QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 17 ta' Marzu, 2021.

Numru 10

Rikors numru 493/94/2 AF

Il-Baruni Salvatore, sive Salvino Testaferrata Moroni Viani u li b'digriet tat-22 ta' Jannar 2018, il-Qorti laqgħet it-talba u ordnat li Christopher Testaferrata Moroni Viani, Martin Testaferrata Moroni Viani u Monika Testaferrata Moroni Viani neé Ammermann jidħlu fil-kawża minflok Salvino Testaferrata Moroni Viani

In-Nobbli Mario Testaferrata Moroni Viani u li b'digriet tal-5 ta' Ġunju 2007 l-atti tal-kawża ġew trasfużi f'isem Peter Paul, Paul Stephen u Caroline aħwa Testaferrata Moroni Viani u f'isem Jane, armla tal-istess Mario Testaferrata Moroni Viani bħala l-użufruttwarja tal-wirt tal-istess Mario Testaferrata Moroni Viani li miet fil-mori tal-kawża

In-Nobbli Beatrice, sive Bice, Testaferrata Moroni Viani u li b'digriet tas-7 ta' Novembru 2007, l-atti tal-kawża ġew trasfużi fil-persuni ta' Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici, Anna Maria Spiteri Debono u Caren Preziosi minflok l-attriċi Beatrice Testaferrata Moroni Viani li mietet fil-mori ta' din il-kawża

Il-Barunessa Maria Testaferrata Bonici, l-istess Barunessa Maria għall-interess użufruttwarju tagħha u li b'digriet tat-2 ta' Ġunju 2000 l-Avukat Dr. Victor Scerri u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul

Mercer ġew nominati kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw il-wirt ta' Maria Testaferrata Bonici

Il-Markiża Agnes Gera de Petri

In-Nobbli Anna Maria f'isimha w bħala mandatarja ta' oħtha l-Kontessina Caren Preziosi u b'digriet tal-5 ta' Frar 2002, ġie revokat id-digriet tat-2 ta' Ġunju 2000 fis-sens li l-Markiża Agnes Gera de Petri u n-Nobbli Anna Maria Spiteri Debono f'isimha u bħala mandatarja ta' oħtha l-Kontessina Caren Preziosi assumew l-atti tal-kawża bħala l-uniċi eredi universali ta' Maria Testaferrata Bonici minflok il-kuraturi deputati l-Avukat Dr. Victor Scerri u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer

Il-Kurunell Kirurgu Anthony Gerald Cremona f'ismu w bħala mandatarju ta' oħtu Mary Benvenuti u li b'nota tal-10 ta' Mejju 2000, Mary Benvenuti assumiet l-atti ta' dan ir-rikors stante r-ritorn tagħha minn barra minn Malta u b'digriet tat-18 ta' Ġunju 2020 assumew l-atti Kathleen vom Schloss, Jennifer Zammit, David Cremona f'ismu proprju u bħala l-mandatarju ta' ħuh Peter Cremona minflok il-Kurunell Kirurgu Anthony Gerald Cremona

Alfred Cremona f'ismu w bħala mandatarju ta' ħuh Robert Cremona

Susan Vella Bardon

Marcelle Bonnici Mallia li b'digriet tat-2 ta' Ġunju 2000 l-Avukat Dr. Victor Scerri u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer ġew nominati kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw il-wirt ta' Marcelle Bonnici Mallia

u li b'digriet tad-19 ta' Lulju 2000, ġie revokat '*contrario imperio'* d-digriet tat-2 ta' Ġunju, 2000 in kwantu jirrigwardja lil Marcelle Bonnici Mallia u b'hekk assumew l-atti tal-kawża minflok Marcelle Bonnici Mallia s-segwenti persuni u ċioe` Charmaine mart il-Professur David Attard, Louisette mart in-Nobbli Kavallier John Sant Manduca, Victoria mart Louis Camilleri, Anna mart Maurice Meli Bugeja, Paul Bonnici Mallia u Dr. John Bonnici Mallia

u li b'digriet tat-18 ta' Novembru 2002, Margaret Bonnici Mallia għan-nom tagħha personali kif ukoll għan-nom ta' uliedha minnu Simon u Michael aħwa Bonnici Mallia assumiet l-atti ta' din il-kawża flok l-attur żewġha l-mejjet Paul Bonnici Mallia

May Denaro għall-interess użufruttwarju tagħha u li b'digriet tas-17 ta' Awwissu 2016, il-Qorti laqgħet it-talba biex l-atti jiġu trasfużi f'isem Victor Denaro, Christianne Wirth u Helena Denaro

