MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2014

Rikors Numru. 70/2012

Franco Buttigieg; Maria mart Avukat Michael Borg Costanzi; Alessandra *sive* Sandra mart divorzjata ta' Roderick Kirkpatrick

-vs-

Avukat Ġenerali; Emanuel u Carmen Seychell

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat, preżentat fit-18 t'Ottubru 2012, li permezz tiegħu r-rikorrenti ppremettew:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 94/3 Melita Street, Valletta li huma wirtu mingħand il-mejjet missierhom Perit Rene Buttigieg li miet fis-7ta' Settembru 2006 skond ċertifikat tal-mewt reġistrat fir-Reġistru Pubbliku hawn anness u mmarkat bħala Dok. A.

Illi b'kuntratt ta' emfitewsi temporanja tal-4 ta' Awissu 1981 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. B, il-Perit Rene Buttigieg u ħutu kienu kkonċedew b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal 17 il-sena li bdew jiddekorru mit-12 ta' Awissu 1981 l-appartament fuq imsemmi versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm120.

Illi din il-konċessjoni emfitewtika temporanja skadiet fil-11ta' Awissu 1998 u a tenur tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ossija Artikolu 12(2)(b)(i) il-konvenuti konjuġi Seychell kellhom id-dritt jikkonvertu b'titolu ta' kera l-emfitewsi li tkun għadha kemm spiċċat b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-emfitewsi miżjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhux iżjed minn dak iċ-ċens li kien jitħallas lill-atturi li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ġie stabbilit l-aħħar u hekk jerġa' jiżdied kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess konvenuti u / jew favur min għandu d-dritt jiret il-kirja a tenur tal-istess liġi.

Illi għalhekk a tenur tal-istess liġi fit-12 ta' Awissu 1998 il-kera kellha tkun Lm170.70c ekwivalenti għal EURO 397.62c liema reviżjoni li tmiss għandha sseħħ skond il-liġi fil-11 ta' Awissu 2013.

Illi fil-frattemp l-Perit Rene Buttigieg u ħutu qasmu parti mill-proprjeta' komuni tagħhom u b'kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciriha tas-17 ta' Ottubru 1994 il-fond in kwistjoni ġie assenjat lil Perit Rene Buttigieg.

Illi wara l-mewt tal-Perit Rene Buttigieg, l-atturi għamlu d-dikjarazzjoni *'causa mortis'* a tenur tal-liġi fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tat-12 ta' Settembru 2007.

Illi la l-mejjet Perit Rene Buttigieg u l-anqas l-atturi m'aċċettaw il-kera li l-intimati Seychell ippretendew li għandhom iħallsu ammontanti għal EURO 397.62c, u dan *stante* li l-atturi jippretendu illi huma qed jiġu mċaħħdin

mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess liġi.

Illi l-isproporzjon jikkonsisti fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit fil-liġi imma ferm aktar.

Inoltre, ġiet imposta fuq l-atturi relazzjoni ġdida mal-inkwilin intimati Seychell għal perjodu indefinit *oltre* li m'hemmx rimedju effettiv biex jieħdu lura l-pussess tal-fond jekk per eżempju għandhom bżonn il-fond għal użu personali tagħhom jew tal-qraba tagħhom. L-anqas ma jeżistu s-salvagwardi proċedurali xierqa mmirati li jinkisbu bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien u hija remota ferm il-possibbilta' li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat u għalhekk l-unika salvagwardja għas-sidien skond il-liġijiet viġenti biex il-fond ma jiġix rekwiżizzjonat kien li jidħlu f'konċessjoni ta' emfitewsi temporanja biex b'hekk il-proprjeta' ma tiġix meħuda lilhom b'mod sforzat mill-awtoritajiet.

Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 wara l-iskadenza ta' konċessjoni emfitewtika temporanja l-intimati Seychell kienu jkunu effettivament żgumbrati mill-fond in kwistjoni.

Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati u l-eredi tagħhom li kienu jgħixu magħhom, ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

Illi għalhekk effettivament ir-rikorrent u l-ante kawża tiegħu, ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u nkwilin għal

perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien *'multo magis'* meta l-kera stabbilita hija rriżorja.

Illi mit-12 ta' Awissu 1998, ir-rata tal-kera li kellha titħallas mill-konjuġi Seychell kienet ta' €397.62c fis-sena u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979 għal perijodu ta' 15-il sena oħra sal-11 ta' Awissu 2013 skond ir-rata ta' inflazzjoni, determinata mill-Awtoritajiet kompetenti.

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti u l-ante kawża tiegħu ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu tal-emfitewsi mit-12 ta' Awissu 1998.

Illi fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien sia fl-1998, kif ukoll ħmistax-il sena wara ossia fl-2013, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilu bl-Att XXIII tal-1979 u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.

Illi in *oltre* r-rikorrenti kellhom bżonn dan il-fond biex imorru jabitaw fih membri tal-familja tagħhom u minħabba l-impossibbilta' tagħhom biex jieħdu lura l-pussess tal-fond ossia li jerġgħu jieħdu lura l-fond proprjeta' tagħhom minħabba l-bżonnijiet tagħhom u minħabba li kien skada t-terminu lokatizju, id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII qiegħed ukoll jilledi d-drittijiet tagħhom ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

Illi huma għalhekk ġew privati mill-proprjeta' tagħhom *stante* illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, il-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – *vide* **"Broniowski vs Poland (GC)"** no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V u **"Saliba vs Malta"**, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u **"Amato Gauci vs**

Malta" – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru 2009.

Illi fiċ-ċirkostanzi, meta l-ante-kawża tar-rikorrenti kien ftiehem fuq il-konċessjoni emfitewtika temporanja l-lokazzjoni lill-inkwilini intimati ma kenitx iktar deċiża fuq kriterji ta' kondizzjonijiet ġusti billi l-Kap 158 Artikolu 12 tal-istess ligi mponietilhom li jirċievu kera rriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita'.

Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ – *vide* **"Sporrong and Lonroth vs Sweden"** (1982), 69-74 u **"Brumarescu vs Romania"** (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u **"Spadea and Scalabrino vs Italy"**, deċiża fit-28 ta' Settembru 1995, 33, Series A no. 315 – B u **"Immobiliare Saffi vs Italy"** (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski – 151).

Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġjaladarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għall-ħsara minnu sofferti, u dan kif ġie deċiż mill-kawża deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Settembru 2012 fl-ismijiet **"Dr.Cedric Mifsud et vs Avukat Generali et"**.

Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni ntavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-1 ta' Settembru 1984 – *vide* **"Kingsley vs The United Kingdom"** (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; **"Runkee and White vs The United Kingdom"** – Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju 2007; **"Akkus vs. Turkey"** – deċiza fid-9 ta' Lulju 1997, Reports 1997-IV, 35; **"Romanchenko vs**

Ukraine" – No. 5596/03, 22 ta' Novembru 2005, 30, *unpublished;* ***"*Prodan vs Moldova"** – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (*extracts);* **"Ghigo vs Malta"** – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju 2008.

Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, *stante* illi huma ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċjoe' tal-fond 94/3 Melita Street, Valletta minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Seychell il-fond 94/3, Melita Street, Valletta u jirrenduha mpossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta'.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom 94/3, Melita Street, Valletta bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, *stante* illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-

valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

5. Tikkundanna lill-intimati jħallsu l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-5 ta' Awissu 2010 hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. C** u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimat Avukat Ġenerali, ippreżentata fil-31 t'Ottubru 2012, fejn eċċepixxa:

Illi permezz tal-kawża odjerna r-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tagħhom l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti għar-rigward tal-fond numru 94/3, Melita Street, Valletta qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u sabiex tagħti r-rimedji opportuni.

