghmula tajjeb mill-Qorti tal-ewwel grad fis-sentenza taghha, u dan a skans ta’ ripetizzjonijiet inutili, liema sentenza tinsab inkluza fil-korp ta’ din is-sentenza.[6]

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

7. Illi kienet saret referenza kostituzzjonali lill-ewwel Qorti mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali maghmula taht l-Art. 4(3) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja [Kap. 319] dwar konverzjoni ta’ enfitewsi temporanja f’wahda perpetwa taht l-Art. 12 tal-Kap. 158. Il-Qorti kienet intalbet jekk f’dan il-kaz il-kumpens li jircievi d-direttarju f’zieda fic-cens huwiex bizzejjed biex tithares il-proporzjonalita` li trid il-ligi u jekk l-applikazzjoni ghall-kaz odjern tal-Artikolu 12(4)(5) u (6) tal-Kap. 158 jiksirx id-dritt fundamentali tad-direttarju mhares mill-art 1 tal-Ewwel Protokoll[7].

8. L-ewwel Qorti ddecidiet li kien hemm nuqqas ta’ proporzjonalita’ (anke jekk ic-cens ma jinfediex) u li ghalhekk l-artikolu 12(4)(5) u (6) tal-Kap 158 fil-kaz tallum iwassal ghal ksur tal-jedd fundamentali tad-direttarju.

---

[5] Saret referenza ghall-kazijiet **James and Others v. United Kingdom** u **Hakansson and Sturesson v. Sweden.**
[6] Ara para 2 tas-sentenza.
[7] Ara provvediment tal-Qorti ta’ Ghawdex a fol. 111.

9. L-atturi appellaw minn din id-decizjoni.

10. L-aggravju principali tal-appellanti huwa li ghalkemm jaqblu mal-Ewwel Qorti li l-element ta' proporzjonalita` jrid jigi sodisfatt, ma jaqblux mal-mod kif hi kejlet dan il-proporzjon fejn bil-ligi persuna tista' tikkonverti cens temporanju ghal wiehed perpetwu.

11. Fil-prattika, kif jghid Robert Alexis,[8] *"the principle of proportionality consists of a three prong test that assesses i) whether a measure interfering with a right is suitable to achieve its objective (suitability), ii) whether it is necessary for that purpose (necessity) and iii) whether it excessively burdens the individual compared with the benefits it aims to secure (proportionality). The test rarely fails on the first two counts, so essentially it is reduced to 'measure' the relative intensity of the interference with the importance of the aim sought."*

12. Fil-kaz in ezami l-Qorti giet mitluba twiegeb biss fuq proporzjonalita`.

13. Dwar dan il-principju ta' proporzjonalita`, gie deciz fil-kaz **Soering v. United Kingdom**[9] li *""inherent in the whole of the Convention is a search for a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights". This balancing approach known under the term of principle of proportionality has acquired the status of general principle in the Convention system.[10]"*

14. Fir-referenza li saret il-proporzjonalita` li kellha tigi ezaminata kienet jekk bil-korrispettiv li jista' jircievi d-direttarju bl-applikazzjoni tal-Artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 ghall-interferenza fil-proprjeta` tieghu, inzammx bilanc bejn il-htigijiet tal-komunita` in generali u dak tal-privat ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta` kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Fi kliem iehor il-Qorti trid taghmel *"assessment whether a*

[8] Consitutional Rights, Balancing and Rationality, 16 RATIO JURIS 135 (2003).
[9] 7 ta' Lulju 1989 para 89.
[10] P. van DIJK and G.J.H. van HOOF, Theory and Practice of the ECHR.

fair balance has been struck between the various interests at stake and, notably, whether or not a disproportionate burden has been imposed on the person who has been deprived of his possession”.[11]

15. Skont l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll kull persuna ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha u ma tistax tigi pprivata minn tali possedimenti hlief fl-interess pubbliku. Din id-disposizzjoni pero` b’ebda mod ma tnaqqas id-dritt tal-istat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta’ proprjeta` skont l-interess generali.

16. Mhux kontestat li l-iskop tal-ligi taht il-Kap. 158 kien li fl-interess generali jassigura akkomodazzjoni ghal diversi persuni li effettivament kienu ser jispiccaw zgumbrati minn djarhom u dan fi skala pjuttost konsiderevoli. Il-provvedimenti tal-ligi enuncjati fl-Artikolu 12 tal-Kap. 158 gew diversi drabi meqjusa anke mill-Qorti ta’ Strasbourg bhala *control of use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No.1.*[12] u ghalhekk mhux kontra l-Konvenzjoni.