Victor Denaro,

Christianne Wirth,

Helena Denaro,

Alfred Fsadni għall-interess użufruttwarju tiegħu f'ismu u bħala mandatarju ta' ibnu l-Avukat Dottor Ivan Fsadni u li b'nota tal-10 ta' Mejju 2000 l-Avukat Dottor Ivan Fsadni assuma l-atti ta' dan ir-rikors stante r-ritorn tiegħu minn barra minn Malta

Marika Fsadni

Helga Fsadni u li b'digriet tat-28 ta' Ottubru 2014 il-Qorti ordnat il-korrezzjoni fil-kunjom li jrid jaqra "Consiglio" minflok "Fsadni" u b'digriet tat-18 ta' Ġunju 2020 assumew l-atti Dottor Ivan Fsadni, Marika Fsadni u Dottoressa Helga Consiglio minflok Alfred Fsadni

Inez Calleja

Frank Calleja bħala mandatarju ta' Mary Paolini

Edith Zerafa

Vincent Curmi bħala mandatarju tal-Markiż Joseph Scicluna u tan-Nobbli Corinne Ramsay fejn l-Avukat Dr. Raymond Zammit u l-Prokuratur Legali Juliana Scerri Ferrante ġew nominati kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-eredi tal-mejjet Markiż Joseph Scicluna

U li b'digriet tal-Qorti tat-23 ta' Settembru 2014, il-Qorti laqgħet it-talba biex stante l-mewt ta' Corinne Ramsay, l-atti tal-kawża jiġu trasfużi f'isem Christiane Ramsay Pergola

U b'digriet tas-17 ta' Awwissu 2016, il-Qorti laqgħet it-talba u ordnat li Christine Ramsay Pergola tassumi l-atti minflok u b'sostituzzjoni tal-Kuraturi fuq imsemmija

U n-Nobbli Mignon Marshall

v.

Onorevoli Prim Ministru w għal kwalsiasi interess li jistgħu jkollhom Ian ellis, Josephine Ellis u Elizabeth Scilio

U b'digriet tal-10 ta' Dicembru 1997 il-ġudizzju ġie trasfuż fil-persuna ta' Ian Ellis f'ismu proprio u bħala mandatarju tal-assenti Elizabeth Scilio bħala eredi tal-mejta Josephine Ellis

1. Dan huwa appell wara ilment tal-atturi illi ġew leżi d-drittijiet tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea b'konsegwenza tal-Artikolu 4, 5, u 6 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-atturi huma s-sidien tal-art magħrufa bħala "Tas-Sieg" sitwata f'Buskett, ir-Rabat, liema art kienet ġiet mogħtija b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-awturi tal-konvenuti Ian Ellis, Josephine Ellis u Elizabeth Scilio permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Lulju 1881. Din l-art kienet ġiet żviluppata f'diversi residenzi, inkluż il-fond numru 4, Triq Gorg Borg Olivier, Rabat li huwa detenut mill-konvenuti. Din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fl-14 ta' Awwissu 1980, u l-konvenuti rrifjutaw li jiżgombraw minn dan il-fond. L-atturi kienu għalhekk istitwew proċeduri ġudizzjarji kontra l-konvenuti għar-ripreża tal-proprjeta` tagħhom, liema kawża tinsab differita *sine die* pendenti l-eżitu ta' dawn il-proċeduri. F'dawk il-proċeduri l-konvenuti kienu eċċepew illi huma għandhom titolu validu permezz ta' liema jistgħu jkomplu jokkupaw l-proprjeta` in kwistjoni, ai termini tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u kien għalhekk li ġew istitwiti l-proċeduri permezz ta'

liema l-atturi kienu oriġinarjament ilmentaw illi dan l-artikolu jkasbar id-drittjiet tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

2. F’dawn il-proċeduri huma talbu għalhekk lill-ewwel Qorti sabiex:

> “(1) tiddeciedi w tiddikjara illi l-artikolu 5 tal-Att XXIII ta’ 1979 huwa bi ksur tal-artikolu 37 ta’ l-Kostituzzjoni ta’ Malta in kwantu li ma jipprovdix ghall-kumpens xieraq ghad-drittijiet tar-rikorrenti;
>
> “(2) tiddeciedi u tiddikjara null u minghajr effett l-imsemmi artikolu 5 tal-Att XXIII ta’ 1979 in kwantu li ma jipprovdix ghall-kumpens xieraq ghad-drittijiet tar-rikorrenti, u
>
> “(3) tordna t-twaqqif ta’ l-konverzjoni tal-fuq imsemmi cens temporanju ghal wiehed perpetwu
>
> “(4)u/jew taghti kwalunkwe rimedju iehor fil-gurisdizzjoni taghha, li tkun tqis bhala aktar xieraq.
>
> “Bl-ispejjez.”