Illi l-esponent jopponi l-allegazzjonjiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti:

Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea *stante* li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti ma jikkostitwixxix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda jikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi r-rikorrenti ma ġewx spussessati mid-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni kif qegħdin jallegaw *stante* li dak li ġara fil-każ odjern, l-istess bħalma ġara fil-każijiet l-oħra simili li huma regolati b'dan l-Artikolu tal-liġi, l-Istat *tramite* dan l-Artikolu 12 irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien *qua* proprjetarji tal-fondi.

Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiz u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta'.

Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestatment mingħajr bażi raġonevoli;

Illi kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

Illi *inoltre* u bla preġudizzju għas-suespost f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing.*

Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' *"Amato Gauci vs Malta"*[1] rrikonoxxiet li *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and <u>its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>*[2]" .

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent

Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern jidher li kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġni wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom il-qasam tad-djar.

Illi ulterjorment jiġi eċċepit li fi kwalunkwe każ l-Ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Aħseb u ara kemm ma jistax jiġi kontemplat xi dritt simili fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*.

Isegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċjoe' mill-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

Illi fil-fatt li kieku l-prezz tal-kirjiet fis-suq ikollu jiġi applikat ugwalment u fuq l-istess binarju għal binijiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumhiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom.

Illi jiġi enfasiżżat ukoll li fil-każijiet *"Amato Gauci vs Malta", "Saliba vs Malta"* u *"Ghigo vs Malta"* li rreferew għalihom ir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għal konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali u għalhekk ikkostitwew stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dik il-kawża partikolari – *inter partes*.

Illi huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipji mportanti: *"The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*[3]

[3] "Amato Gauci vs Malta" paragrafu 55

Illi jsegwi għalhekk li fid-dawl tas-suespost l-esponent jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ma ssib ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Rat ir-risposta ġuramentata, ppreżentata fit-2 ta' Novembru 2012 mill-intimati konjuġi Seychell fejn eċċepew:

Illi din il-kawża preżentata fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) m'għandhiex tiġi preżentata bir-rikors ġuramenta imma sempliċiment b'rikors u għalhekk il-formola wżata hija rritwali.

Illi l-kuntratt ta' enfitewsi sar fl-4 ta' Awissu 1981 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia meta kienet fis-seħħ diġa' l-emenda għall-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Qed issir riferenza għas-sentenza "Emilia Farrugia vs Kummissarju tal-Artijiet et" maqtugħa mill-Qorti Kostituzzjonali fid-19 ta' Jannar 2010.

L-istess Qorti Kostituzzjonali kienet iddikjarat li *stante* li l-kuntratt ta' enfitewsi temporanju kien sar wara li daħlet fis-seħħ l-emenda, ma jistax l-attur jew is-suċċessuri tiegħu fit-titlu jilmentaw illi ġew spussessati minn xi ħaġa meta huma stess kienu volontarjament daħlu fil-kuntratt *ben sapendo* x'kienu l-konsegwenzi tal-liġi applikabbli f'dak iż-żmien. Naturalment kellhom għajnejhom miftuħin għal dak li tgħid il-liġi u l-konsegwenzi tagħha.

Il-Qorti qalet fis-sentenza ta' Emilia Farrugia dan li ġej:

"Fil-każ in diżamina l-appellanti bis-saħħa ta' kuntratt ippubblikat fl-1990 minn jeddha għażlet li r-relazzjoni ġuridika tagħha tiġi regolata mill-Artikolu 12 tal-Kap. 158, filwaqt li l-kuntratt ta'enfitewsi temporanja fil-każ ta' Amato Gauci kien sar fis-sena 1975, u ċjoe' qabel ma ġie promulgat u daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Meta sar