17. Izda kif intqal fis-sentenza **Josephine Bugeja et v. Avukat Generali et** li diga` saret referenza ghaliha mill-ewwel Qorti, ghalkemm l-Artikolu 12(4)(5) u (6) tal-Kap. 158 mhux kontra l-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni bl-applikazzjoni tieghu f’kazi specifici jistghu jinkisru d-drittijiet tal-bniedem fil-konfront ta’ dik il-persuna specifika mehuda c-cirkostanzi kollha tal-kaz. Dan jigri meta jirrizulta li l-kumpens li jkun ser jinghata lis-sid jew direttarju jkun sproporzjonatament zghir u ghalhekk ingust ukoll meta wiehed jikkunsidra l-valur reali tal-fond inkwistjoni. Kif inghad fil-kaz **Lithgow and Others v. U.K.** *“compensation terms are material to the assessment whether a fair balance has been struck.”.*

---

[11] Litghow and Others v. U.K. 8/7/1986, *Sporrong and Lönnroth*, §§ 69-74, u *Brumărescu v. Romania* [GC], no. 28342/95, § 78.). Dan il-bilanc irid jinzamm kemm fil-kaz ta’ tehid ta’ possedimenti kif ukoll fil-kaz ta’ kontroll u uzu taht it-tieni para ta’ Art.1 taL-Ewwel Protokoll.

[12] **Amato Gauci v. Malta** 5/9/2009 u **Zammit and Others v. Malta** App. 16756/90.

18. Biex isostnu l-aggravju ewlieni taghhom li l-ewwel Qorti uzat kriterji zbaljati meta ezaminat l-element ta' proporzjonalita` l-appellanti ressqu bhala argument li meta jigi konvertit ic-cens minn wiehed temporanju ghal wiehed perpetwu, skont il-Kap. 158, huma mhux ser isiru proprjetarji assoluti tal-proprjeta` inkwistjoni imma ser jibqghu censwalisti. Jghidu li effettivament l-artikoli relevanti tal-Kap. 158 ma jaghtuhomx drittijiet fuq id-dirett dominju tal-proprjeta` li invece jibqa ghand id-direttarju.
19. Huwa minnu li l-konverzjoni tat-titolu minn wiehed ta' enfitewsi temporanju ghal wiehed perpetwu ma jwassalx ghat-tehid totali tal-proprjeta`, ghax dak li kien direttarju, hekk jibqa', anke wara tali konverzjoni bil-possibilta`, remota kemm hi remota, ta' konsolidazzjoni tal-proprjeta` favur tieghu (**Grima et v. Avukat Generali et**[13]). Kif qalet ukoll il-Qorti fis-sentenza **Bugeja v. Avukat Generali**, "bil-konversjoni tat-titolu ta' enfitewsi minn wiehed temporanju ghal wiehed perpetwu d-dritt ta' uzu u ta' tgawdija favur l-enfitewta, originarjament koncess mis-sid, gie mtawwal in perpetwu però id-drittijiet reali tal-padrun dirett baqghu mhux mittiefsa, inkluz id-dritt tieghu li jitlob l-esekuzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika u r-radd lura f'idejh tal-proprjetà f'kaz li l-enfitewta jikser xi kundizzjoni kuntrattwali jew imposta fuqu bil-Ligi". Il-Qorti ziedet tghid li fir-rigward ta' fidi ta' cens dan ma jwassalx b'mod awtomatiku ghat-telfien tal-jeddijiet kollha tal-padrun dirett fuq il-proprjetà inkwistjoni. Bil-fidi tac-cens jithassru biss dawk il-kundizzjonijiet u pattijiet naturalment u necessarjament konsegwenzjali ghall-fidi tac-cens izda dawk id-drittijiet li jkun fihom element ta' proprjetà jibqghu fis-sehh.

20. Applikati dawn il-principji ghal provvediment tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa evidenti li hawn mhux qed nitkellmu dwar tehid forzuz formali ta' proprjeta` jew tehid *de facto* imma ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta` li jaqa' taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Fiz-zewg kazi jehtieg li jinsab bilanc xieraq bejn l-interessi generali u dawk tal-individwu privat.

[13] Q.K. 25/3/2011.

21. Fil-kaz inezami skont il-kuntratt tas-26 ta’ Jannar 1891 fl-atti tan-Nutar Dr. Giuseppe Frendo Micallef l-enfitewsi kienet ghall-perjodu ta’ 99 sena li bdiet mill-15 ta’ Awissu 1891 li spiccat fis-sena 1990. Il-volonta` tal-partijiet kienet li d-direttarju jiehu lura l-proprjeta` libera u franka fl-1990.

22. Izda l-ligi taht il-Kap. 158 ippermettiet l-perpetwazzjoni ta’ *utile dominium* ta’ cens temporanju inkwistjoni taht dawk il-kundizzjonijiet imsemmija fl-Artikolu 12 tal-istess Kap. Il-ligi iffissat mhux biss kemm kellu jkun ic-cens fis-sena u obbligat lis-sid li jaccetta li c-cens temporanju jsir wiehed perpetwu imma anke tat lill-utilista d-dritt li jifdi l-proprjeta` jrid jew ma jridx id-direttarju.

