MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2012

Referenza Kostituzzjonali Numru. 23/2011

Referenza Kostituzzjonali numru 23/2011 GC fir-rikors guramentat numru 727/10 GC fl-ismijiet:-

Concetta sive Connie Cini (ID 337636M)

vs

Eleonara Galea, Marlene Lungaro Mifsud u b'digriet tad-29 ta' Novembru 2010 assumew l-atti f'isem l-eredita gjacenti ta' Paola Zahra u l-eredita gjacenti ta' Emma Zahra u ghal kull interess li jista' jkollhom Josephine Anne sive Yosanne Vella (ID 283664M), Angela Pulis ID327971M) u b'dikriet tat-13 ta' Gunju 2011 giet ordnata l-kjamata in kawza tal-Avukat Generali

Il-Qorti

Rat ir-rikors guramentat ta’ Concetta sive Connie Cini presentat fil-Prim’Awla tal-Qorti Civili fejn gie premess :-

Illi b’kuntratt datat 11 ta’ Jannar 1960 fl-atti tan-Nutar Robert Girard, (DOK 1) Paola armla ta’ Gaetano Zahra tat b’subenfitwesi temporanja lil Anthony Cini ghal zmien hamsin (50) sena minn dakinhar tal-kuntratt il-fond 16 Triq Nazzarenu, Hamrun gia Marsa soggett ghac-cens perpetwu annwu, flimkien ma’ proprjeta’ ohra tas-subkoncedenti ta’ tlett liri sterlini erbghatax il-xelin u nofs £3.14s.6d. Din is-subenfitewsi giet concessa bis-subcens annwu ta’ hamsa u tletin lira sterlina £35 – illum €81.53.

Illi b’kuntratt tat-13 ta’ Frar 1960 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba (Dok 2) Giuseppe Gatt irrikonoxxa lil Anthony Cini bhala subenfitewta gdid tal-imsemmi fond u Anthony Cini irrikonoxxa lil Giuseppe Gatt bhala subdirettarju tal-istess fond.

Illi Anthony Cini izzewweg lil Concetta Cini fl-1962 (Dok 3 - huwa ic-certifikat taz-zwieg). B’hekk Concetta Cini mhijiex enfitewta.

Anthony Cini miet fil-25 ta’ Marzu 2006 (Dok 4 - huwa ic-certifikat tal-mewt). Dok 5 u 6 huma ir-ricerka testamentarji u Dok 7 huwa t-testment fejn halla lill-martu Concentta Cini bhala uzufruttwarja tal-gid tieghu u z-zewg uliedu Josephine u Angela bhala eredi. Concetta Cini sa mill-1962 kienet u sal-lum ghadha tghix fil-fond 16 Triq Nazzarenu, Hamrun gia Marsa.

Illi is-subcens tal-fond ghalaq fil-11 ta’ Jannar 2010 u skond il-ligi minn dak inhar l-emfitewta Josephine Vella u Angela Pulis kellhom sitt xhur (sal-11 ta’ Lulju 2010) sabiex jitolbu li s-subcens temporanju li kellhom idawwruh f’sub-cens perpetwu ai termini tal-Artikolu 12 (4) tal-Kap 258 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi l-emfitweta Angela Pulis u Josephine Vella ma uzufruwixxewx minn dan id-dritt anke ghaliex huma ma

kienux qed jabitaw fil-fond de quo. Ghalhekk id-dritt moghti fl-Art 12(4) citat fuq wara gheluq is-sitt xhur mit-tmien tal-emfitewsi jghaddi ghand l-okkupant tal-fond li jkun cittadin malti u jkun qed jokkupa bhala residenza ordinarja tieghu u dan taht l-Art 12(5) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi huma l-attrici talbet lill-konvenuti sabiex jaghmlu dan permezz ta' ittra datata 31 ta' Dicembru 2009 – Dok 8. Il-konvenuti naqsu li jaderixxu u irrifjutaw (ara ittra datata 8 ta' Jannar 2010 Dok 9) u b'hekk kellha issir din il-kawza.

Illi Concetta Cini thallas cens annwu ta' €81.53 (ossia Lm35.00) u attwalment tokkupa il-fond bhala ir-residenza ordinarja taghha. Dok 10 hija kopja tal-ahhar ircevuta ta' cens imhallsa. Hi thallas lil Eleonara Galea u Marlene Lungaro Mifsud li huma tnejn mill-eredi ta' Emma Zahra (mejta) li tigi bint Paola Zahra illum ukoll mejta.

Illi l-attrici qed tagixxi a tenur tal-Artikolu 12(5) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. L-attrici ghandha d-dritt li tikkonverti c-cens temporanju impost fuq il-fond li hu okkupat minnha, ghal wiehed perpetwu bil-modalitajiet previsti fl-istess artikolu. Concetta Cini li tokkupa il-fond in kwistjoni bhala residenza ordinarja taghha hi ukoll cittadina Maltija.

Premess ilii l-attrici tokkupa il-fond li tieghu bhala enfitewta kien hemm uliedha, u l-koncessjoni moghtija ghal hamsin (50) sena ghalqet fil-11 ta' Jannar 2010; id-direttarji tal-fond huma l-konvenuti Eleonara Galea, Marlene Lungaro Mifsud u l-eredi kollha ta' Paola Zahra u l-eredi ta' Emma Zahra.

Premess illi fil-fond de quo tabita Concetta Cini li hi cittadina Maltija li tabita hemm bhala residenza ordinarja u ghalhekk tispetta lilha l-opzjoni li tikkonverti f'cens perpetwu kif previst mill-ligi l-imsemmija koncessjoni enfitewtika, la darba l-enfitewta ma uzufruwixxewx minn dan id-dritt li taghtihom il-ligi fis-sitt xhur li kellhom a dispozzijoni taghhom.

Illi l-attrici offriet li thallas lill-intimati direttarji ic-cens kif awmentat skont il-ligi ammontanti ghal erba' mija u disgha u tmenin Euro u tmintax il-centezmu (€489.18). L-intimati irrifjutaw dan il-hlas u ghalhekk kontestwalment ma' dan ir-rikors guramentat l-esponenti iddepositat dan c-cens kif awmentat bil-ligi fil-Qorti sabiex tezimi ruhha minn kull responsabbilita u tissoddisfa id-dettami tal-ligi.