il-kuntratt ta' Amato Gauci, id-direttarju ma setax jipprevedi li bl-imsemmi Att XXIII tal-1979 l-enfitewsi temporanja kkreata b'dak il-kuntratt kienet ser ssir lokazzjoni bis-saħħa ta' dik il-liġi. Mentri, qabel ma kkonkludiet il-kuntratt tagħha fl-1990, l-appellanti setgħet mhux biss tipprevedi l-konsegwenzi tal-Artikolu 12, u ċjoe' li fi tmiem l-enfitewsi temporanja jekk l-enfitewta kien ċittadin ta' Malta u kien qiegħed jokkupa l-meżżanin bħala r-residenza ordinarja tiegħu, it-titolu tiegħu kien se jinbidel għal wieħed ta' kirja, iżda setgħet tikkalkula wkoll, ċjoe' tikkalkula minn qabel, kemm kienet se tkun il-kera dovuta. Dawn il-provvedimenti li jispjegaw dan kollu kienu ġja' jeżistu meta l-appellanti għamlet il-kuntratt u għalhekk ma tistax issostni li hija kienet vittma ta' xi att arbitrarju dirett minn xi awtorita' eżekuttiva jew xi liġi li daħlet fis-seħħ wara li ġie ppubblikat il-kuntratt tagħha Hu relevanti li jissemma li bis-saħħa tas-sub-artikolu (4) tal-Artikolu 39 (dispożizzjonijiet transitorji) tal-Att X tal-2009 jagħmel applikabbli l-emendi l-ġodda għall-liġi tal-kera applikabbli wkoll għall-appellanti."

Għalhekk it-talbiet għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Illi l-esponenti qegħdin fil-fond in kwestjoni in forza ta' liġi li ċertament ma daħħluhiex huma bħala liġi fil-pajjiż. Ikkuntrattaw taħtha u għalhekk ma jistgħu qatt ikunu responsabbli għal xi danni li f'dan il-każ assolutament ma jeżistux.

Rat l-atti proċesswali;

Rat ukoll l-istima tal-perit tekniku nominat mill-Qorti fuq talba tar-rikorrenti u n-noti ta' sottomissjonjiet;

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta' Ottubru 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher ċar mill-espożizzjoni tal-fatti kontenuti fir-rikors promotur li l-rikorrenti qed jitolbu dikjarazzjoni illi l-provvedimenti tal-kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru d-

drittijiet fundamentli tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' għar-raġunijiet indikati u ġja' msemmija fir-rikors tagħhom.

Illi huwa fatt magħruf li l-Qrati tagħna s'issa kellhom okkażjoni jiddeċiedu numru ta' kawżi dwar dawn il-provvedimenti tal-Kapitolu 158 li kienu ntiżi biex jittrasformaw kuntratt t'enfitewsi temporanja f'waħda perpetewa jew f'kuntratt ta' lokazzjoni. Dawn qed isiru aktar numerużi aktar ma jgħaddi ż-żmien aktar qed jikber u għalkemm wieħed ma jistax jgħid li hemm qbil assolut f'dawn is-sentenzi li ngħataw s'issa, minħabba li numru minnhom ġew finalment deċiżi mill-Qorti Ewropeja tad-drittijiet tal-bniedem hemm forma ta' gwida fir-rigward. Dan qed jingħad anke jekk wieħed jista' wkoll jgħid li mill-aħħar sentenzi li *"ma jistax ikun hemm dikjarazzjoni assoluta dwar jekk l-artikolu 12 tal-Kap. 158 'ut sic' jiksirx id-drittijiet kostituzzjonali tad-direttarju, u kull każ għandu jiġi deċiż skond iċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu."* (**"Albert Cassar vs Prim Ministru et"** deċiża minn din il-Qorti fil-31 ta' Ottubru 2011).

Illi din il-kawża pero' b'differenza ta' xi oħrajn huwa wieħed fejn l-awtur tar-rikorrenti kienu kkonċedew il-fond in enfitewsi fl-1981 u allura wara li ġiet *in vigore* l-Att in kwistjoni li huwa tas-sena 1979. Dwar dan, il-Qorti tikkummenta aktar 'il quddiem.