23. Fil-fehma ta’ din il-Qorti ghalkemm id-direttarju ser jibqa’ s-sid formali tal-proprjeta`, effettivament meta utili jsir wiehed perpetwu l-proprjeta` prattikament tghaddi f’idejn utilista b’possibilita` remota hafna li d-direttarju jikkonsolida l-proprjeta`. Imbaghad jekk l-utilista jifdi c-cens allura l-proprjeta` tghaddi kwazi mija fil-mija ghand l-utilista, u dan meta l-intenzjoni originali tal-partijiet skont il-kuntratt kienet li wara disgha u disghin sena l-proprjeta` kellha tigi ritornata lid-direttarju libera u franka.

24. L-appellanti jissottomettu wkoll li l-valur tal-proprjeta` *de quo* m’ghandux rilevanza ghall-finijiet ta’ proporzjonalita`. Dan il-valur kien ikun biss rilevanti kieku l-ligi attakkata kienet taghti drittijiet ta’ proprjeta` assoluta. Ghalhekk il-valur li mieghu ghandu jigi mqabbel il-korrispettiv ghall-finijiet ta’ proporzjonalita` mhux il-valur tal-proprjeta` izda l-valur tal-utli perpetwu kif kien fis-sena 1990.

25. Illi meta wiehed jara s-sentenza tal-ewwel Qorti jsib li fil-fatt hi ddecidiet li kien hemm nuqqas ta’ proporzjonalita` anke jekk ic-cens jibqa’ ma jinfediex. Hi sabet li kien hemm dan in-nuqqas ta’ proporzjon meta kkunsidrat kumpens ta’ €45.29 fis-sena ghal utile dominum perpetwu komparat mal-proprjeta` li qed tigi kkontrollata. Dan l-utili bil-fors kellu jigi kkalkulat bhala korrispettiv ghal-proprjeta`

li fid-data tal-konversjoni giet stmata €126,000. L-appellanti jargumentaw li jekk wiehed jifdi c-cens ta' €7.55 ikollu jhallas €151 u allura jkun gust li jibda jhallas €45.29 u ma jkun hemm ebda sproporzjon. Izda dan l-argument mhux validu billi l-kalkolu ma jistax isir a bazi tac-cens temporanju li jaghlaq u li lanqas kellu dritt ta' fidwa marbuta mieghu.

26. Jigi rilevat li s-setgha tal-utilista li jifdi c-cens huwa fattur iehor importanti li kellu jitqies ukoll billi hu konsengwenza tal-konverzjoni tac-cens minn wiehed temporanju ghal wiehed perpetwu. Infatti l-appellanti ma kisbux biss l-utli dominju perpetwu, izda kisbu wkoll il-jedd li jifduh bil-kapitalizzazzjoni ta' 5%. Ghalhekk dak li ttiehed m'huwiex biss l-utili dominju, imma potenzjalment anke l-proprjeta` u fil-fatt l-utli dominju gie prattikament jiswa kwazi daqs il-proprjeta` libera u franka.

27. L-appellati jikkontendu li ma tressqet ebda prova dwar il-valur tal-utli dominju perpetwu tal-proprjeta` *de quo*. Inoltre jghidu li l-appellati kellhom jippruvaw mhux biss li kien hemm nuqqas ta' proporzjon izda li dan kien 'manifestament irragjonevoli" meta l-korrispettiv jigi komparat mal-valur tal-utli dominju perpetwu.

28. L-appellanti ghamlu referenza ghal kaz **Grima et v. Avukat Generali et** ghal liema kaz diga` saret referenza f'din is-sentenza, u ssottomettew li f'dan il-kaz l-appellati ma ressqu l-ebda prova dwar il-valur tal-utili dominju perpetwu liema prova kienet necessarja biex jigi muri li hemm nuqqas ta' proporzjon.

29. Il-Qorti ezaminat is-sentenza msemmija u ssib li l-konsiderazzjonijiet li ghamet il-Qorti f'dik is-sentenza huma differenti minn dawk li jridu jsiru f'din il-kawza. Fis-sentenza ta' Grima l-Qorti qalet li ma setghetx f'dak l-istadju tara jekk bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4)(5) ghall-kaz inkwistjoni jinholoqx sproporzjon billi l-konversjoni tac-cens kienet ghada soggetta ghal stharrig gudizzjarju quddiem il-qrati, mentri f'dan il-kaz saret 'referenza' lill-Qorti u hi bil-fors kellha twiegeb il-mistoqsijiet maghmula lilha. Fil-kaz ta' Grima ma kienx hemm prova ta' kemm

jiswa l-fond liberu u frank, u kemm kien ikun ic-cens perpetwu fiz-zmien il-konverzjoni, mentri f'dan il-kaz il-partijiet qablu dwar it-tip ta' prova li kellha tingieb dwar il-valur tal-proprjeta` inkwistjoni bhala libera u franka.