Ghalhekk ir-rikorrenti qed titlob (1) li l-konvenuti Eleonara Galea, Marlene Lungaro Mifsud u l-eredi ta' Paola Zahra u ta' Emma Zahra jigu kkundannati jersqu ghall-att opportun ta' konverzjoni f'cens perpetwu, tac-cens tempranju fuq il-fond numru sittax 16 Triq Nazzarenu, Hamrun (gia Marsa) u dana bil-kanone ta' wiehed u tmenin euro u tlieta u hamsin centezmu (€81.53) moltiplikati ghal sitt darbiet li jigu erba' mija u disgha u tmenin Euro u tmintax il-centezmu (€489.18) fis-sena u dana bil-ministeru ta' Nutar li jigi nominat u bin-nomina ta'kuratur biex jirrapprezenta lill-kontumaci jew l-assenti jew l-eredi ta' Paola u ta' Emma Zahra fuq l-istess att.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri bonarji tal-31 ta' Dicembru 2009 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti biex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' Eleonora Galea (ID 215849M) u Marlene Lungaro Mifsud ID 705744M) fejn gie sottomess:-

1. Illi t-talba attrici biex tikkonverti cens temporanju ghall-wiehed perpetwu fit-termini tal-Artikolu 12(4) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ma tistax tigi milqugha billi din tilledi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-propjeta' 'de quo', kif protetta bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea – ssir referenza ghall-kawza fl-ismijiet 'Josephine Bugeja et vs Avukat Generali et' deciza mill-qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Dicembru, 2009 Rikors Numru 1/2002 TM.

2. Illi kif jirrizulta mill-valutazzjoni Peritali hemm annessa u markata Dok P – l-propjeta' tiswa' €135,000

differenza inkolmabbli mal-kumpens kalkolat skond il-provvedimenti tal-Kap 158.

3. Illi hu kontrosens li l-attrici tipprocedi b'dina l-kawza, meta l-partijiet kienu prattikament ftiehmu fuq ftehim ta' lokazzjoni, qed jigu annessi Dok RZ ittra tal-31 ta' Mejju 2010 u Dok RR ittra tal-15 ta' Gunju, 2010.

4. Illi ghalhekk it-talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Rat l-affidavit tal-attrici Concetta Cini.

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta' Mejju 2010 minn fejn jirrizulta li in vista tan-natura tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u peress li hu necessarju li l-istess eccezzjoni tigi deciza mill-Qorti kompetenti, l-Qorti kkonvertit ruhha fil-kompetenza kosituzzjonali taghha sabiex il-kwestjoni kif sollevata mill-konvenuti fl-imsemmija l-ewwel eccezzjoni tigi deciza.

Rat il-verbal tal-istess seduta tal-5 ta' Mejju 2010 fejn il-konvenuti ddikjaraw li m'ghandhomx xi jziedu ma dak li gia gie sottomess minnhom fl-istess l-ewwel eccezzjoni taghhom hlief li l-konvenuti ghamlu referenza ghall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u jissottomettu li hemm ukoll ksur ta' dan l-istess artikolu.

Rat id-dikriet taghha tat-13 ta' Gunju 2011 li bih gie kjamat fil-kawza l-Avukat Generali.

Rat ir-risposta tal-imsemmi kjamat fil-kawza l-Avukat Generali fejn gie sottomess:-

(1) Illi preliminarjament fir-rigward tar-Referenza Kostituzzjonali, l-intimat jopponi l-allegazzjonijiet avvanzati mis-sidien tal-fond u jirrileva illi ma sehh l-ebda ksur da parte tieghu tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront taghhom ai termini ta' l-Artikolu 1, l-Ewwel Protokoll (tgawdija pacifika tal-possedimenti hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti

bil-ligi), kif ukoll ta’ l-Artikolu 37 (privazzjoni ta’ proprjeta bla kumpens) tal-Kostituzzjoni.

(2.1) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-ewwel lok, fil-mertu trid tingieb prova tal-fatti kif allegati mis-sidien u l-istess ghandhom jispjegaw kif il-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom allegatament sehh.

(2.2) Illi fit-tieni lok, l-allegazzjonijiet tas-sidien huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bazi legali ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, u s-sidien kien ilhom ben jafu b’din is-sitwazzjoni fattwali u legali li dan il-fond kien okkupat b’titolu ta’ cens u fuq kollox kienu jafu bil-protezzjoni provduta fil-Kap. 158.

(2.3) Illi fit-tielet lok, fir-rigward ta’ l-Artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protokoll ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ta’ l-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq, diment li l-ammont, zghir kemm hu zghir ‘pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation,’ dan huwa gustifikat u legalment accettat.[1]

Inoltre, il-fatt li c-cens dovut f’dan l-istadju jammonta ghal erba mija u disgha u tmenin Ewro u tmintax-il centezmu (€489.18) li jigi rivedut skond il-provvedimenti tal-Kap 158 mhux wiehed irrizorju tenut kont tal-fatt li l-fond in kwistjoni huwa “…mezzanin zghir b’4 kmamar mibni fuq zewg garaxxijiet.” u li “Mit-twieqi ta’ gewwa wiehed jigi faccata tac-cmieni tal-Power Station tal-Marsa.”, apparti l-fatt li meta c-censwalista flimkien ma’ zewggha hadu pussess ta’ l-istess fond dan kien fi stat ta’ kwazi ikkundannat u kellhom jidhlu fl-ispiza ta’ soqfa godda, idahhlu s-servizzi tad-dawl u ta’ l-ilma, kellhom ibidlu l-madum ta’ l-art, il-gallarija u kellha ssir karma tal-banju.

---

[1] *Mellacher and Others v Austria, 1989.*

(2.4) Illi fir-raba lok, il-provvedimenti tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjeta’ jew tehid obbligatorju izda kontroll ta’ uzu ta’ proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli .

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex jinghad li kien hemm tehid sforzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi svestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta, meta fil-kaz odjern l-istat sempliciment irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni, minghajr pero ma gew ippregudikati d-drittijiet tas-sidien quo proprjetarji tal-fond de quo.

Illi ai termini tal-proviso ta’ l-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Parlament jista’ jistabilixxi l-kriterji li ghandhom jitharsu, tenut kont tal-fatturi u c-cirkostanzi kollha, sabiex jigi ffissat il-kumpens li ghandu jithallas fuq il-proprjeta.

Il-provvedimenti tal-Kap 158 huma immirati lejn cirkostanzi specjali fil-pajjiz li jinkwadraw ruhhom f’dawk ic-cirkostanzi u kazijiet specjali li skond l-imsemmi proviso jiggustifikaw lill-Parlament sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b’ligi jistabilixxi l-kumpens.

Inoltre, il-hsieb ta’ min fassal il-Kostituzzjoni jorbot ma’ dak li nghad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz Connie Zammit and others v Malta[2] li stqarret li:

“The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures.”

2 Deciza (12.01.1991)

(2.5) Illi fil-hames lok, huwa fatt maghruf li l-ghan wara din il-ligi hu li kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta' anke privata jghin biex dan isehh. Illi certament dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini ta' dawn l-artikoli.

