MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip.Stud.Rel.; Dip.Can.Matr. Jur. & Proc.;
Cert.Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Sede Kostituzzjonali
Illum is-27 t'April, 2016

Rikors Numru 17/1991

Marika mart Mario Deguara, bhala eredi ta' missierha Salvatore Cauchi li miet fit-13 ta' Dicembru, 1982, u l-istess Mario Deguara bhala amministratur tal-beni parafernali ta' martu, u occorrendo wkoll bhala Kap tal-Komunjoni tal-Akkwisti ezistenti bejnu u l-imsemmija martu

vs.

Salvatore Muscat, bhala Ekonomu tal-Eccellenza Tieghu Monsinjur Arcisqof ta' Malta Giuseppe Mercieca u dana bhala Amministratur tal-Bini Ekklesjastici f'Malta, ghan-nom u fl-interess tal-Kon-Kattedral ta' Malta u b'nota tat-23 t'Awwissu, 2005, l-avukat Dr. Michelle Tabone assumiet l-atti tal-kawza minflok Salvatore Muscat u skont verbal datat 12 ta' Frar, 2013, gie ordnat il-kjamat in kawza tal-Avukat Generali

Il-Qorti,

1.0. Rat ic-citazzjoni datata s-7 ta' Jannar, 1991, li permezz taghha l-atturi essenzjalment talbu sintetikament is-segwenti:

1.1. Illi jkollhom id-dritt jikkonvertu f'enfitewsi perpetwa l-fond 572, Triq San Pawl *sive* Triq il-Kbira, San Pawl il-Bahar *ai termini* tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

1.2. Illi tikkundanna lill-konvenuti jaddivjenu ghall-att notarili relattiv biex tigi formalizzata l-konversjoni f'enfitewsi perpetwa tal-imsemmi fond;

1.3. Illi jigi nominat nutar biex jippubblika l-kuntratt u jigu nominati kuraturi deputati biex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci, u jigu ffissati l-jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt;

1.4. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti;

2.0. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut *nomine* datata l-20 ta' Marzu, 1991, li permezz taghha eccepixxa s-segwenti:

2.1. Illi c-citazzjoni promotrici hi nulla *stante* li mhux gustifikata minn dokumenti skont il-ligi;

2.2. Illi t-talbiet attrici huma infondati billi d-dritt pretiz ma jikkompetix lill-atturi;

2.3. Illi *stante* li l-artiklu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta jippreskrivi l-konversjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja f'wahda perpetwa b'cens ekwivalenti ghal sitt (6) darbiet dak temporanju, tali cens hu wiehed irrisorju u anti-kostituzzjonali u kontra l-Konvenzjoni Ewropeja *stante* li dawn jezigu "kumpens xieraq";

2.4. Illi l-ahhar zewg (2) talbiet attrici huma irritwali u superfluwi;

2.5. Salv eccezzjonijiet ohra;

3.0. Rat ir-rikors kostituzzjonali tal-konvenuta *nomine* datat is-27 ta' Gunju, 2012, li permezz tieghu sintetikament esponiet is-segwenti:

3.1. Illi in forza ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Giuseppe Trapani datat l-10 ta' Gunju, 1891, il-Kon-Katidral ta' Malta kien ikkonceda b'titolu t'enfitewsi temporanja ghal disgha u disghin (99) sena, b'effett mill-imsemmija data, il-klawsura msemmija "Hotba ta' San Pawl", San Pawl il-Bahar;

3.2. Illi fuq parti mill-istess *area* in dizamina inbena l-fond numru 572, *St Paul's Street*, *sive High Street*, San Pawl il-Bahar, akkwistat minn Salvatore Cauchi, l-awtur tal-attrici, b'kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Francis Micallef, datat l-24 t'April, 1963, u dan, ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni originali ta' 99 sena skont il-kuntratt originali datat l-10 ta' Gunju, 1891;

3.3. Illi l-koncessjoni enfitewtika in dizamina skadiet fid-9 ta' Gunju, 1990;

3.4. Illi l-attrici, bhala l-eredi li wirtet il-fond *de quo*, tippretendi li ghandha d-dritt tikkomuta c-cens minn wiehed temporanju ghal wiehed perpetwu, bic-cens ikun sitt (6) darbiet dak originali rivedibbli kull hmistax (15) il-sena skont il-ligi;

3.5. Illi effett tal-istess il-fond *de quo* jigi konvertit f'cens temporanju annwali ta' tmienja u tletin Ewro u sitta u tmenin centezmu, (€38.86), in perpetwita`, bid-dritt li jigi mifdi ghas-somma irrizorja ta' elf, sitt mija u sebghin Ewro u ghoxrin centezmu, (€1,677.20);

3.6. Illi r-rikorrenti eccepiet li l-artiklu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma kontra l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u, li jrid ikun hemm kumpens xieraq fir-rigward;