Illi l-ewwel darba li l-artikolu 12 tal-kapitolu 158 ġie ritenut li jmur kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jidher li kien fis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), **"Mario Galea Testaferrata et vs Prim Ministru et"**, deċiża fit-3 t'Ottubru 2000 li ddikjarat illi l-artikolu 12 (4) u (5) tal-Kapitlu 158 huma nulli u bla effett peress li jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem skond l-artikolu 37. Din is-sentenza għaddiet in ġudikat peress li l-appell ġie dikjarat deżert.

Illi l-Qorti waslet għall-konklużjoni tagħha peress illi qalet li għalkemm l-artikolu in kwistjoni jġiegħel lid-direttarju jikkonċedi l-fond b'titolu ta' enfitewsi perpetwa u allura huwa se jibqa' jirċievi l-kanone annwu, l-ammont ta' kanone (sitt darbiet dak eżistenti) huwa tant irriżorju li

jikkostitwixxi forma ta' espropjazzjoni forzata mingħajr kumpens adekwat. Il-Qorti ċċitat f'dan is-sens numru ta' sentenzi tal-Qorti Ewropeja, per eżempju, **"Papamichalopulos vs Grecja"**, deċiża fl-24 ta' Ġunju 1993 fejn intqal is-segwenti:

"In the absence of a formal expropriation, that is to say a transfer of ownership, the court considers that it must look behind the appearances and investigate the realities of the situation complained of. Since the convention is intended to guarantee rights that are 'practical and effective' it has to be ascertained whether the situation amounted to a de facto expropriation."

Illi din il-kostatazzjoni saret anke mill-Qrati tagħna fis-sentenzi **"Perit Domenic Mintoff vs Onor. Prim Ministru et"** (deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 t'April 1996) u **"John Mousu vs Direttur tal-Lottu Pubbliku"** (deċiża mill-Prim' Awla fit-22 ta' Jannar 1999). Fl-ewwel każ il-Qorti qalet illi l-artikolu 37 jipproteġi mhux biss kontra esproprazzjoni vera u proprja iżda anke kontra esproprjazzjoni *di fatto* u ċjoe' *f'dawk is-sitwazzjonijiet li fis-sustanza jekwivalu għall- esproprjazzjoni.*

Illi l-Qorti fis-sentenza ta' **Galea Testaferrata** rrikonoxxiet id-dritt tal-istat illi jilleġisla biex itaffi l-problemi ta' *housing* – u dan huwa anke rikonoxxut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropeja – per eżempju fil-kawża **"Mellacher vs Austria"**. F'każijiet bħal dawn, kif qalu diversi awturi, wieħed irid isib dejjem bilanċ bejn id-dritt tas-sid u l-bżonn ta' tali leġislazzjoni. (eżempju **"Sporrong and Lonnorth"** deċiża fl-1982).

Illi l-istess Prim' Awla fis-Sede Kostituzzjonali tagħha pero' tat sentenza fis-sens oppost fil-kawża fl-ismijiet **"Josephine Bugeja vs Avukat Generali et"** (deċiża fit-3 ta' Ottubru 2008). F'din is-sentenza l-Qorti l-ewwelnett qalet li s-sentenza ta' Galea Testaferrata kienet tapplika biss għall-partijiet u mhux *erga omnes.* Għalhekk reġgħet eżaminat il-kwistjoni u kkonkludiet illi: *"din il-Qorti kif preżentament preseduta ma taqbilx li bis-saħħa tal-emendi ntrodotti ... il-padrun dirett għandhu d-drittijiet*