(3) Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant, l-esponent jitolb bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talba dedotta fir-Referenza Kostituzzjonali ta' l-intimati sidien bhala infondata fil-fatt u fid-dritt; bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat l-affidavit kongunt tal-konvenuti Marlene Lungaro Mifsud u Eleonora Grima u d-dokumenti annessi mal-istess affidavit.

Rat in-nota tal-attrici presentata fil-kors tas-seduta tat-13 ta' Gunju 2011 fejn gie sottomess :-

Illi din ir-riferenza qatt ma kellhja tigi mitluba ghaliex ma kienux jezistu l-estremi sabiex setghet tintalab tali referenza;

Illi inoltre l-attrici zgur li mhijiex il-legittimu kontradittur dwar il-punt kostituzzjonali imqanqal mill-konvenuti. L-attrici la wettqet u la tista thedded li twettaq ebda ksur ta' dritt kostituzzjonali. U jekk l-allegazzjoni tal-konvenuti hi li xi ligi, li minnha qed tuzufruwixxi l-attrici, tista tikser id-dritt kostituzzjonali ta' xi hadd, allura il-konvenuti kien messhom bdew kawza apposita kontra l-Gvern jew kontra dik l-awtorita li skont huma qed thedded li tiksrilhom dak id-dritt.

Illi il-konvenuti ma jistghux juzaw din il-kawza u dan il-mertu sabiex jattakkaw ligi maghmula mill-Gvern li inoltre mhuwiex u ma jistax ikun prezenti f'dawn il-proceduri. Fil-fatt dawn il-proceduri huma intizi sabiex tigi adoperata ligi li ghadha vigenti – jekk il-konvenuti iridu jattakkaw dik il-ligi allura huma iridu jibdew proceduri appositi.

Illi inoltre ma jsita qatt jinghad li giet miksura xi parti mill-kosttuzzjoni qabel ma jingiebu provi dwar il-kif u meta u minn min gew miksura dawk il-proccedimenti, jigi notat li sa issa ghad ma kienx hemm xi tehid ta' propjeta minn gahnd il-konvenuti. U biss meta jsir dak it-tehid ta' propjeta minghajr kumpens gust li jista' forsi ikun hemm lezjoni ta' drittijiet – u dan mhux dejjem ghax kull kaz irid jigi trattat skont il-fatti li jkun hemm madwaru.

Illi intant huwa cert li l-ligi li qed tigi mitluba l-operazzjoni taghha zgur li ma tmurx kontra l-kostituzzjoni; wiehed ikun jista' jghid li l-operazzjoni taghha qed tohloq tali ksur biss wara li wiehed jara kif tkun operat kaz b'kaz. F'kull kaz jekk hemm allegazzjoni li xi ligi li l-operazzjoni taghha kisret xi dritt fundamentali, l-attrici zgur li mhijiex il-ligittimu kontradittur.

Illi ukoll ir-referenza hija intempestiva ghax ebda azzjoni ghadha ma giet imwettqa li tikser xi dritt kif imsemmi fl-eccezzjoni tal-konvenuti.

Illi ukoll hu zgur li ma jistax ikun hemm ksur tad-dritt fundamentali imsemmi mill-konvenuti qabel ma javvera ruhu il-bdil tac-cens minn wiehed temporanju ghal wiehed perpetwu – ara Qorti Kostituzzjonali kawza deciza fil-25 ta' Marzu 2011 fl-ismijiet John u Anna Grima vs Avukat Generali et (App Civ 714/1999) – dik is-sentenza tghid:

"Fid-dawl ta' dik id-decizjoni, it-talba tar-rikorrenti kif maghmula intiza ghal dikjarazzjoni tal-Art 12(4)(5) ma tistax tintlaqa' u s-sentenza tal-ewwel Qorti li laqghet it-talba tar-rikorrenti ukoll ma tistax tigi konfermata. Ir-rikorrenti f' din il-kawza talbu l-ghoti tar-rimedji kollha xierqa u opportuni. Pero, din il-Qorti ma tistax, f' dan l-istadju, tara jekk, bl-applikazzjoni tal-Art 12(4) (5) ghal kaz in kwistjoni johloqx sproporzjon bejn l-interessi tal-partijiet, u dan peress illi il-konverzjoni tac-cens minn temporanju ghal wiehed perpetwu ghadu soggett ghal stharrig gudizzjarju quddiem il-Qrati. Kwindi ma jistax jinghad jekk dak li jrid li jsir l-intimat Camilleri huwiex indhil proporzjonat jew le, u dan in vista tal-fatt illi ir-rikorrenenti qed jikkontestaw id-dritt tieghu ghall-konverzjoni."

Mela ukoll jirrizulta li dan mhuwiex il-waqt li jigi deciz jekk kienx hemm lezjoni ta' xi dritt ghaliex l-azzjoni innifisha ghadha ma saritx. U intant ukoll li meta issir huwa cert li il-legittimu kontradittur mhijiex l-attrici ghax hi ma ghandhiex setgha li taghmel jew temenda xi ligi – hi ghandha biss id-dritt u obbligu li timxi mal-ligi kif inhi. L-istess jinghad bir-rispett kollu ghal dina l-Onorabbli Qorti.

Illi intant ebda ligi jew azzjoni naxxenti minn dritt moghti mill-ligi ma tista' tigi dikjarata anti kostituzzjonali jekk mhux f'kawza kontra il-Gvern. F'din il-kawza il-Gvern mhuwiex parti u l-anqas jista' jiddahhal bhala parti.

Illi l-attrici ma ghandiex tehel spejjez ta' dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant ir-referenza ma kellha qatt issir; pero' issa li saret jibqa' li ma jista' qatt jigi deciz li kien hemm xi lezjoni ta' dritt kostituzzjonali ghar-ragunijiet kollha moghtija hawn fuq. Ghalhekk ukoll kull eccezzjoni li titratta tali allegat ksur ta' dritt fundametali ghandha f'dan l-istadju tigi michuda.

Semghat lix-xhud Perit Anthony Fenech Vella prodott mill-konvenuti.

Semghat lir-rikorrenti Concetta sive Connie Cini.

Semghat lix-xhud il-Perit Joseph Ellul Vincenti msejjah mir-rikorrenti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-23 ta' Frar 2012 minn fejn jirrizulta li l-partijiet qabblu li l-provi kollha li nstemghu fir-rikors guramentat numru 727/10 ghandhom ikunu applikabbli ghal-presenti proceduri.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati dwar ir-referenza kostituzzjonali.

Rat in-nota a' sottomissjonijiet responsiva tar-rikorrenti dwar l-istess referenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-kjamat in kawza l-Avukat Generali.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat l-atti kollha tal-kawza Rikors Guramentat numru 727/10 GC.

Rat li dawn il-proceduri relattivi ghar-referenza kostituzzjonali gew differiti sabiex tinghata s-sentenza dwar l-istess referenza kostituzzjonali.

