MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Referenza Kostituzzjonali Numru. 33/2007/1

Fl-Atti tar-Riferenza tal-24 ta' Mejju, 2007, mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri (Maġistrat Dr. Anthony Ellul LL.D.) fl-Atti tar-Rikors Maħluf 24/07 fl-ismijiet:

Mary Anne **BUSUTTIL**

vs

Tabib John **CASSAR** u Mary Yvonne Cassar

Il-Qorti:

Reġgħet rat ir-Riferenza magħmula mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri fl-24 ta'

Mejju, 2007[1] (sedenti l-Maġistrat Dottor Anthony Ellul LL.D.) li permezz tagħha u fid-dawl tar-Risposta Maħlufa mressqa mill-intimati aħwa Cassar, din il-Qorti ntalbet tistħarreġ il-kwestjoni kostituzzjonali dwar jekk id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 12(4) u 12(5) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jiksrux il-jeddijiet fundamentali tal-istess intimati aħwa Cassar kif imħarsin fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tar-Repubblika ta' Malta (aktar 'il quddiem imsejħa l-"Kostituzzjoni") u kif ukoll l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta (aktar 'il quddiem imsejħa "l-Konvenzjoni");

Rat id-degriet tagħha tal-1 ta' Ġunju, 2007, li bih qiegħdet ir-Riferenza għas-smigħ tas-6 ta' Ġunju, 2007, u ordnat li bl-atti jkun notifikat ukoll l-Avukat Ġenerali;

Rat it-Tweġiba mressqa fit-13 ta' Ġunju, 2007, mill-Avukat Ġenerali li, b'riferenza għall-kwestjoni mqanqla mill-intimati Cassar, qal li sentenza tagħmel stat biss bejn il-partijiet li jkunu f'dik il-kawża għaliex ma toħloqx stat *erga omnes*. Żied jgħid li s-sentenza li għaliha jirreferu l-intimati Cassar[2] qiegħda tkun attakkata b'kawża li għadha qiegħda tinstema' quddiem il-Qorti kompetenti[3]. Itenni li mhux minnu li l-intimati Cassar qegħdin iġarrbu ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jċaħħad lil ħadd mill-possedimenti tiegħu, iżda huwa maħsub biss biex jirregola l-użu tal-ġid fl-interess ġenerali, li l-istess Konvenzjoni espressament tagħti lil kull Stat il-jedd sabiex jirregola kif l-aħjar jidhirlu xieraq. Itemm jgħid li sidien bħall-intimati Cassar jingħataw kumpens xieraq għall-użu li jsir minn ġidhom skond il-liġi fis-seħħ;

Rat il-verbal tas-smigħ tal-11 ta' Ottubru, 2007, li fih l-avukati tal-partijiet iddikjaraw li kulma xtaqu jagħmlu f'din ir-Riferenza kien li jressqu sottomissjonijiet legali rigwardanti r-riferenza li kienet saret mill-Qorti tal-Maġistrati;

---

[1] Paġ. 26 tal-atti tar-Rikors Maħluf Nru. 24/07AE

[2] Jiġifieri P.A. (Kost.) RCP tat-3/10/2000, fil-kawża fl-ismijiet ***Mario Galea Testaferrata et vs Il-Prim Ministru et*** (li marret deżerta fil-Qorti Kostituzzjonali fis-16/10/2006)

[3] Rik. Nru. 300/07AF (tinsab imħollija għat-3/12/2008 għal-leġittimazzjoni tal-atti)

Rat is-sentenza tagħha tat-18 ta' Settembru, 2008[4], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra sabet li fl-istat li fih kienet tinsab il-kawża ma kienx jirriżulta li l-imħarrkin kienu wrew li ġarrbu jew hemm il-biżgħa li jġarrbu ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Rat il-provvediment tal-Qorti Kostituzzjonali tat-28 ta' Novembru, 2008[5], li biha, fuq appell mill-imħarrkin Cassar, u għar-raġunijiet hemm imfissra ħassret is-sentenza tat-18 ta' Settembru, 2008, u reġgħet bagħtet lura l-atti tar-Riferenza lil din il-Qorti sabiex "din tiddeċiedi jekk, bl-applikazzjoni tas-subartikoli (4) u (5) tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 għall-każ konkret, u wara li jinstemgħu jekk il-każ ikun hekk jeħtieġ, xi provi, ikunx hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-imsemmija Tabib John Cassar u ta' Mary Yvonne Cassar kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea";