3.7. Illi l-artiklu indikat fil-paragrafu precedenti ccahhad lid-direttarju, (sid il-fond *de quo*), milli jirriprendi l-pussess tal-*utile* dominju wara t-terminazzjoni tal-enfitewsi;

3.8. Illi permezz tal-istess id-direttarju qieghed jigi sforzat jitlef il-pussess ta' proprjeta` tieghu minghajr kumpens xieraq bi hsara ghall-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, (Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

3.9. Illi l-Qorti Kostituzzjonali gia` ppronunzjat ruhha fir-rigward fis-sens li l-istess artikli fuq riferiti jilledu l-Kostituzzjoni u Konvenzjoni imsemmija, u f'dan is-sens taghmel referenza ghas-segwenti decizjonijiet tal-istess qorti:

3.9.1. **Josephine Bugeja vs. l-Avukat Generali**, datata s-**7 ta' Dicembru, 2009**;

3.9.2. **Mario Galea Testaferrata vs. L-Onorevoli Prim Ministru** datata t-**8 t'Ottubru, 2000**;

3.9.3. **John Bugeja vs. Provincjal Reverendu Alfred Calleja O.F.M. Konventwali *nomine* et** datata l-**11 ta' Novembru, 2011**.

3.10. Illi *nonostante* s-senjalazzjoni moghtija mir-Registratur, Qrati u Tribunali Civili *ai termini* tal-artiklu 2421 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta (ara foll 114), *recte* 242(1) tal-istess Kap, il-Parlament Malti baqa` m'abbrogax dawn il-provedimenti kif obbligat;

3.11. Illi ghaldaqstant titlob li din il-qorti, *previa* n-notifika lill-Avukat Generali;

3.11.1. Taghti r-rimedji xierqa *ai termini* tal-artiklu 46 tal-Kostituzzjoni u tal-artiklu 4 tal-Att XIV tal-1987 kif sussegwentement emendat bl-Att XXIII tal-1979,

senjatament l-artiklu 12 (4) (5) tal-Kap 158 – l-Ordinanza tal-1959 Dwar it-Tnehhija tal-Kontroll tad-Djar *stante* li huma anti-kostituzzjonali u huma kontra l-Konvenzjoni fuq riferita, (Kap 319, fuq riferit);

3.11.2. Illi ghalhekk tiddikjarhom nulli u li jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *nomine*;

3.11.3. Illi l-applikazzjoni tal-artiklu 12 (4) (5) (6) tal-Kap 158 fuq riferit:

3.11.3.i. Tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *nomine*;

3.11.3.ii. Tinnega d-dgawdija pacifika tal-possedimenti taghha;

kif protett bl-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fuq riferita, (Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

4. Rat id-digriet taghha datat it-12 ta' Frar, 2013, li permezz tieghu laqghet it-talba kontenuta fir-rikors datat is-27 ta' Gunju, 2012, u konsegwentement ikkonvertiet ruhha in *sede kostituzzjonali* u awtorizzat lill-partijiet jindirizzaw it-tielet eccezzjoni, (ara foll 125, 112);

5. Rat ukoll id-digriet taghha datat it-12 ta' Frar, 2013, li permezz tieghu ordnat il-kjamata in kawza tal-Avukat Generali, (ara foll 126);

6.0. Rat ir-risposta tal-Avukat Generali datata t-23 t'April, 2013, li permezz taghha sintetikament espona s-segwenti:

6.1. Illi preliminarjament trid issir il-verifika jekk il-fond in dizamina hux ser ikun trasferit favur l-Istat in vista tal-ftehim bejn l-Istat Malti u is-Sante Sede datat it-28 ta' Novembru, 1991, (Kap 358 tal-Ligijiet ta' Malta);

6.2. Illi m’hemm l-ebda sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li ddikjarat li d-dispozizzjonijiet tal-artiklu 12 (4) u (5) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta huma lezivi l-artiklu 37 tal-

Kostituzzjoni u l-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni *de quo;*

6.3. Illi kull ma jghidu is-sentenzi fosthom **Bugeja vs l-Avukat Generali** tas-**7 ta’ Dicembru, 2009**, hu li l-applikazzjoni ta’ dawn id-disposizzjonijiet fil-kazijiet partikolari in dizamina hu li dawn wasslu ghall-vjolazzjoni tal-jedd fundamentali tal-tgawdija tal-proprjeta`;

6.4. Illi l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss meta jkun hemm tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta`;

6.5. Illi fil-kaz in dizamina dan mhux il-kaz ghaliex bl-artiklu 12 tal-Kap 158 *de quo* l-enti ekklezjastika in dizamina mhix ser titlef il-jeddijiet kollha u ma tammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`;

6.6. Illi l-Istat ghandu kull jedd li jaghmel dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` fl-interess generali u f’dan ir-rigward jirreferi ghas-segwenti:

6.6.1. **Connie Zammit et vs. Malta**, datata t-**12 ta’ Jannar, 1991**, (ara foll 130);