tiegħu reali fuq il-propjeta' mnaqqsa; id-dritt t' użu u ta' tgawdija favur is-sid ġie mtawwal in perpetwu pero' d-drittijiet reali tal-padrun dirett baqgħu mhux mittiefsa nkluż id-dritt tiehu li jitlob l-esekuzzjoni ta' xi drittijiet imqegħda favur tiegħu fuq il-kuntratt u r-riżoluzzjoni tal-konċessjoni enfitewtika u r-radd lura f' idejh tal-proprjeta' f'każ li l-enfitewta jikser xi kundizzjonijet kuntrattwali jew impost fuqu bil-liġi." Il-Qorti ċċitat ukoll il-kawża **"Galea vs Briffa"** (deċiża fit-30 ta' Novembru 2001) fejn il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet li l-artikolu li jagħti dritt lill-enfitewta jdawwar il-konċessjoni t'inqas minn tletin sena f'kirja ma kienitx tikser id-dritt ta' proprjeta' sanċit mill-artiklu 37 peress li ma jikkostitwixxix teħid ta' proprjeta'. Anke l-Kummissjoni Ewropeja fis-sentenza **"Zammit vs Malta"** (deċiża fit-12 ta' Jannar 1991) qalet li:

"The Commission recalls the case-law of the commission and Court which recognize 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 regard to the existence of a problem of public concern warranting a measure of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

Illi għalhekk f'dan il-każ il-Qorti ċaħdet it-talba attriċi; **iżda** permezz ta' sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2009 din is-sentenza ġiet imbagħad revokata u l-Qorti sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni.

Illi **qabel dan,** din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **"John Bugeja vs Alfred Calleja"** (deċiża l-ewwel darba fl-4 ta' Marzu 2009) qalet testwalment illi:

"... din il-Qorti tħoss li għandha taqbel mal-konklużjonijiet raġġunti fil-kawża ***"Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et"*** *(fil-Prim istanza – l-appell kien għadu ma ġiex deċiż). Kif ġja' ingħad, kull Gvern għandhu fakoltajiet wiesgħa ħafna anke rikonoxxuti mill-ogħla Qorti Ewropeja*

biex jilleġisla fir-rigward ta' djar u abitazzjoni u wieħed jifhem li tista' tinħoloq kaos f' dan ir-rigward jekk artijiet li llum saru fondi t'abitazzjoni u li ngħataw b'enfitewsi żmien twil ilu ma jkunux koperti b'xi forma ta' protezzjoni. Kif qalet dik is-sentenza id-direttarju se jibqagħlu dak id-dritt u mhuwa se jittiħiedlu xejn jekk mhux id-dritt awtomatiku li jieħu lura l-fond li l-antenati tiegħu kienu ittrasferew mija u ħamsin sena qabel (f'dan il-każ). Huwa veru li kif qalet il-Qorti fis-sentenza ta' ***Galea Testaferrata****, li l-kanone għalkemm se jiżdied mhux se jikkumpensa adekwatament għall-valur tal-fond li kieku kellu jiġi rkuprat iżda f'dan il-każ wieħed ma jlumx il-leġislatur li ried jevita l-kaos li ssemma aktar qabel."*

Illi għalhekk kif qalet din l-istess Qorti fil-kawża **"Briffa vs Merten"** deċiża fil-25 ta' Mejju 2011:

"F'sitwazzjoni bħal din wieħed jifhem id-diffikolta' tal-Qorti li tiddeċiedi l-kawża anke għaliex f'dawn il-kawżi trid tibbilanċja mhux biss id-dritt tas-sid fil-konfront tal-istat iżda anke fil-konfront tal-persuna li tkun qed tokkupa l-fond u allura din tista' tiġi ordnata tiżgombra mill-fond ta' abitazzjoni tagħha (dejjem ċirkostanza trawmatika, anke għal xi ħadd bħall-intimata li mill-provi jirriżulta li għandha proprjetajiet oħra)."

Illi wieħed allura jrid jara qabel xejn kemm minn dak li ġja' ngħad japplika għall-każ odjern. Ir-rikorrenti jagħmlu referenza għal bran ċitat mis-sentenza ta' **"Amato Gauci vs Malta"** deċiża mill-Qorti Ewropeja fejn intqal illi:

"Having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board the applicant' s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property which has already been subject to this regime for nine ears, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over he past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant ... it follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general

interests of the community and the protection of the applicant's right to property."