Rat il-provvediment tagħha tad-29 ta' Lulju, 2010[6], li bih u fuq talba magħmula mill-Avukat Ġenerali b'rikors tiegħu tal-14 ta' Mejju, 2010, ċaħdet it-talba tiegħu għar-rikuża tal-imħallef li qiegħed jisma' din ir-Riferenza;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-Avukat Ġenerali fil-5 ta' Awissu, 2010;

Rat l-atti kollha tar-Riferenza, magħduda n-Noti ta' Sottomissjonijiet imressqin mill-partijiet fil-kawża u l-inkartament quddiem il-Qorti Kostituzzjonali;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

---

[4] Paġġ. 36 sa 40 tar-Riferenza
[5] Paġġ. 41 – 7 tal-atti tal-Appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali
[6] Paġġ. 82 – 6 tal-proċess

Illi din ir-Riferenza saret lil din il-Qorti mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-qafas ta' Rikors Maħluf imressaq quddiem dik il-Qorti fil-Ġurisdizzjoni Superjuri tagħha fit-23 ta' Frar, 2007 minn Mary Anne Busuttil (aktar 'il quddiem imsejħa r-"rikorrenti") kontra l-intimati aħwa Cassar (aktar 'il quddiem imsejħin l-"intimati") li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talbet li dik il-Qorti (1) tiddikjara li l-istess rikorrenti kellha l-jedd li tibdel il-konċessjoni enfitewtika temporanja fuq il-post 245, Triq il-Kbira, Ħal Balzan (aktar 'il quddiem imsejjaħ il-"post") f'waħda perpetwa għall-finijiet tal-artikolu 12(4) u tal-artikolu 12(5) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, bir-rata mġedda ta' Lm 120[7] kull sena għall-ewwel ħmistax-il sena u mbagħad biż-żidiet maħsuba fl-istess artikoli, (2) tordna lill-intimati direttarji biex jersqu, fi żmien qasir u perentorju, għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv ta' konverżjoni ta' enfitewsi f'waħda li ma tagħlaqx, u (3) biex taħtar nutar ħalli jippubblika l-imsemmi kuntratt fil-jum, ħin u post li jogħġobha tiffissa, u li taħtar ukoll kuraturi biex jidhru fuq l-att nutarili għal dawk mill-partijiet li jonqsu li jersqu għall-kuntratt. Meta l-intimati ressqu t-Tweġiba Maħlufa tagħhom għat-talbiet tar-rikorrenti fit-2 ta' Mejju, 2007, filwaqt li qablu mal-fatti kif imfissrin mill-istess rikorrenti, qanqlu minnufih il-kwestjoni tal-ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom u saħqu li d-dispożizzjonijiet tal-liġi li fuqhom tistrieh ir-rikorrenti nstab minn Qorti ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali li huma nulli u bla effett, u għalhekk ir-rikorrenti ma setgħetx iżjed issostni t-talbiet tagħha kontrihom sewwasew billi tistrieħ fuq dawk id-dispożizzjonijiet. Minħabba f'hekk, il-Qorti tal-Maġistrati għamlet din ir-Riferenza fl-ewwel smigħ tal-kawża;

Illi l-fatti ewlenin li joħorġu mill-atti juru li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Emanuele Aġius tal-10 ta' Novembru, 1954[8], Alice Merċieca tat b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ta' ħamsin (50) sena b'seħħ minn dakinhar lil Francesco Cassar, il-post[9], bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija, fosthom il-ħlas ta' għoxrin lira (£ 20) ċens fis-sena. B'kuntratt tal-4 ta' Frar, 1965[10], fl-atti tan-

[7] € 349.41 fi flus tal-lum
[8] Dok "B", f'paġġ. 11 – 2 tal-Atti tal-Kawża 24/07AE
[9] Li dak iż-żmien kien iġib in-numru 246
[10] Dok "A", f'paġġ. 5 sa 10 tal-Atti tal-kawża 24/07AE

Nutar Paul Pellegrini Petit, l-aħwa Cassar (ulied l-imsemmi Francesco) biegħu l-post lir-rikorrenti bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissrin. Ir-rikorrenti (u żewġha) għexu fil-post bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Ir-rikorrenti hija ċittadina Maltija;