Ikkonsidrat:-

L-eccezzjoni in kwestjoni hi fis-sens li l-artikoli tal-ligi li fuqhom huma bbazati t-talbiet tal-attrici fl-imsemmi rikors numru 727/10 GC u cioe' l-artikoli 12(4)(5) u (6) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jilliedu d-drittijiet fondamentali tal-intimati ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta' taghhom u in partikolari t-tgawdija tal-fond 16 Triq Nazzarenu, Hamrun jew Marsa. L-intimati jissottomettu li l-konversjoni ta' cens temporanju ghal wiehed perpetwu kif prospettat fl-imsemmija artikoli in kwestjoni jilliedi d-drittijiet fondamentali taghom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Dan l-ahhar artikolu jipprovdi testwalment li ebda proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed il-pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta kull xorta li jkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju, hlief meta hemm disposizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist u jrid ikun hemm provdut li ghandu jkun hemm hlas ta' kumpens xieraq ghat-tehid obbligatorju. L-imsemmi artikolu 1 tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Europea (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi li kullhadd ghandu d-dritt ghat-tgawdija pacifka tal-proprjeta' tieghu u hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku.

L-artikoli lamentati cioe' l-artikoli 12(4)(5) u (6) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta Malta rispettivamet jipprovdu li meta taghlaq enfitewsi temporanea ta' dar ta' abitazjoni tkun okkupata minn cittadin malti bhala residenza ordinarja tieghu, fi zmien tali gheluq l-enfitewta jkollu l-jedd li jikkonverti l-enfitewsi f'wahda perpetwa taht l-istess kondizzjonijiet hlief ghal dawk li jirreferu ghaz-zmien tal-enfitewsi u ghal hlas tac-cens. Skond dawn l-istess provedimenti c-cens li jkollu jiithallas mill-konversjoni sa hmistax il-sena wara ghandu jigi kalkulat daqs sitt darbiet ic-cens li kien jithallas originarjament.

L-istess artikolu jipprovdi ukoll kif ghandu jigi kalkolat ic-cens applikabbli wara li jghaddu l-ewwel hmistax il-sena u cioe' jizdied skond l-indici tal-gholi tal-hajja. Dawn huma il-provedimenti li l-attrici trid tisfrutta biex il-fond li hi qed tokkupa tikkonverti c-cens temporaneu tieghu f'wiehed perpetwu billi thallas annwalment u in perpetwu cens ekwivalenti ghal sitt darbiet ic-cens li kien jitthallas sa qabel ma ghalaq ic-cens. In effett kien jithallas cens annwu ta' €81.53 (ossia Lm35.00) u issa qed jigi offrut li jithallas, sabiex issir il-konversjoni minn cens temporaneu ghal wiehed perpetwu, cens kif awmentat skond il-ligi ammontanti ghal erba' mija u disgha u tmenin euro u tmintax il-centezmu (€489.18) cioe' sitt darbiet €81.53.

L-artikolu 12(5) jipprovdi li jekk l-enfitewti utilisti ma jesercitawx il-jedd imsemmi fi zmien sitt (6) xhur mid-data li l-istess jedd seta gie esercitat, l-istess jedd jghaddi ghand min ikun qed jokkupa d-dar, li ghalhekk ikollu d-dritt li jitlob, bl-eskluzjoni tal-enfitewti utilisti, li l-immobbli in kwestjoni jinghata lilu mid-direttarji b'enfitewsi perpewtwa taht l-istess kondizzjonijiet li kienu jkunu applikabbli kieku l-utilisti ghazlu li jikkonvertu c-cens f'wiehed perpetwu. L-artikolu 12(6) jipprovdi li min jkun qed jikkonverti ic-cens kif ghadu kif jinghad jista ukoll jitlob li jsir kuntratt notarili relattivament ghall-istess konversjoni.

L-intimati, fost affarijiet ohra, jissottomettu ukoll li l-fond in kwestjoni gie valutat minn Perit Arkitett, li gie inkarigat mill-istess intimati, li jiswa €135,000, liema somma, skond l-intimati, tirrappresenta 'differenza inkolmabbli' meta tigi

komparata mal-kumpens li qed jigi offert fil-forma ta' hlas annwali ta' cens kif kalkolat skond l-imsemmija provedimenti tal-Kap 158.

Il-presenti proceduri huma dwar allegata vjolazzjoni tad-dritt fondamentali ghall-protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjetà bla kumpens kif sancit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tad-dritt fondamentali ghat-tgawdija pacifika tal-proprjetà kif sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea. Kif gia indikat l-artikoli li qed jigu attakati mill-intimati in partikolari hu l-artikolu 12(4) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta flimkien ma l-artikoli 12(5) u 12(6) tal-istess Kapitolu.

Il-fatti li taw lok ghall-kaz odjern huma bazikament is-segwenti:

F'Jannar tal-1960 certa Paola armla ta' Gaetano Zahra kkoncediet b'titolu ta' subenfitwesi temporanea lil Anthony Cini ghal zmien hamsin (50) sena il-fond 16 Triq Nazzarenu, Hamrun jew Marsa soggett ghas-subcens annwu ta' hamsa u tletin lira sterlina £35 – illum €81.53. Fis-sena 1960 l-imsemmi Anthony Cini ma kienx mizzewweg u fil-fatt huwa zzewweg sentejn wara lill-attrici Concetta Cini. Kwindi jsegwi li l-imsemmi fond ma kienx jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti bejn l-attrici u zewgha. L-istess Anthony Cini miet f'Marzu 2006 u halla lill-martu l-attrici Concentta Cini bhala uzufruttwarja tal-gid tieghu u nnomina liz-zewg uliedu Josephine u Angela bhala l-eredi tieghu.

Jirrizulta li l-attrici sa minn meta zzewget abitat fil-fond in kwestjoni u ghadha tabita hemm sal-gurnata tallum. Is-subcens in kwestjoni ghalaq fil-11 ta' Jannar 2010. L-utilisti, cioe' l-imsemmijin ulied ta' Anthony Cini cioe' Josephine Vella u Angela Pulis, kellhom sitt xhur minn dak in-nhar li ttermina s-subcens temporanju sabiex jitolbu li s-subcens temporanju li kellhom jikkonvertuh f'sub-cens perpetwu ai termini tal-artikoli in kwestjoni tal-Kapitolu 158. In vista tal-fatt li l-utilisti Angela Pulis u Josephine Vella ma esercitawx id-dritt moghti lilhom bl-imsemmija artikoli tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-attrici, ai

termini tal-imsemmija provedimenti tal-artikolu 12(5) tal-istess Kapitolu, qed issostni li l-istess jedd ghandu jghaddi ghandha peress li hi kienet qed tokkupa d-dar bhala residenza taghha. L-attrici ssostni li bl-eskluzjoni tal-enfitewti utilisti l-istess dar ghandha tinghata lilha mis-sidien b'enfitewsi perpetwa taht l-istess kondizzjonijiet li kienu jigu applikati kieku l-enfitewti kkonvertewha l-enfitewti f'wahda perpetwa.