6.6.2. **James and Others**, datat il-**21 ta’ Frar, 1986**, (ara foll 130);

6.6.3. **Mellacher and Others**, datat iz-**19 ta’ Dicembru, 1989**, (ara foll 131);

6.7. Illi l-artiklu 12 tal-Kap 158 in dizamina ghandu skopijiet legittimi li huma intizi ghall-interess generali;

6.8. Illi ghalhekk mhux leziv il-Konvenzjoni *de quo*;

6.9. Illi rigward l-ammont rekapitat jinghad li c-cens in dizamina jizdied b'sitt (6) darbiet dak originali u *di piu`* jibqa` joghla kull hmistax (15) il-sena billi jirdoppja ruhhu kull sena;

6.10. Illi meta wiehed jikkonsidra li l-azzjoni legislattiva tkun mehuda fl-interess pubbliku il-kumpens dovut lis-sidien jattira ammont ferm anqas mill-valur shih tas-suq;

6.11. Illi ghalhekk m'hemm l-ebda lezjoni statutorja kif rikjamata mill-konvenuta *nomine*;

6.12. Illi konsegwentement, m'hemm l-ebda lezjoni kostituzzjonali jew konvenzjonali kif rikjamat u b'hekk it-talbiet tal-konvenuta ghandhom jigu respinti bl-ispejjez;

7. Rat id-digriet taghha datat is-16 ta' Gunju, 2015, li permezz tieghu, fuq talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-vertenza kostituzzjonali preliminari bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 202);

8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat Generali datata l-14 ta' Settembru, 2015, (ara foll 203), flimkien ma dik tal-konvenuta *nomine* datata l-21 t'Ottubru, 2015, (ara foll 227);

9.0. Rat il-verbal tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet datat il-21 ta' Jannar, 2016, li permezz tieghu: (ara foll 236)

9.1. L-atturi ddikjaraw li kienu qeghdin jistrihu fuq in-nota ta' sottomissjonijiet tal-kjamat in kawza datata l-14 ta' Settembru, 2015;

9.2. Il-partijiet kollha informaw lill-qorti li ghalhekk il-kawza kostituzzjonali in dizamina tista` tithalla ghas-sentenza;

Ikkunsidrat:

10. Illi tirribadixxi li s-sentenza odjerna hi limitata ghall-epurazzjoni tal-kwezit kostituzzjonali u konvenzjonali sollevat mill-konvenuta *nomine*, (ara foll 112 u 125), u mill-predecessur taghha fin-nota tal-eccezzjonijiet tieghu datata l-20 ta' Marzu, 1991, (ara foll 7);

Ikkunsidrat:

11. Illi pero` qabel xejn taghmel referenza ghall-verbal tal-istess konvenuta *nomine* datat it-12 ta' Frar, 2013, fejn tramite l-abbli rapprezentant legali taghha irtirat l-ewwel eccezzjoni minnha sollevata, (ara foll 125), u konsegwentement tiddikjara li allura qed tastjeni mill-istess;

Ikkunsidrat:

12. Illi in vista tal-premess il-konvenuta qeghda allura tattakka l-kostituzzjonalita` tal-artiklu 12 (4) (5) u (6) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

13. Illi sintetikament b'effett tal-istess, ma' l-gheluq ta' koncessjoni enfitewtika temporanja li tkun saret qabel l-1979 u ghall-perjodu t'aktar minn tletin (30) sena, kif ukoll meta l-fond ikun okkupat minn cittadin Malti bhala r-residenza ordinarja tieghu, l-enfitewta nghata l-possibilita` li jikkonverti l-enfitewsi ghal perjodu perpetwu taht l-istess kondizzjonijiet bl-eccezzjoni li c-cens, issa perpetwu, isir awtomatikament sitt (6) darbiet dak precedenti, u l-istess ammont jirrevedi ruhhu kull hmistax (15) il-sena skont iz-zjieda tal-inflazzjoni;

14. Illi *di piu`*, l-istess ligi tipprovdi wkoll ghall-ezercizzju ta' dan l-istess dritt mill-okkupant f'kaz li l-enfitewta jonqos li jusfruwixxi ruhhu mid-dritt lilhu hekk koncess fi zmien sitt (6) xhur mit-terminazzjoni tal-koncessjoni temporanja, u ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv;

Ikkunsidrat:

15.0. Illi fil-kaz in dizamina jirrizulta s-segwenti:

15.1. Illi l-koncessjoni enfitewtika originali saret fl-10 ta' Gunju, 1891, *in atti* tan-Nutar Dottor Giuseppe Trapani u kienet ghal perjodu ta' disgha u disghin (99) sena, u suggetta ghac-cens annwu u temporanju ta' tlett (3) liri sterlini u zewg (2) xelini, (ara foll 154);