Illi f'Lulju tal-1979, il-Parlament Malti għadda liġi[11] li daħħlet bidliet fl-Ordinanza tal-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar[12]. Fost il-bidliet, kien hemm dispożizzjonijiet li jolqtu djar ta' abitazzjoni mogħtijin b'titolu ta' ċens li jagħlaq, fejn l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun joqgħod f'dar bħal dik bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Il-post tar-rikorrenti kien wieħed li għalih kienu jgħoddu l-imsemmija bidliet fil-liġi. Fid-9 ta' Novembru, 2004, għalaq iż-żmien miftiehem tal-imsemmija konċessjoni enfitewtika. Dak iż-żmien, ir-rikorrenti kienet romlot imma kienet għadha tgħix fil-post. Qabel għalaq iż-żmien imsemmi, r-rikorrenti talbet lill-intimati biex jersqu għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt nutarili li bih jibdlu ż-żmien ta' ċens għal wieħed li ma jagħlaqx. Minħabba li l-intimati baqgħu ma tawx widen, ir-rikorrenti fetħet il-kawża;

Illi d-direttarja Alice armla minn Ambrogio Merċieca mietet żmien qabel ma għalaq l-imsemmi ċens u l-wirt tagħha hu regolat b'żewġ testmenti tat-22 ta' Marzu, 1958[13] u tas-27 ta' Marzu, 1958[14] L-intimati huma wlied Elizabeth mart it-Tabib Carmel Cassar li, flimkien ma' oħtha Sarah mart Joseph Formosa, kienu kuġini ta' Merċieca u maħturin bħala ż-żewġ werrieta tagħha. Sarah Formosa mietet qabel oħtha mingħajr ulied, u bis-saħħa ta' testment tagħha tal-15 ta' Marzu, 1958[15], ħatritha bħala werrieta universali tagħha. Omm l-intimati mietet intestata[16] f'Awissu tal-1985[17] u ħalliet liż-żewġ uliedha b'werrieta universali tagħha skond il-liġi;

Illi għal dak li jirrigwarda l-kunsiderazzjonijiet legali marbutin mal-każ, l-Qorti tibda biex tqis id-dispożizzjonijiet

[11] L-Att XXIII tal-1979 (mogħti l-kunsens presidenzjali fl-14 t'Awissu, 1979)
[12] Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta
[13] Dok "JC4", f'paġ. 13 tal-atti tal-Appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali
[14] Dok "JC5", f'paġġ. 14 – 6 tal-atti tal-Appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali
[15] Dok "JC3", f'paġġ. 11 – 2 tal-atti tal-Appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali
[16] Dok "JC2", f'paġġ. 9 – 10 tal-atti tal-Appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali
[17] Dok "JC1", f'paġ. 8 tal-atti tal-Appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali

tal-liġi li l-partijiet jirreferu għalihom biex isostnu l-pożizzjonijiet rispettivi tagħhom. L-artikolu 12(4) tal-Kap 158 jipprovdi li:

"*Meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu fi żmien dak l-għeluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(a) jew (b)*[18]*, l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess kundizzjonijiet ta' enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu għaż-żmien u għaċ-ċens. Iċ-ċens li jkollu jitħallas b'effett mill-konverżjoni tal-enfitewsi f'waħda perpetwa u sakemm jgħaddu ħmistax-il sena minnufih qabel dik id-data jkun daqs sitt darbiet iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dik il-konverżjoni, u wara dan għandu jiżdied kull ħmistax-il sena b'daqstant miċ-ċens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon miegħu ż-żieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi ċens kien ġie stabilit l-aħħar.*"

L-artikolu 12(5) tal-istess Ordinanza jipprovdi li:

"*Jekk l-enfitewta ma jeżerċitax il-jedd mogħti lilu bis-subartikolu (4) fi żmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun eżerċitabbli, dak il-jedd għandu, bil-modifiki meħtieġa, jgħaddi għand min ikun qed jokkupa d-dar li jkollu jedd jitlob, bl-esklużjoni tal-enfitewta, li d-dar ta' abitazzjoni tingħata lilu mill-proprjetarju b'enfitewsi perpetwa taħt l-istess kundizzjonijiet li kienu jiġu lilu applikati kieku l-enfitewta kien ikkonverta l-enfitewsi f'waħda perpetwa*";