L-intimati qed jikkontendu li fil-kaz li tintlaqa t-talba tal-attrici kif kontenuta fl-imsemmi rikors guramentat u b'hekk jigu applikabbli l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 cioe' tal-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll introdott bl-Att Numru XXIII tal-1979 d-drittijiet tal-proprjeta' taghhhom bhala padruni diretti tal-proprjetà jigu mcahhda peress li d-dritt li jirriprendu l-pussess u t-tgawdija tal-utili dominju fit-terminazzjoni tal-enfitewsi originali ser jispicca. L-argument tal-intimati hu ukoll li b'hekk huma bhala l-padruni diretti jkunu qed jissubixxu l-privazzjoni forzusa tal-pussess tal-proprjetà u tat-tgawdija tal-immobbli in kwestjoni minghajr ma jkun hemm kumpens adegwat u ghalhekk bi vjolazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dawn il-pretensjonijiet tal-intimati gew minnhom dedotti fl-ewwel eccezzjoni taghhom ghat-talbiet tal-attrici kif kontenuti fir-rikors guramentat numru 727/10 GC. Din l-eccezzjoni hi fil-fatt il-mertu tal-referenza kostituzzjonali li qed tigi deciza bil-presenti.

Ir-rikorrenti, fost varji sottomissjonijiet ohra, tissottometti li hi mhux il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri. Din is-sottomissjoni mhux korretta u ghandha tigi rigettata. Din il-Qorti, waqt li kienet qed tisma l-imsemmi rikors guramentat presentat mill-attrici, kkonvertiet ruhha fil-kompetenza kostituzzjonali taghha sabiex l-imsemmija eccezzjoni, li hi bla dubju ta' indole kostituzzjonali u kif sollevata mill-intimati tigi deciza minn Qorti kompetenti. Kwindi f'dan il-kaz la kien hemm referenza kostituzzjonali u lanqas ftuh ta' proceduri godda u ghalhekk il-partijiet fil-

kawza baqghu dawk li kienu bid-differenza li, regolarment gie kjamat fil-kawza l-Avukat Generali. Ma hemmx dubju li l-integrita’ tal-gudizzju titlob li l-attrici tkun parti f’dawn il-proceduri. In effett kienet l-istess attrici li invokat favur taghha l-imsemmija provedimenti sabiex hi tkompli tokkupa b’enfitewsi perpetwa l-fond in kwestjoni. F’gudizzju bhal dan ghandhom jippartecipaw dawk kollha li ghandhom interess u hu indubbju li l-attrici hi interessata f’dawn l-istess proceduri.

Hu ukoll necessarju li tigi zgurata l-effikacita` tal-gudizzju u dan minhabba l-fatt li dan il-gudizzju jorbot biss lil dawk li jippartecipaw fih, kif ukoll minhabba l-principju tal-ekonomija tal-gudizzji u b’hekk ma jkunx hemm htiega ta’ ripetizzjoni inutili tal-istess gudizzju. In vista ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet ma hemmx dubbju li l-attrici ghandha titqies li hi legittimu kontradittur. Inoltre hi l-attrici stess li qed tinvoka favur taghha d-disposizzjonijiet in kwestjoni u dawn l-istess disposizzjonijiet tal-ligi qed jigu attakkati bhala li jmorru kontra d-drittijiet fondamentali tal-intimati. Ghalhekk ghandhom ikunu parti f’dan il-gudizzju dawk kollha li qed jippretendu li ghandhom dritt kif ukoll dawk kollha li kontra taghhom jikkompeti dak l-istess dritt.

Inoltre l-attrici fl-imsemmija nota taghha tat-13 ta’ Gunju 2011 tissottometti li ma jistax jitqies li hemm lezjoni ta’ dritt fundamentali qabel ma jkun hemm efettivament il-bdil tac-cens minn wiehed temporaneu ghal wiehed perpetwu. Fl-opinjoni tal-Qorti ma jsegwix li sabiex ikun hemm dikjarazzjoni ta’ ksur ta’ dritt fundametali irid effettivament ikun sehh tali ksur. L-attrici qed tippretendi li qabel ma jkun hemm dikjarazzjoni gudizzjarja ta’ konverzjoni ma jistax ikun hemm dikjarazzjoni li hemm lezjoni tad-drittijiet fondamentali. Kemm il-Kostituzzjoni fl-artikolu 46(1) kif ukoll l-Konvenzjoni Europea fl-artikolu 4 jipprovdu ghal ghoti ta’ rimedju anke meta l-allegazzjoni hi li xi dritt fundamentali hu mhedded u jista jigi lez. Ghalhekk mhux mehtieg li jkun hemm il-konverzjoni attwali minn cens temporanju ghal wiehed perpetwu sabiex jigi determinat jekk qed jigux lezi d-drittijiet fondamentali tal-intimati. Sabiex din il-Qorti tkun tista tiehu konjizzjoni u tiddeciedi l-eccezzjoni in kwestjoni tal-intimati hu bizzejjed li saret

talba mill-attrici bbazata fuq il-provedimenti in kwestjoni tal-Kapitolu 158 u li l-attrici ghamlet ukoll il-kalkoli biex jigi determinat ic-cens pagabbli wara li ssir il-konverzjoni. Isegwi ghalhekk li kemm din is-sottomissjoni tal-attrici kif ukoll is-sottomissjoni dwar il-legittimu kontradittur ghandhom jigu respinti.

L-artikoli tal-ligi li qed jigu invokati mill-intimati jittutelaw id-dritt fondamentali tal-proprjeta u konsegwentement li hadd ma ghandu jigi privat mill-pussess ta’ proprjeta’ tieghu b’mod obbligatorju hlief meta hemm disposizzjoni ta’ ligi li hi applikabbli ghal dak it-tehid ta’ pussess jew akkwist u inoltre ghandu jkun hemm provdut ghall-hlas ta’ kumpens xieraq ghal-istess tehid. Inoltre l-istess artikoli jittutelaw id-dritt ghat-tgawdija pacifka tal-proprjeta’ u hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku.

Il-koncessjoni enfitewtka temporanea in kwestjoni tterminat f’Jannar 2010 ai termini tal-kuntratt relattiv li bih giet kkostitwita l-istess enfitewsi temporanea. Skond dak li hemm provdut fl-artikolu 1521 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta mat-terminazzjoni ta’ koncessjoni enfitewtika temporanea fl-eghluq taz-zmien miftiehem, il-fond in kwestjoni bil-miljoramenti jintradd lura lil padrun dirett. Dan jimplika li skond l-imsemmija provedimenti l-attrici m’ghandhiex dritt tkompli tokkupa l-fond peress li l-enfitewsi temporanea tterminat u hemm l-obbligu li l-istess fond jigi ritornat lura lill-padruni diretti bil-miljoramenti u bil-benefikati kollha.