15.2. Illi rizultat tal-istess il-koncessjoni enfitewtika *de quo* skadiet fid-9 ta' Gunju, 1990;

15.3. Illi in vista tal-iskadenza riferita fil-paragrafu precedenti l-eredi atturi fil-procedura odjerna inoltraw l-appozita procedura li permezz taghha qed jitolbu l-applikazzjoni tal-artiklu 12 tal-Kap 158 fuq riferit, (ara paragrafi tnax, (12.), sa' erbghatax, (14.), aktar qabel);

15.4. Illi ghar-ragunijiet minnha fuq gia` esposti, l-konvenuta *nomine* ssollevat il-kwezit kostituzzjonali u konvenzjonali fuq gia` wkoll indikat;

Ikkunsidrat:

16. **A. Il-Konkordat:**

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni tieghu, l-Avukat Generali kjamat in kawza jeccepixxi li la a bazi tal-ftehim datat it-28 ta' Novembru, 1991, is-Sante Sede ghaddiet il-gid taghha lill-Istat Malti, allura l-konvenuta *nomine* m'ghandiex interess guridiku biex tippromwovi l-azzjoni odjerna;

17.0. Illi f'dan ir-rigward jinghad sintetikament is-segwenti:

17.1. Illi kienu l-istess atturi ahwa Deguara li ndirizzaw l-azzjoni odjerna taghhom fil-konfront tar-rikorrenti odjerna, u dan, fil-kwalita` taghha ta' direttarja, biex

b'hekk ikun possibbli ghaliha li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att tal-konversjoni kif fuq indikat, (ara paragrafu numru erbghatax, (14.), aktar qabel);

17.2. Illi *di piu`* jinghad ukoll li l-proprjeta` in dizamina taqa` taht is-sub-artiklu (a) (iii) tal-artiklu 1 tal-Iskeda annessa mal-Kap 358 fejn hu ritenut is-segwenti:

> "All the immovable property belonging to ecclesiastical entities in Malta and Gozo is transferred to the State, with the exception of that described hereunder:
>
> "(a) (iii) is the subject of ... emphyteusis ... that was entered into before the date of the present Agreement and that is still binding and has been presented for due approval to the Holy See (Annex 4)";

17.3. Illi fil-mument li giet intavolata l-procedura odjerna, (is-7 ta' Jannar, 1991), ir-rikorrenti odjerna *nomine* kienet il-proprjetarja direttarja tal-proprjeta` in dizamina;

17.4. Illi, ghalhekk, in vista tal-premess din l-eccezzjoni preliminari tal-kjamat in kawza qed tigi respinta;

Ikkunsidrat:

18. **B. Effett ta' Sentenza ta' Natura Kostituzzjonali:**

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu l-Avukat Generali kjamat in kawza jeccepixxi wkoll preliminarjament li kwalunkwe sentenza tal-qrati taghna, partikolarment fl-ambitu prezenti ta' natura Kostituzzjonali, kwalunkwe sentenza pronunzjata taghmel stat biss fil-konfront tal-partijiet involuti fl-istess procedura kolpita – u mhux *erga omness*;

19. Illi s-suespost hu riflessjoni tal-artiklu 237 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabbilixxi li:

> "Is-sentenza ma tista` tkun qatt ta' hsara ghal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rapprezentant legittimu tieghu, ma jkunx parti fil-kawza maqtugha b'dik is-sentenza";

20.0. Illi f'dan ir-rigward jinghad sintetikament is-segwenti:

20.1. Illi fi kwalunkwe kawza ta' din ix-xorta fejn il-Qorti Kostituzzjonali tippronunzja ruhha u tiddikjara li ligi partikolari minnha skrutinata tirrizulta li hi inkonsistenti mal-Kostituzzjoni ta' Malta jew mal-Konvenzjoni Ewropea fuq riferita, dan ifisser li dik il-ligi partikolari hemm indirizzata hi inkonsistenti mal-istess Kostituzzjoni u Konvenzjoni, u allura ma jkollha l-ebda effett fil-limiti tal-procedura fejn tigi hekk pronunzjata;

20.2. Illi pero` b'anomalija logika inkredibbli l-istess ligi li tkun hekk meqjusa inkonsistenti ma l-oghla ligijiet li ghandha fl-ordinament guridiku taghna tibqa` fis-sehh ghall-ghanijiet l-ohra kollha sakemm ma tigix emendata *ai termini* tal-artiklu 242 tal-istess Kap 12;

20.3. Illi *di piu`*, ghandu jinghad ukoll li gialadarba fl-ordinament guridiku taghna la ghandna d-duttrina tal-precedent, u lanqas ghandna Qorti ta' Kassazzjoni, meta jqum kaz specifiku fir-rigward, dan irid kull darba jigi ezaminat u epurat *nonostante* li l-ligi li tkun giet uzata biex tanalizza l-istess il-fatti in dizamina, tkun gia` giet dikjarata li hi kontra l-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, anke diversi drabi, bhalma hu fil-kaz odjern, (ara paragrafu tlieta punt disgha, (3.9.), aktar qabel), u dan, b'dispendju inordnat ta' rizorsi u b'holqien t'ansjeta` inutili ghall-partijiet konivolti;