Illi għall-finijiet tal-artikolu 12(1), l-imsemmija dispożizzjonijiet jgħoddu u jkollhom effett "*minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra*". Bl-istess mod, għall-finijiet tal-artikolu 12(9), "*enfitewsi tfisser l-enfitewsi oriġinali, iżda meta jagħlaq dak l-enfitewsi, id-dar ta' abitazzjoni tkun miżmuma b'sub-enfitewsi – (i) il-jeddijiet mogħtija b'dan l-artikolu lill-enfitewta jkunu jistgħu jiġu eżerċitati mill-aħħar sub-enfitewta u, bla ħsara għall-*

[18] Jiġifieri għotja ta' enfitewsi magħmula għal żmien ta' mhux aktar minn 30 sena b'kuntratt li sar qabel il-21.6.1979, jew għotja ta' enfitewsi għal kull żmien li jkun jekk il-kuntratt ikun sar wara l-21.6.1979

jeddijiet mogħtija lill-okkupant bis-sub-artikolu (5), minnu biss; (ii) il-padrun dirett tfisser biss il-persuna li jkollha jedd tirċievi ċ-ċens oriġinali; (iii) iċ-ċens tfisser biss iċ-ċens oriġinali";

Illi, kif ingħad qabel, l-intimati qegħdin jgħidu li t-tħaddim fil-konfront tagħhom tal-imsemmija dispożizzjonijiet jiksrulhom il-jedd fundamentali tagħhom għall-ħarsien mit-teħid ta' ġidhom bla kumpens xieraq kif imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għall-jedd li jgawdu l-possedimenti tagħhom bla ndħil kif imħares taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, fil-parti rilevanti għal din il-kawża, jgħid: "*(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist – (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta. ....*". Min-naħa l-oħra, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li "*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-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni*";

Illi l-Qorti trid tistħarreġ l-ilment tal-intimati fid-dawl biss tal-allegat ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif

imħarsin taħt l-imsemmija dispożizzjonijiet. It-twettiq ta' dan l-eżerċizzju huwa dmir li l-liġi titfa' fuq il-Qorti fil-ħarsien tal-jeddijiet bażiċi li kull persuna jistħoqqilha tgawdi u dan fid-dawl tal-qagħda mnissla minn liġi li, matul iż-żmien kienet l-għajn ta' kontroversja qawwija mhux biss dwar it-tħaddim tagħha imma wkoll dwar is-siwi tagħha meta mkejjel bix-xiber tal-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien (direttarji) milquta bit-tħaddim tagħha;

Illi minn dak li jingħad fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimati li biha qanqlu l-kwestjoni tal-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom u mill-mod kif inhu mfassal id-degriet tar-Riferenza (li jsemmi speċifikatament l-istess eċċezzjoni) joħroġ li l-intimati jemmnu li huwa t-tħaddim tal-artikoli 12(4) u (5) tal-Kapitolu 158 (safejn dawn l-artikoli jitkellmu dwar bdil ta' enfitewsi għal żmien li jagħlaq f'enfitewsi għal żmien li ma jagħlaq qatt) li sejjer iġibilhom preġudizzju li jissarraf fil-ksur tal-jedd għall-ħarsien mill-privazzjoni ta' proprjeta' bla kumpens, u mill-jedd għat-tgawdija minn persuna tal-possedimenti tagħha. Fi kliem ieħor, din il-Qorti tifhem li l-kwestjoni tirrigwarda l-kostituzzjonalita' tal-**applikazzjoni** ta' liġi għall-każ konkret, u mhux daqstant is-siwi tal-liġi nfisha;

Illi l-kwestjoni mqanqla mill-eċċezzjoni taħt eżami tul dawn l-aħħar snin kienet materja li l-Qrati tagħna ntalbu jipprovdu dwarha taħt il-profil ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali, sewwasew kif trid l-eċċezzjoni taħt eżami. Meta nfetħet din il-kawża, l-kwestjoni kienet tinsab diġa' quddiem il-Qorti kompetenti f'każijiet li jixxiebhu. Kien għalhekk li din il-Qorti qieset li jkun għaqli li tistenna l-eżitu tas-sentenzi tal-Qorti l-oħra fl-istħarriġ tal-imsemmija kwestjoni, bit-tama li l-qagħda tkun iċċarat fit-tifsira li trid tingħata lil-liġi;