L-attrici pero’ li ma jidhirx li ghandha ebda drittijiet fuq il-fond in kwestjoni u hi semplicement qed tokkupa l-fond u qed tinvoka a favur taghha l-imsemmija artikoli tal-Kap.158 u dan sabiex tikkonverti a favur taghha l-enfitewsi tal-fond f’wahda perpetwa. In vista tal-provedimenti tal-imsemmi atikolu 1521 jista facilment jinghad li dawn l-istess artikoli huma eccezzjoni ghal-ligi generali kif enunzjata fl-imsemmi artikolu 1521.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sede kostituzzjonali taghha b’sentenza fil-kawza fl-ismijiet “Mario Galea Testaferrata

et vs Il-Prim Ministru et" deciza fit-3 ta' Ottubru 2000, fejn il-kwestjoni li kellha tigi deciza kienet simili hafna ghall-kwestjoni li qed tigi deciza bil-presenti sentenza, ddikjarat li l-istess artikolu 12(4) tal-Kapitolu 158 hu null u bla effett stante li jilledi certi disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni, tal-Kapitolu 305 tal-Ligijiet ta' Malta u xi provedimenti tal-Konvenzjoni Ewropea Kapitolu 319 tal-Ligjiet ta' Malta. Ghandu jinghad li din is-sentenza giet appellata pero' tali appell gie dikjarat dezert u kwindi l-istess sentenza ghaddiet in gudikat. Fit-30 ta' Ottubru 2008 fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet "Paola Vassallo vs Marija Dalli" gie dikjarat li l-imsemmija sentenza tat-3 ta' Ottubru 2000 hi applikabbli "erga omnes" u ma torbotx biss lill-partijiet li kienu fiha izda stante li ligi partikolari (l-artikoli in kwestjoni tal-Kapitolu 158) giet dikjarata li tmur kontra l-Kostituzzjoni din ghandha jkollha applikazzjoni iktar wiesa. Il-Qorti f'din l-ahhar sentenza korrettement sostniet li "ma jidhirx li jkun sewwa li dik il-ligi tibqa tithaddem jew jinghataw xi rimedji lil xi parti f'kawza, bla ma l-Qorti nnifisha tkun qeghda, bit-thaddim ta' dik l-istess ligi, tikser ukoll il-Konvenzjoni jew il-Kostituzzjoni.

Hu minnu li ebda sentenza ma thassar ligi. L-ghemil u t-thassir tal-ligi hija funzjoni esklussiva tal-Parlament, izda meta b'sentenza xi ligi titqies li hija nulla u bla effett, hadd m'ghandu jistenna lil xi Qorti tapplika ligi bhal dik fi kwistjoni li titqajjem quddiemha semplicement ghaliex il-Parlament ma jkunx (ghadu) hassarha wara sentenza tal-Qorti." Dan il-kliem jimmerita li jigi ezaminat fid-dettal. Meta Qorti thaddem ligi, li giet dikjarata nulla minn Qorti ohra kompetenti tkun qed tikser hi stess il-Konvenzjoni jew il-Kostituzzjoni. Hu minnu li hawn Malta jithaddem il-principju li kwalunkwe Qorti ma hi marbuta bid-decizjoni ta' Qorti ohra. Ghandu, pero', jkun hemm xi tip ta' limitu ghal dan il-principju fis-sens li jekk Qorti kompetenti tippronunzja ruhha fis-sens li ligi partikolari tmur kontra l-Kostituzzjoni jew kontra l-Konvenzjoni, kwindi l-istess ligi ghandha tigi meqjusa li hi nulla u bla effett u kwindi m'ghandiex tithaddem minn Qorti ohra. Possibilment l-imsemmi pronunzjament finali ikun jista jinbidel biss b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li tkun ben motivata.

Il-principju generali involut fil-presenti sntenza hu jekk wara li tittermina l-enfitewsi temporanja ghandux l-utilista jew jew min ikun qed jokupa l-fond ikollu d-dritt li jakkwista l-fond in perpetwu billi jhallas cens awmentat ovvjament in perpetwu. Ma hemmx dubju li tali dritt hu moghti kemm lill-utilista kif ukoll lill-okkupant tal-fond in virtu tal-artikoli in kwestjoni. Il-kwestjoni li trid pero' tigi rizolta f'dan l-istadju hi jekk hemmx lezjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien in partikolari d-dritt ghal proprjeta u d-dritt ghat-tgawdija tal-istess proprjeta'.

Id-direttarji jew ahjar is-sidien ghandhom dritt li jkollhom proprjeta' taghhom u hu essenzjali ghal tali dritt li huma jistghu jiddisponu mill-proprjeta' taghhom bil-mod kif huma jixtiequ. F'dan il-kaz l-intimati jew ahjar l-awturi taghhom ghazlu li jikkoncedu l-proprjeta' taghom b'enfitewsi temporanea li cioe' kienet limitata ghal dak li jirrigwarda iz-zmien tal-enfitewsi. Hu car li s-sidien ma xtaqux li jintrabtu ghal dejjem. Is-sidien ma riedux li jcedu l-fond in perpetwu. Permezz tal-artikoli in kwestjoni l-utilisti jew min qed jokkupa l-fond qed inghataw l-opportunita' li jikkonvertu c-cessjoni enfitewtika temporanea ghal wahda perpetwa. Konsegwentement id-dritt tas-sidien li l-immobbli jirriverti lilhom bil-miljoramenti fit-terminazjoni taz-zmien miftiehem gie mhassar. Gie ukoll imhassar id-ditt tas-sidien li jgawdu l-fond kif iridu huma u issa huma ma jistghux jiddisponu mill-proprjeta' kif iridu. Ma hemmx dubju li hawnhekk tirrizulta lezjoni tad-dritt fondametali ghal proprjeta' peress li hadd ma jista jigi privat minn tali proprjeta' jekk mhux ghal skopijiet pubblici u fuq hlas ta' kumpens adegwat lil min qed jissubixxi l-privazzjoni tal proprjeta' tieghu.

Bil-presenti sentenza qed jigi deciz jekk il-ligi li qed tippermetti din il-privazzjoni tmurx kontra d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Il-konkluzjoni ghal tali kwesit wiehed irid jasal ghaliha wara li jsiru diversi konsderazzjonijiet fosthom il-proporzjonalita' bejn id-dritt li qed jinghata u lil min qed jinghata u d-dritt ta' dak li qed jissubixxi l-privazzjoni. Wiehed ghandu jqis ukoll f'dan il-kuntest jekk qed jinghatax kumpens xieraq ghal privazzjoni tal-proprjeta'. Ghal dan il-fini irid isir ezami

komparattiv bejn kemm qed tippretendi li thallas l-attrici bhala cens bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158 u l-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni. Possibilment m'ghandiex issir komparazzjoni bejn l-ammont meta wiehed jifdi c-cens perpetwu u l-valur tal-fond. Tali komparazzjoni pero' tista ssir ghall-fini tal-prporzjonalita bejn l-interess generali u d-drittijiet individwali tas-sidien.