20.4. Illi in forza tal-istess, hi kostretta tezamina mill-gdid il-Kostituzzjonalita` o meno tal- artikli in dizamina fuq riferiti tal-Kap 158, u li tezamina mill-gdid jekk dawn jilledux ukoll il-Konvenzjoni Ewropeja in dizamina;

Ikkunsidrat:

21. **C. Tehid Forzuz ta' Proprjeta`:**

Illi l-imsemmi kjamat in kawza sosstni li r-rikorrenti *nomine* in dizamina mhix ser tkun zvestita ghal kollox mill-jeddijiet kollha tal-proprjeta` kif protetti mill-Kostituzzjoni u Konvenzjoni in dizamina;

22. Illi in sostenn tas-suespost jissolleva l-fatt li l-ligi in dizamina teffettwa biss l-*area* specifika tal-kontroll tal-uzu ta' dik il-proprjeta` in meritu u mhux id-dritt attwali tal-proprjeta` li ser tibqa` tar-rikorrenti *nomine* odjerna;

23. Illi allura l-istess kjamat in kawza jirrileva li l-ilment tar-rikorrenti *nomine* ma jaqax fil-parametri tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni;

24.0. Illi f'dan ir-rigward jinghad sintetikament is-segwenti:

24.1. Illi l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni *de quo* jghid is-segwenti:

"(1) Ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandhu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun m'ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju, hlief meta hemm disposizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist -

(a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq";

24.2. Illi fid-dawl tas-suespost, ezami tal-artiklu 12 (4), (5) u (6) tal-Kap 158 fuq riferit hu essenzjali biex jigi determinat jekk dan hux fil-limiti imposti fl-artiklu 37 fuq riferit;

24.3. Illi a skans ta’ ripetizzjoni inutili jinghad hawn biss li l-istess artiklu 12 indikat fil-paragrafu precedenti jirrigwarda l-fakulta` statutorjament moghtija biex issir konversjoni tat-titolu minn wiehed temporanju ghal wiehed perpetwu u kif jigi wkoll effettwat il-*canone* konsegwenzjali;

24.4. Illi in vista tal-premess ghandu jkun pacifiku li l-interess li l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni qieghed jipprotegi mhux biss it-tehid tal-proprjeta` shiha li permezz tieghu sid jigi zvestit min kull dritt li jista` jkollu fuq il-proprjeta`, izda jipprotegi wkoll kwalunkwe interess jew dritt li l-istess sid jista` jkollu fuq l-istess proprjeta` meta ma jinghatax il-kumpens xieraq hemm sancit;

24.5. Illi wara kollox hawn si tratta tal-protezzjoni tal-valur li wiehed ghandu jkun tutelat fil-proprjeta` li hu jgawdi;

24.6. Illi *stante* li allura *si tratta* ta’ valur, kemm il-darba dan il-valur jigi illegittimament mittiefes, anke minimament, allura d-dritt fundamentali tal-proprjetarju jkun qieghed jigi lez mhux biss koncettwalment izda anke fizikament, u dan bi ksur tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni;

24.7. Illi l-iskop tad-drittijiet fundamentali kif sanciti fil-Kostituzzjoni u fil-Konvenzjoni Ewropeja hu li jipprotegu l-valuri hemm individwati fl-interezza taghhom;

24.8. Illi allura, kemm il-darba tali valuri jigu illegalment manomessi anke minimament, il-valur in dizamina jkun gie attakkat u b’hekk tiskatta l-protezzjoni severa hemm sancita *stante* li tali manumissjoni hi meqjusa gravament odjuza mis-socjeta` civili li bniet dan l-edifizzju statutorju partikolari b’tant sagrificcju u sofferenzi;

24.9. Illi kif gie ritenut mill-**Qorti Kostituzzjonali** fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs. Tabib John Cassar u Mary Yvonne Cassar**, datata il-**31 t’Ottubru, 2014**:

> “L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-jusproprjeta` shiha minghajr kumpens xieraq, b’mod li tinholoq sitwazzjoni fejn “ is-sid originali gie zvestit u mnezza` minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta`”, izda jrid ukoll illi “ebda interess fi, jew dritt fuq, proprjeta` ta’ kull xorta li tkun” ma tittiehed minghajr kumpens xieraq”;

Ikkunsidrat:

25. Illi in effetti l-protezzjoni li jestendi l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta mhux biss hi estiza biex tipprotegi lis-sid mit-tehid tal-proprjeta` shiha minghajr kumpens xieraq, fejn allura “is-sid originali gie zvestit u mnezza` minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta`”, izda jrid ukoll li l-“ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta’ kull xorta li tkun” ma jittiehed minghajr kumpens xieraq;