Illi l-Qorti tagħraf ukoll li d-deċiżjonijiet li ngħataw mill-Qrati Maltin dwar dan il-punt mhux dejjem kienu jaqblu sewwa ma' xulxin u dan nissel xi ftit tat-tħassib u ta' inċertezza dwar il-qagħda applikabbli u, wisq aktar, it-tħaddim tal-liġi. Madankollu, llum jista' jingħad li fuq il-qagħda ntefa' dawl li jgħin biex kwestjonijiet bħal din jistgħu ikunu deċiżi bla ma l-qrati (ukoll Qorti bħal dik riferenti) għandhom għalfejn

jirreferu l-kwestjoni quddiem Qorti tal-kompetenza kostituzzjonali jew li jordnaw li jinfetħu proċeduri speċifikament għalhekk[19];

Illi mill-ġabra ta' prinċipji li jinstiltu mill-imsemmija sentenzi, għandu jirriżulta li l-jeddijiet mogħtija kontra d-direttarju taħt l-artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Ordinanza, skond il-każ, imisshom jitqiesu bħala suriet ta' kontroll min-naħa tal-Istat tal-użu li jsir minn ġid il-privat[20]. B'danakollu, s-setgħa mogħtija lill-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid ukoll għal għanijiet soċjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu[21]. Din il-proporzjonalita' tinkiseb fis-sura ta' ħlas ta' kumpens xieraq u għalhekk jekk il-kumpens maħsub mil-liġi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalita'. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija paċifika tal-ġid kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jekk wieħed iqis ukoll l-effetti tal-bidla f'ċens temporanju għal wieħed li ma jagħlaqx, u b'mod partikolari fil-jedd tal-enfitewta li jifdi ċens hekk mibdul, wieħed jista' jara wkoll ksur ukoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[22];

Illi huwa stabilit li, fejn jidħol l-aspett tal-proporzjonalita' taħt il-Konvenzjoni "*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.*"[23] Dan l-element tal-proporzjonalita' kien kunsidrat b'reqqa mill-ogħla Qorti f'każ li jixbah lil dan li l-Qorti għandha quddiemha llum u nstab li, f'dak il-każ, il-bidla tal-konċessjoni enfitewtika temporanja f'waħda għal dejjem taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 kienet

---

[19] Ara P.A. AE **7.1.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Clara Sanders vs Marcus Marshall noe et*** (appellata)
[20] Kost. **7.12.2009** fil-kawża fl-ismijiet *Josephine Buġeja et vs Avukat Ġenerali et* §§ 29, 33, 35 u 37
[21] *Ibid.* §§ 56 u 58
[22] Kost. **11.11.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***John Buġeja vs Rev. Alfred Calleja noe et*** §§ 19, 20, 21, 25 u 26
[23] Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (4th Edit, 2006), § 17.4.2, f'paġġ. 882 – 3

tabilħaqq ixxejjen l-element ta' proporzjonalita' mistenni fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll[24];

Illi tqies ukoll li l-jeddijiet mogħtijin lill-utilista taħt l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kapitolu 158 jikkostitwixxu biss għamla ta' kontroll dwar l-użu tal-ġid privat, billi l-jeddijiet tad-direttarju ma jinbidlux bis-saħħa tal-bidla waħedha minn enfitewsi temporanju għal enfitewsi li ma jagħlaqx. B'dan il-mod, ma jintlaqtux il-jeddijiet tad-direttarji taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li jitkellem dwar teħid ta' proprjeta', kemm jekk fattwali u kif ukoll *de facto*. Fil-każ riferut lil din il-Qorti, r-rikorrenti qiegħda titlob biss li jsir il-kuntratt biex l-enfitewsi temporanja tinbidel f'waħda li ma tagħlaqx u għalhekk għall-finijiet tar-Riferenza magħmula lilha l-Qorti trid tqis l-ilment tal-intimati Cassar fid-dawl tat-talbiet attriċi;