L-attrici qed tippretendi li takkwista l-fond b'cens perpetwu ghall-valur ta' €489.18 fis-sena. Hemm valutazzjoni maghmula minn espert ex parte tal-intimati sidien u l-valur tal-fond in kwistjoni llum gie kalkolat ghall-ammont ta' €135,000. Il-perit ex parte tal-attrici ukoll ghamel stima tal-post ghall-prezz ta' €90,000. Ghalhekk hemm differenza fl-istimi ta' €45,000. Jidher, pero', li l-Perit ex parte inkarigat mill-attrici ma qiesx il-valur shih tal-fond in kwistjoni in kwantu huwa ma hax in konsiderazzjoni l-fatt li skond il-Pjan Lokali approvat fis-sena 2006 l-arja tal-fond tista' tigi zviluppata biex jittella' sular iehor. Dan izid fil-valur tal-fond. F'dawn ic-cirkostanzi hi l-istima presentata mill-Perit inkarigat mill-intimati li grosso modo ghandha tigi meqjusa mill-Qorti ghal fini tal-imsemmi kalkolu.

Ic-cens kif awmentat (skond il-provedimenti in kwestjoni tal-Kapitolu 158) meta kkomparat mal-valur tal-fond u mal-valur lokatizzju tal-istess fond, hu korrispettiv inadegwat b'mod partikolari fiz-zmienijiet tallum. Anke jekk kellu jitqies l-ammont jekk kellu jinfeda c-cens mill-attrici, ai termini tal-Artikolu 1501 tal-Kap 16, l-akbar ammont li jistghu jippercepixxu l-intimati hu ta' €9800 oltre li trid tithallas it-taxxa fuq il-qliegh kapitali kalkolata fil-prezent fir-rata ta' 12 fil-mija u kwindi jista facilment jinghad li m'hemmx proporzjonalita' bejn il-korrispettiv li ser thallas l-attrici ghall-akkwist tal-fond mal-valur reali tieghu li kieku kellu jinbiegh fuq is-suq. Barra minn hekk jekk ic-censwalisti jghazlu kif ghandhom dritt li jaghmlu li jifdu c-cens, f'tali kaz l-intimati sidien mhux biss jitilfu kull dritt li jista ghandhom ghar-rigward tal-proprjeta in kwestjoni izda ukoll jitilfu l-jedd li jipprecepixxu c-cens pagabbli kull sena.

Inoltre lanqas ma hemm proporzjonalita' bejn l-iskop pubbliku u d-drittijiet tas-sidien cioe' l-intimati. Hawnhekk ghandu jinghad li ma hemmx dubju li l-iStat ghandu d-dritt li jirregola l-usu tal-proprjeta' anke biex b'xi mod tittaffa l-problema tal-"housing." Ghandu jinghad hawnhekk li din il-problema tal-"housing" issa m'ghandhiex titqies li hi acuta bhal ma kienet meta gew promulgati d-disposizzjonijiet in kwestjoni. Pero' ghandu dejjem ikun hemm bilanc bejn id-drittijiet ta' proprjeta' tas-sidien fuq naha wahda u l-bzonn tal-awtoritajiet governattivi li jippromulgaw dan it-tip ta' legislazzjoni fuq in-naha l-ohra. Kif gia definit jidher li ma hemmx proporzjonalitra' bejn l-valur lokatizzju tal-immobbli u l-valur li qed jighata lill-istess immobbli bil-hlas tac-cens annwali u in perpetwu li qed jigi propost li jithallas. Issa l-intimati sidien ser jibqalhom biss id-dritt li jithallsu ic-cens kif awmentat u di piu' l-istess cens ikun jista jigi mifdi bil-hlas ta' somma li jista jinghad li hi "irrisorja" meta komparata ma l-valur reali tal-fond. Lis-sidien ser jispiccalhom id-dritt li jiehdu lura l-pussess tal-fond, kif ukoll ser jispiccalhom id-dritt li jekk iridu jmorru jabitaw fl-istess fond. Inoltre qua sidien ser jispiccalhom id-dritt li jiddisponu mill-fond kif jixtiequ u kif iridu. Is-sidien mhux ser ikunu jistghu jippjanaw xi tip ta' zvilupp tal-immobbli.

Is-sidien intimati jissoottomettu li hu minnu li lilhom ser jifdal id-dritt li jircievu c-cens, pero' skond l-istess intimati huma ser jigu obbligati li jikkoncedu l-fond b'titolu ta' cens perpetwu u kull ma jibqalhom hu dan id-dritt li jircievu l-canone annwalment u in perpetwu. Inoltre skond l-istess intimati l-canone pagabbli wara l-konversjoni hu biss sitt darbiet dak originarjament pagabbli u, fic-cirkostanzi kollha partikolari tal-kaz, l-istess canone pagabbli hu tant irrizorju li jista jinghad li dan kollu jammonta ghal forma ta' esprojprjazzjoni forzata minghajr kumpens adegwat. Jista ghalhekk ukoll jinghad li s-sidien ser jigu svestiti mid-drittijiet taghhom ta' proprjeta'.

In vista tal-premess u bl-applikazzjoni tal-provedimenti rilevanti tal-ligi ghal kaz in kwistjoni jista jinghad li meta jigi applikat l-artikolu 12(4) tal-Kap.158 mhux ser jinzamm il-principju ta' proporzjonalita bejn l-interess tal-istat u l-

protezzjoni ta’ dritt ta’ proprjeta tal-individwu u ghalhekk fic-cirkostanzi l-applikazzjoni ta’ dan il-provvediment tal-ligi jammonta ghal vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tal-intimati sidien ukoll ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta taghhom.