26. Illi fil-mertu tal-kaz in dizamina jirrizulta li meta kien ser jintemm l-enfitewsi temporanju originali d-direttarju, kif rapprezentat illum mir-rikorrenti *nomine* odjerna, kien ser jiehu lura l-proprjeta` in dizamina wara t-trapass taz-zmien pattwit;

27. Illi pero`, rizultat tal-artiklu 12 (4) (5) u (6) tal-Kap 158, l-istess direttarju kif hawn rapprezentat kien ser jittiehidlu l-utile dominju ghal dejjem, liema dritt mhux biss hu dritt fuq il-proprjeta` *de quo* – *ius in rem* – izda hu wkoll dritt sostanzjali, perpetwu u trasversali, b'mod li jikkostitwixxi wkoll dritt residwali tas-sid meta mqabbel mal-utile dominju *de quo*;

28. Illi ghalhekk rizultat tal-istess artiklu indikat fil-paragrafu precedenti jirrizulta li aktar milli semplicistikament jirrizulta li jkun hemm enfitewsi perpetwa minn enfitewsi temporanja, effettivament tinholoq enfitewsi gdida – din id-darba pero` - b'mod perpetwu - ghal dejjem;

29. Illi konsegwenza tal-istess is-sid originali tal-proprjeta` in dizamina jittiehidlu l-utile dominju ghal dejjem;

30. Illi ghar-ragunijiet suesposti, ghandu jkun pacifiku li bil-konversjoni statutorja hekk introdotta, d-drittijiet tad-direttarju jirrizultaw milquta u dan, bi ksur tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

Ikkunsidrat:

31.0. **D. Kumpens:**

Illi l-kumpens statutorjament stabbilit fir-rigward tal-konversjoni minn dik temporanja ghal dik perpetwa hu dak kontemplat fl-artiklu 12 (4) tal-Kap 158 fuq gia` riferit li sintetikament jistabilixxi s-segwenti:

31.1. Illi l-kundizzjonijiet tac-cens jibqu l-istess "... minn barra dawk li jkunu jirreferu ghaz-zmien u ghac-cens";

31.2. Illi c-cens mid-data tal-konversjoni *de quo* "... jkun daqs sitt (6) darbiet ic-cens li kien jithallas minnufih qabel dik il-konversjoni";

31.3. Illi dan l-ammont jibqa` validu u fis-sehh sa hmistax (15) il-sena mid-data tal-konversjoni;

31.4. Illi c-cens "... jizdied kull hmistax (15) il-sena b'daqstant mic-cens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jipprezenta bi proporzjon mieghu z-zieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi cens ikun gie stabbilit l-ahhar";

32. Illi fil-kaz in dizamina c-cens annwu u perpetwu dovut mal-konversjoni tat-titlu in dizamina minn enfitewsi temporanju ghal titolu ta' enfitewsi perpetwu jilhaq is-somma ta' tmienja u tletin Ewro u sitta u tmenin centezmu, (€38.86), fis-sena;

33. Illi *ai termini* tal-artiklu 12 (4) tal-Kap 158 fuq skrutinat, (ara paragrafu numru wiehed u tletin, (31.), aktar qabel), dan l-ammont stabbilit fil-paragrafu precedenti jizdied kull hmistax (15) il-sena fil-parametri fuq indikati;

34. Illi rizultat tal-istess, dan l-istess cens, issa perpetwu, setgha issa jigi mifdi *ai termini* tal-artiklu 1501 tal-Kodici Civili;

35. Illi fit-termini stabbiliti fl-artiklu indikat fil-paragrafu precedenti tali cens perpetwu setgha issa jinfeda fis-somma t'elf sitt mija u sebgha u sebghin Ewro u ghoxrin centezmu, (€1,677.20);

36. Illi l-valutazzjoni attwali tal-proprjeta` in dizamina kif stabbilita mill-perit tekniku nominat espressament f'din il-procedura ghal dan l-iskop tammonta ghal mitejn u hamest elf Ewro, (€205,000.00), liema valutazzjoni din il-qorti ma jirrizultax li ghandha ragunijiet ghaliex m'ghandiex taghmilha taghha skont il-ligi, (ara foll 139);

37. Illi meta jigi allura pparagunat il-kumpens stabbilit statutorjament, (ara paragrafu numru hamsa u tletin,

(35.), aktar qabel), mal-valutazzjoni stabbilita mill-espert tekniku espressament nominat mill-qorti, (ara paragrafu numru sitta u tletin, (36.), aktar qabel), id-diskrepanza riskontrata tghajjat ghal rimedju gust;

38. Illi *di piu`*, jigi osservat li l-kumpens hekk statutorjament stabbilit ghall-konverzjoni fuq indikata fi hdan l-artiklu 12 (4) tal-Kap 158, hu kumpens stabbilit a prijoristikament *ex lege* fejn il-persuna li thossa leza bl-istess ma tinghata l-ebda dritt li tivvanta l-frustrazzjoni taghha f'qorti imparzjali u indipendenti;

39. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li l-artiklu 12 (4) (5) tal-Kap 158 fuq riferit kif applikati fic-cirkostanzi fuq riskontrati, huma lezivi d-dritt tar-rikorrenti *nomine* kif tutelat fil-limiti tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

Ikkunsidrat:

40.0. Illi rigward il-lanjanza fit-termini tal-**Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** jinghad sintetikament is-segwenti:

40.1. Illi dan l-artiklu essenzjalment jistabbilixxi li persuna, kemm fizika kemm morali, ghandha dritt ghad-dgawdija pacifika tal-possedimenti taghha u ghalhekk hadd m'ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief:

40.1.1. Fl-interess pubbliku;

40.1.2. Bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi, u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali;

41.0. Illi l-Istat xorta jinghata d-dritt li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` skont:

41.1. L-interess generali;

41.2. Biex jizgura l-hlas ta' taxxi, jew kontribuzzjonijiet ohra, jew pieni;

42. Illi fis-sentenza tal-**Qorti tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fi Strasburgu** fl-ismijiet ***Former King of Greece and Others vs. Greece****,* datata it-**23 ta' Novembru, 2000**, din l-insinji qorti stabbilit is-segwenti principji:

> "... the first, which is expressed in the first sentence of the first paragraph and is of a general nature, lays down the principle of peaceful enjoyment of property. The second rule in the second sentence of the same paragraph covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions. The third, contained in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest. These rules are not "distinct" in the sense of being unconnected: the second and third rules, which are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property, are to be construed in the light of the general principle laid down in the first rule";

Ikkunsidrat:

43. Illi l-effett immedjat tal-artiklu 12 (4) u (5) tal-Kap 158 hu li appena jiskattaw is-sid jew direttarju jitlef il-pussess fiziku u reali tal-proprjeta` tieghu meta t-titolu t'enfitewsi temporanju jinqaleb ghat-titolu t'enfitewsi perpetwu li insitu fih hemm ukoll il-possibilita` li l-istess cens jinfeda

ai termini tal-artiklu 1501 tal-Kodici Civili kif fuq indikat, (ara paragrafi erbgha u tletin, (34.), u hamsa u tletin, (35.) aktar qabel);

Ikkunsidrat:

44. Illi fir-risposta tieghu l-kjamat in kawza Avukat Generali, jirribadixxi li l-artiklu 12 (4) (5) tal-Kap 158 fuq riferit hi mizura socjo-ekonomika intiza li tikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku;

45. Illi in effetti l-artiklu 12 (4) (5) tal-Kap indikat fil-paragrafu precedenti gie meqjus diversi drabi bhala li hu intiz ghal "...control of use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No.1", (ara **Qorti Ewropea ta' Strasburgu, Amato Gauci vs. Malta** datata **l-15 ta' Settembru, 2009, Applikazzjoni Numru 47045/06**; u **Connie Zammit and Others vs. Malta** datata **it-12 ta' Jannar, 1991, Applikazzjoni Numru 16756/90**;

46. Illi pero` ghandu jkun pacifiku li l-ezami jekk l-artiklu in dizamina hux fl-interess generali jew le mhux l-uniku ezami li jrid isir;

47. Illi in effetti risoluzzjoni gusta tal-vertenza tirrikjedi d-determinazzjoni ta' bilanc gust bejn fuq naha wahda l-interess generali u d-drittijiet fundamentali tas-sid tal-proprjeta` in dizamina;

48. Illi ghalhekk ezami tar-rizultanzi riskontrati jistabilixxu li filwaqt li r-rikorrenti *nomine* baqghet is-sid tal-proprjeta` in dizamina f'San Pawl il-Bahar l-artiklu in dizamina tal-Kap 158 iffalsifika r-realta` billi ghalkemm ir-rikorrenti *nomine* baqghet nominalment is-sid tal-proprjeta` *de quo*, il-kontroll effettiv u permanenti fuq l-istess proprjeta` ghadda f'idejn il-konvenuti ahwa Deguara u

dan, ghall-korrispettiv irrizorju, kif fuq ampjament espost, (ara paragrafi numru hamsa u tletin, (35.), u sitta u tletin, (36.), aktar qabel);

49. Illi kif irriteniet il-**Qorti Kostituzzjonali** fil-kaz fl-ismijiet **Michael u Cecilia Xerri vs. Avukat Dottor Michelle Tabone** datata s-**27 t'April, 2012**:

> "... 'inherent in the whole of the Convention is a search for a fair balance between the demands of the general interest 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. Fi kliem iehor il-Qorti trid taghmel 'assessment whether a fair balance has been stuck between the various interests at stake and, notably, whether or not a disproportionate burden has been imposed on the person who has been deprived of his possession";