Illi jekk wieħed kellu jħaddem l-imsemmija prinċipji stabiliti mill-ogħla Qorti għaċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ li din il-Qorti għandha quddiemha, wieħed malajr jintebaħ li jonqos sewwa l-element tal-proporzjonalita' bejn il-jedd mogħti lill-attriċi biex titlob il-bidla tal-konċessjoni enfitewtika minn waħda temporanja għal waħda li ma tagħlaqx u dak tat-tgawdija paċifika ta' ġidhom u min-naħa tal-intimati. Il-Qorti ma kellhiex għalfejn tgħaddi għall-ħatra ta' perit tekniku biex jgħidilha kemm jiswa l-ġid (fond f'Ħal Balzan) li r-rikorrenti qiegħda titlob lill-intimati jgħaddulha t-tgawdija tiegħu għal dejjem. Meta wieħed iqis li l-kumpens mogħti lill-intimati Cassar bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(4) tal-Ordinanza jitla' għal mitejn u disgħa u sebgħin euro u tnejn u ħamsin ċenteżmi (€279.52) fis-sena, ma jista' jkun qatt li jifhem li dak hu kumpens li jwieżen il-valur tal-ġid li dwaru r-rikorrenti utilista ressqet din il-kawża mal-konċessjoni li qiegħda tintalab. Dan jgħodd ukoll f'dawn iż-żminijiet fejn is-suq għaddej minn pressjonijiet li baxxew xi ftit il-valur tal-ġid immobbli;

Illi jekk wieħed imbagħad iqis x'ikun sejjer jiġri meta jagħlqu l-ewwel ħmistax-il (15) sena minn meta għalqet il-

[24] Ara Kost. **27.4.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Xerri et vs Avukat Michelle Tabone noe et*** (li wkoll kien każ ta' Riferenza Kostituzzjonali)

konċessjoni oriġinali – jiġifieri fil-11 ta’ Novembru, 2019 – l-imsemmi ċens sejjer jiżdied għal mhux aktar minn ħames mija u disgħa u ħamsin euro (€ 559) kull sena. Jekk, imbagħad, ir-rikorrenti (jew l-aventi kawża tagħha) tkun titħajjar tifdi l-istess ċens wara li tkun seħħet l-ewwel reviżjoni[25], is-somma li tkun dovuta lid-direttarji intimati Cassar (jew l-aventi kawża minnhom) għall-post tkun tiddependi mir-rati li jħallsu l-banek kummerċjali għal depożiti ta’ għamla fissa fiż-żmien tal-fidi. F’dan il-każ, wieħed ma jistenniex li l-intimati Cassar se’ jkunu qegħdin jirċievu xi somma li toqrob imqar lejn il-valur xieraq ta’ kumpens għall-post li ċ-ċens tiegħu jkun qiegħed jinfeda;

Illi għalhekk, tħares minn fejn tħares lejn il-qagħda li tirriżulta bit-tħaddim korrett tad-dispożizzjoni tal-liġi f’dan il-każ, għandu jirriżulta li l-intimati Cassar se’ jkunu qegħdin iġarrbu ksur tal-jeddijiet tagħhom fuq ħwejjiġhom jekk kemm-il darba jkollhom jersqu għall-publikazzjoni tal-kuntratt ta’ konverżjoni għal enfitewsi perpetwu kif talbithom ir-rikorrenti;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar ir-riferenza lilha magħmula billi:

Twieġeb għall-kwestjoni riferita lilha mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri – Sezzjoni Ġenerali bid-degriet tagħha tal-24 ta’ Ottubru, 2007, billi ssib li l-kumpens li jmissu jingħata lill-intimati direttarji Cassar fis-sura ta’ żjieda fiċ-ċens ta’ kull sena li jitħallas wara l-bidla f’konċessjoni enfitewtika perpetwa ma huwiex xieraq għax ma huwiex biżżejjed biex titħares il-proporzjonalita’ bejn l-interessi tas-sid u l-interess ġenerali u għaliex it-tħaddim tal-art. 12(4) u (5) għall-każ tallum iwassal għal ksur tal-jedd tal-istess intimati direttarji mħares taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni, imma mhux ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; u

[25] Skond il-*proviso* tal-artikolu 1501(2) tal-Kap 16

Għalhekk **tordna** lir-Reġistratur sabiex jgħaddi lura l-atti tal-kawza lill-Qorti Riferenti sabiex tkompli tisma’ l-każ 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--------------------------------