F’dan ir-rigward tista ssir referenza ghal dak li gie sottomess mill-kjamat fil-kawza l-Avukat Generali li fir-rigward ta’ l-Artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protokoll jissottometti li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens tal-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq. Inoltre, dejjem skond il-kjamat fil-kawza, c-cens dovut wara l-konverzjoni ma jistax jinghad li hu wiehed irrizorju anke in vista tal-kobor u l-lokazzjoni tal-fond in kwestjoni kif ukoll tal-kondizzjoni tal-istess fond fil-bidu tal-koncessjoni enfitewtika in kwesjoni. Inoltre l-kjamat fil-kawza jissottometti li f’dan il-kaz l-istat sempliciment irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni, bla ma ppregudika d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Hu minnu li l-proviso tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jippermetti li ghall-ghanijiet socjali l-Parlament jista jillegissla dwar l-usu tal-proprjeta’ sabiex jassikura li kullhadd ikollu fejn joqod. Il-kjamat fil-kawza jissottometti li appuntu l-provvedimenti tal-Kap.158 in kwestjoni qed jaghmlu propju dan. L-Avukat Generali finalment jissottometti li l-ghan socjali wara din il-ligi cioe’ l-Kapitolu 158 hu li kulhadd ikollu fejn joqghod u l-uzu tal-proprjeta’ anke privata jghin biex dan il-ghan isehh.

Punt importanti li ghandu jigi sottolineat hawnhekk hu li hawnhekk si tratta ta’ proprjeta’ privata u kwindi l-Gvern ghandu jkun kawt hafna u m’ghandux jiddisponi bil-proprjeta tac-cittadini cioe’ ta’ haddiehor qiesa tieghu. Aktar u aktar fic-cirkostanzi presenti meta kif gia gie sottolineat l-problema tal-“housing” m’ghadiex daqshekk acuta.

Hu evidenti minn dak kollu li gie premess li huma applikabbli l-artikoli tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni li gew invokati mill-intimati sidien. Il-provedimenti in kwestjoni tal-Kapitolu 158 qed jinghata trattament specjali

lill-certi koncessjonijiet enfiteutici cioe' dawk ta' 'l fuq minn tletin sena billi c-cens relattiv jista jigi awmentat u l-istess cens temporaneu jista jigi konvertit f'wiehed perpetwu. Hu zgur, fl-opinjoni ta' din il-Qorti, li b'dan il-mod l-interessi tad-direttarji mhux qed jigu mharrsin. Kif gia gie puntwalizzat is-sidien qed jitilfu id-dritt taghhom li jiehdu lura l-pussess tal-fond u li meta l-fond ikun f'idejhom huma jkunu jistghu jiddisponu mill-fond kif jixtiequ. L-unika haga li giet imwettqa bid-disposizzjoijiet in kwestjoni kienet li nghataw drittijiet esorbitanti lill-utilisti u lill-utenti tal-fond u minn-naha l-ohra d-direttarji ma gewx protetti kif kien imiss u inoltre tnehhilhom certi drittijiet. Ma hemmx dubju li bil-provedimenti in kwestjoni d-drittijiet ta' proprjeta` tas-sidien intimati bhala padruni diretti tal-fondi gew obbligatorjament, u drastikament imnaqqsa b'mod specjali id-dritt taghhom tat-tgawdija effettiva u l-pussess reali tal-fond. Certament hawnhekk hemm tnaqqis fid-drittijiet, fil-pussess u fl'interess reali tas-sidien u dan kollu inoltre jrriducu ruhhu f'telf pekunarju stante li indubbjament il-valur kummercjali tal-fond ghas-sidien tnaqqas drastikament.

Hi l-fehma ta' din il-Qorti li l-applikazzjoni tal-artikoli 12(4)(5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta tammonta ghal tehid de facto tal-proprjetà tal-padrun dirett. Il-konverzjoni minn cens temporaneu ghal cens perpetwu jammonta ghal tehid de facto ta' proprjeta' immobbli stante li l-awtoritajiet koncernati qed jindahhlu b'mod sostanzjali fit-tgawdija tal-immobbli.

Il-kuncett ta' tehid de facto tal-proprjeta' gie hawn Malta rikonoxxut u applikat mill-Qrati taghna f'diversi sentenzi bhal "L-Onor. Perit Dominic sive Duminku Mintoff et v. L-Onor. Prim Ministru noe et" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' April 1996 u "Mario Galea Testaferrata et v. Il-Prim Ministru et" deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Ottubru 2000. Fil-kaz in ezami sehh tali tehid tal-proprjetà. Dan qed jinghad peresss li fil-fehma tal-Qorti d-drittijiet residwi li ser jjibqalhom is-sidien diretti wara il-konversjoni ma jikkostitwux tip ta' tgawdija adegwada fir-rigward tal-proprjetà in kwestjoni, b'mod parikolari meta l-istess

drittijiet residui ser itelfu fil-valur ekonomiku. Dan qed jinghad ukoll b'referenza ghall-artikolu tal-Kodici Civili li jittrattaw dwar iz-zmien li jinghata lill-enfitewta biex ihallas l-arretrati tal-canone, kif ukoll fid-dawl tad-dritt moghti lill-istess enfitewta li jifdi c-cens a tenur tal-Artikolu 1501 tal-Kodici Civili.

Il-hlas tac-cens annwu li ser jippercepixxu l-intimati hu wiehed zghir u b'hekk jikkostitwixxi piz disproporzjonat li jridu jsofru l-istess sidien intimati. Il-valur tal-proprjetà in kwestjoni bl-applikazzjoni tal-artikoli in kwestjoni cioe' l-varji subartikoli tal-artikolu 12 tal-Kap 158 gie rez kwasi irrizorju u hu ghalhekk li jista jinghad li l-intimati direttarji ser jitilfu t-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Konsiderando dan kollu zgur li ma jirrizultax li hemm bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u l-interess generali.

Inoltre jista jinghad li l-attrici li qabel kienet biss l-utenti tal-fond u ma jistax jinghad li kellha xi titolu validu, issa ser issir l-utilista tal-fond u tista tiddisponi mill-utile dominju kif trid u prattikalment jista jinghad li issa l-fond sar taghha. Minn naha l-ohra jista ukoll jinghad li jekk jitnehhew il-maggioranza tad-drittijiet reali u ta' proprjeta tas-sidien dan jikkostitwixxi tehid de facto tal-proprjeta'. L-applikazzjoni tal-Artikoli 12(4)(5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta fil-kaz in ezami jammonta ghal vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tal-intimati sidien ghat-tgawdija pacifika tal-proprjetà kif sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

In vista ta dak kollu li gie premess, fil-presenti kaz hu bizzejjed li jigi dikjarat li l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta jilledi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u ghalhekk imur kontra d-drittijiet fondamentali tal-intimati. Inoltre jigi provdut li l-eccezzjoni in kwestjoni ghandha tigi akkolta.

Ghal motivi kollha premessi :-

Tiddeciedi billi tiddikjara li l-applikazzjoni tal-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta tilledi l-Artikolu 37

tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea u konsegwentement tilliedi d-drittijiet fondamentali tal-intimati direttarji u inoltre tipprovdi li l-eccezzjoni in kwestjoni fil-kawza rikors guramentat numru 727/10 GC ghandha tigi akkolta.

Spejjez ta’ dawn il-proceduri jithallsu mill-attrici Concetta sive Connie Cini.

< Sentenza Finali >

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