30. Il-Qorti hawnhekk tirreferi ghal kaz ta' Bugeja fuq imsemmi u tosserva l-Qorti hemmhekk imkien ma rrikjediet stima tal-valur tal-utili dominju perpetwu ghax qieset li b'dak li kellha quddiemha kien bizzejjed biex tasal ghall-konkluzzjoni dwar proporzonalita`. L-istess jista' jinghad f'dan il-kaz.

31. Skont il-Kap. 158 il-legislatur haseb ghal awment f'koncessjonijiet enfitewtici ta' aktar minn tletlin sena billi ipprovda ghal awment ta' sitt darbiet ic-cens li kien jithallas. F'dan il-kaz irid jitqabbel cens ta' €7.55 fl-1891 mac-cens ta' €45.29 fl-1990.

32. Li qed jigi diskuss fil-kaz odjern huwa jekk kumpens ta' €45.29 fis-sena 1990 meta spiccat l-enfitewsi temporanja (jew €67.93 fil-2005 wara l-ewwel revizjoni) huwiex kumpens xieraq biex ipatti ghall-piz li d-direttarju gie obligat jerfa' ghall-interess generali.

33. B'effett tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 l-appellati tilfu l-jedd li kellhom skont il-kuntratt originali li jiehdu lura l-proprjeta` taghhom bhala libera u franka u minflok l-appellanti ser jkollhom dritt li jikkonvertu c-cens minn wiehed temporanju ghal wiehed perpetwu. Ghal dan, l-appellati se jiehdu kumpens fil-forma ta' cens ta' € 45.29 fis-sena u dan ghal art li meta ghalaq ic-cens kienet tiswa €126,000. Jidher evidenti ghal din il-Qorti li ma hemmx proporzjon bejn cens ta' € 7.55 li gie stabilit fis-sena 1891 u €45.29 stabilit skont il-ligi u applikabbili fis-sena 1990 ghal art ta' dak il-valur u dan anke jekk il-Qorti kellha tiehu in konsiderazzjoni l-iskop socjali tal-ligi.

34. Dan l-isproporzjoni huwa aktar evidenti u jikber meta l-Qorti tikkunsidra li l-utilista jista' wkoll jifdi dan ic-cens perpetwu sena wara kull revizjoni tac-cens. Hu importanti li jigi puntwalizzat li dan id-dritt huwa konsegwenza tal-konverzjoni tac-cens minn temporanju ghal perpetwu u

ghalhekk dan il-fatt ma jistax ma jinghatax il-piz dovut meta ssir l-evalwazzjoni jekk hemmx sproporzjon jew le, ghalkemm kif gja` nghad diga` gie ravvizat sproporzjon anke jekk il-Qorti ma tikkunsidrax il-kwistjoni tal-fidi.

35. Kieku ic-cens kellu jinfeda sena wara l-ewwel revizjoni mill-1990, skont il-kalkolu maghmul fis-sentenza tal-ewwel Qorti dan kien igib valur ghall-fidwa ta' ftit aktar minn elfejn Ewro[14] (€2,000) ghal proprjeta` li fl-1990 kienet giet stmata €126,000 u li l-valur taghha zgur li zdied konsiderevolment tant li ngabet stima fl-2011 li kienet tlahhaq ghall- €568,000.

36. Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li fil-fehma taghha meta tikkunsidra t-tip ta' cens li qed jigi impost fuq l-appellati, l-ammont li se jircievu, il-fatt li l-appellanti nghataw id-dritt ukoll li jifdu c-cens kif ukoll il-valur tal-art *de quo*, thoss li l-appellati ser ibatu piz eccessiv billi ma hemm ebda proporzjon bejn il-kumpens li huma se jircievu u l-interess generali li l-ligi trid tipprotegi. Dan il-kumpens bl-ebda mod ma jista' jigi kkunsidrat bhala ragjonevoli.

37. Wara li din il-Qorti ezaminat l-atti f'din il-kawza ghalhekk taqbel mal-konkluzzjoni tal-ewwel Qorti u ghalhekk qieghdha tichad l-aggravju tal-appellanti billi hija tal-fehma li dan huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt.

Decide

38. Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, spejjez tal-appell ghall-appellanti. Spejjez tal-ewwel istanza kif deciz mill-ewwel Qorti.

39. Tordna li l-atti jintbaghtu lura lill-Qorti li ghamlet ir-referenza sabiex jitkompla s-smiegh quddiemha fid-dawl ta' dak deciz.

---

[14] L-ewwel Qorti ssemmi l-figura ta' € 2,264.33

< Sentenza Finali >

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