Illi madankollu huwa wkoll ċert illi l-artikoli li qed jinvokaw ir-rikorrenti għandhom limitazzjoni ċara bi **provisos** immedjatament segwenti. Il-**Konvenzjoni** tgħid illi: *"id-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandiex b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."* Il-**Kostituzzjoni** fis-sub-artikolu 4, tal-artikolu 37 tgħid illi: *"Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi għat-teħid ta' pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta' xi proprjeta'."* Għalkemm il-liġijiet tagħna in kwistjoni ma jieħdux il-proprjeta' tas-sid, ċertament jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u allura wieħed irid jara din ir-restrizzjoni hijiex ġustifikata fiċ-ċirkostanzi preżenti.

Illi l-istess sentenza ta' **Amato Gauci** rrikonoxxiet illi: *"the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws."* Il-Qorti Ewropeja kompliet tgħid ukoll li din id-diskrezzjoni għalkemm wiesgħa m'għandiex tkun bla limitu.

Illi bħala fatt mhemmx dubju li fil-każ odjern, kif jidher ċar mill-istima tal-perit tekniku msemmi, il-kera li għandhom dritt jirċievu r-rikorrenti ma tirrispekkjax il-valur tal-proprjeta' in kwistjoni u fil-fehma tal-perit il-valur lokatizju tiegħu llum jeċċedi s-somma ta' tliet elef Ewro (€3,000) fis-sena u kien jeċċedi s-somma ta' elfejn Ewro (€2,000) fis-sena fl-1998 meta ġie konvertit it-titolu tal-intimati konjuġi Seychell biex jabitaw fil-fond.

Illi madankollu l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ġja' msemmija, **"Albert Cassar vs Prim Ministru"** (deċiża fit-22 ta' Frar 2013) finalment ċaħdet it-talba tar-rikorrenti għaliex meta huwa akkwista l-fond in kwistjoni kienet ġja' ġiet fis-seħħ il-liġi li, allura, lmenta minnha.

Illi l-Qorti, allura ċaħdet it-talba tiegħu propju għalhekk u qalet illi:

"F'dawn iċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ma jistgħux validament jgħidu li, riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979, huma ġew privati mill-użu tal-proprjeta' tagħhom fit-termini tal-artikolu konvenzjonali fuq ċitat, u li ġie leż id-dritt tagħhom taħt dan l-artikolu tal-liġi, meta kienu huma stess li fil-11 ta' Jannar 1988 għażlu li jixtru l-fond wara li kienet diġa' saret il-konverżjoni fil-15 ta' Ġunju 1987.

Fir-rigward japplika dak li osservat din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet ***"Emilia Farrugia vs Kummissarju tal-Artijiet et"*** *deċiża fid-19 ta' Jannar 2010: "... il-qofol tal-kwistjoni kollha verament kienet li, meta l-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, l-appellanti xorta waħda għażlet li tidħol f'kuntratt ta' għoti ta' proprjeta` b'ċens temporanju ... ... ma ġie mpost xejn fuq l-appellanti!" Fil-każ odjern, dan japplika b'iżjed qawwa fid-dawl tal-fatt li meta r-rikorrenti xtraw il-fond, il-konverżjoni kienet ġja ġiet fis-seħħ."*

Illi dan l-insenjament japplika ndubbjament f'dan il-każ għaliex l-awturi tar-rikorrenti kienu ben konsapevoli mill-effetti legali tat-trasferiment tal-fond in enfitewsi fl-1981 u allura anke fil-każ tagħhom ma kien ġie mpost xejn fuqhom.

DEĊIŻJONI

Il-Qorti in vista ta' dan tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati Seychell u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tar-rikorrenti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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