50. Illi **f'Hutten-Czapska vs. Poland, Applikazzjoni Numru 35014/97** deciza fit-**22 ta' Frar, 2005**, il-qorti ikkonkludiet:

> "... not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the

protection of the individual's fundamental rights. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden";

Ikkunsidrat:

51. Illi ghalhekk, biex jigi stabbilit jekk il-ligi in dizamina, (l-artiklu 12 (4) (5) tal-Kap 158 fuq riferit), jilhaqx il-bilanc gust osannat fil-gurisprudenza Ewropeja fuq riferita, wiehed irid jara r-relativita` riskontrata mill-kumpens offrut statutorjament ghall-proprjeta` *de quo* u jekk dan il-kumpens johloqx piz finanzjarju sproporzjonat a skapitu tas-sid u a beneficcju tal-utilista;

52. Illi ghalhekk il-privazzjoni legittima u legali ta' proprjeta` mis-sid bl-intervent tal-Istat ghal skop fl-interess pubbliku ghandha dejjem tassigura li jinholoq dak il-bilanc gust bejn fuq naha wahda l-istess interess pubbliku invokat, u fuq in-naha l-ohra l-interess tal-individwu kkoncernat;

53. Illi *di piu`*, is-suespost irid isir ukoll fid-dawl tal-principju tal-proporzjonalita` fuq riferit, (ara paragrafu numru disgha u erbghin, (49.) aktar qabel), li kif irriteniet il-**Qorti Kostituzzjonali** fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Bugeja *et* vs. Avukat Generali *et***, datata s-**7 ta' Dicembru, 2009**:

"... dan ir-rekwizit ta' proporzjonalita` jrid dejjem jirrizulta sabiex l-intervent ossia interferenza tal-Istat fit-dgawdija tal-proprjeta` tal-privat ma tammontax ghall-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali protett fl-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni";

Ikkunsidrat:

54. Illi l-effett dirett u immedjat tal-applikazzjoni tal-artiklu 12 (4) (5) tal-imsemmi Kap 158 hu dak li l-padrun dirett ma jkunx jista` aktar igawdi l-pussess tal-proprjeta` tieghu wara l-konversjoni in dizamina, senjatament minn dik temporanja ghal dik perpetwa;

55.0. Illi *di piu`* bis-sahha tal-artiklu 12 (4) (5) tal-Kap 158 jirrizulta wkoll is-segwenti:

55.1. Illi l-konversjoni attwali tista` ssir bil-*canone* ta' €38.86 annwi;

55.2. Illi dan ic-cens hekk stabbilit u indikat fil-paragrafu precedenti jizdied perjodikament kull hmistax (15) il-sena, ghalkemm l-ammont ma jistax jissupera dak tac-cens;

55.3. Illi r-rata tal-inflazzjoni tigi wkoll inkluza;

55.4. Illi l-fidi tac-cens, issa perpetwu, *ai termini* tal-artiklu 1501 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma l-eghluq ta' l-ewwel terminu ta' hmistax (15) il-sena mill-konversjoni tac-cens temporanju f'wiehed perpetwu, jista` jsir ghall-prezz rizultanti t' €1,677.20;

55.5. Illi pero` l-proprjeta` in dizamina giet oggettivament stmata li ghandha valur attwali ta' €205,000.00;

56. Illi minn analisi tas-suespost ghandu jirrizulta pacifiku li l-uzu tal-artiklu 12 (4) (5) tal-Kap 158 fuq riferit ma johloqx dak il-bilanc gust kurjalment stabbilit kif fuq espost bejn l-interess pubbliku u dak privat kif sancit mill-Kostituzzjoni in dizamina u mill-Konvenzjoni Ewropeja *de quo stante* li l-principju tal-proporzjonalita` rikjest ma jirrizultax li inzamm;

57. Illi konsegwenza tal-istess, jirrizulta li ghaldaqstant dan jivvjola d-dritt fundamentali tar-rikorrenti *nomine* odjerna billi l-agir statutorju riskontrat jilledi d-dritt fundamentali taghha ghad-dgawdija pacifika tal-proprjeta` kif protett ukoll taht l-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

DECIDE:

58.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti *nomine* odjerna pprovat it-talbiet taghha skont il-ligi, u konsegwentement, filwaqt li:

58.1. Tirrespingi r-risposta tal-Avukat Generali ghall-ilment Kostituzzjonali u Konvenzjonali in dizamina;

58.2. Takkolji t-talbiet tar-rikorrenti *nomine* odjerna Dottor Michelle Tabone;

58.3. Tiddikjara li l-artiklu 12 (4) (5) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta hu anti-kostituzzjonali u kontra l-Konvenzjoni Ewropeja;

58.4. Tiddikjara ghalhekk li l-istess artiklu indikat fil-paragrafu precedenti jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *nomine*;

58.5. Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-intimati kollha *in solidum*.

____
Onor. Imhallef Silvio Meli

Decizjoni Finali