3. Il-Prim Ministru eċċepixxa, *inter alia,* illi l-artikolu impunjat huwa konformi mad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u illi l-effett retroattiv tal-Att XXIII tal-1979 huwa konformi mal-Kostituzzjoni in vista tal-interess pubbliku.

4. Il-konvenuti Ian Ellis, Josephine Ellis u Elizabeth Scilio eċċepew illi m’hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li l-Gvern għandu d-dritt li jirregola u jikkontrolla d-dritt ta’ proprjeta` fl-interess pubbliku.

5. Permezz ta' rikors intavolat mill-atturi fid-9 ta' Novembru 2011, l-atturi talbu sabiex il-Qorti tieħu wkoll in konsiderazzjoni jekk kienx hemm ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` in vista ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Prim Ministru konvenut ma oġġezzjonax għal din it-talba.

6. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-25 ta' Ġunju 2020 ġie deċiz hekk:

> "Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:
>
> "1. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> "2. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett bejn il-partijiet;
>
> "3. Tilqa' t-tielet talba u tordna t-twaqqif tal-konverżjoni talkonċessjoni enfitewtika minn waħda temporanja għal waħda perpetwa;
>
> "4. Riferibbilment għar-raba' talba, tillikwida kumpens flammont ta' mitt elf Ewro (€100,000). Tordna lill-intimat Prim Ministru jħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti.
>
> "L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-intimat Prim Ministru.

7. Il-Prim Ministru preżenta r-rikors tal-appell tiegħu fil-15 ta' Lulju 2020 permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata, bl-ispejjeż tal-appell jitħallsu mill-appellati.

8. L-atturi appellati preżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom fil-5 ta' Awwissu 2020 permezz ta' liema ssottomettew illi dan l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

Ikkonsidrat;

L-ewwel aggravju

9. Permezz ta' dan l-aggravju l-appellant jilmenta illi l-ewwel Qorti ma kellhiex issib illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli għal każ ta' din ix-xorta u li għaldaqstant ma kellhiex issib ksur ta' dan l-artikolu. Huwa jilmenta illi l-ewwel Qorti ma kkonsidratx l-argument tiegħu dwar l-improponibilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, li japplika biss f'każ ta' teħid forzuz ta' proprjeta`. Jargumenta illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jitkellem biss dwar teħid ta' pussess forzat jiġifieri b'mod obbligatorju u mingħajr ma jagħmel referenza għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta`, u dan a kuntrarju tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk, skont l-appellant, sabiex l-Artikolu 37 ikun applikabbli, għandu jirriżulta illi s-sid ikun ġie żvestit minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta`. Ikompli jargumenta illi l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jirrapreżenta kontroll ta' użu ta' proprjeta` li ħalla impreġudikati d-drittijiet tas-sidien fil-fond, u għalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli.

10. L-appellati ma għamlu l-ebda argument fir-rigward ta' dan l-aggravju.

11. L-ewwel Qorti ma għamlet l-ebda konsiderazzjonijiet fir-rigward ta' dan il-punt.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

12. Il-Qorti tibda billi tirrileva illi ħadd mill-konvenuti ma ressaq eċċezzjoni dwar l-applikabbilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-fattispeċi ta' din il-kawża. A kuntrarju, l-appellant kien eċċepixxa biss illi l-artikolu impunjat huwa konformi mad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, li jimplika illi l-appellant kien qiegħed taċitament jaċċetta l-applikabilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni f'dan il-każ. Għalhekk din il-Qorti tqis illi m'huwiex ġustifikat l-ilment tal-appellant illi l-ewwel Qorti ma ħaditx qies tal-argumenti mressqa minnu fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu dwar l-applikabilita` ta' dan l-artikolu. L-eċċezzjonijiet għandhom jitressqu permezz ta' risposta, imqar ulterjuri, u m'għandux ikun permess illi jitressqu eċċezzjonijiet ġodda f'nota ta' sottomissjonijiet.

13. Fi kwalunkwe każ, il-Qorti tqis dan l-aggravju huwa manifestament infondat fil-mertu. Il-pożizzjoni ta' dawn il-qrati dwar l-applikabblita` ta'

dan l-artikolu ilha issa kostanti għal numru ta' snin u fis-sens li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli f'dawn iċ-ċirkostanzi in vista tal-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjetà tal-individwu għal żmien indeterminat.[1] Din il-linja ta' ħsieb tapplika perfettament f'din il-kawża, u l-appellant ma ressqet l-ebda raġunijiet li jwasslu lil din il-Qorti sabiex tibdel din il-pożizzjoni tagħha fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan speċjalment ikkonsidrat illi fil-każ de quo l-konvenuti enfitewti ma ridux sempliċiment illi l-enfitewsi temporanja tiġi konvertita f'titolu ta' kera mat-tmiem tagħha iżda riedu proprju illi l-enfitewsi temporanja tiġi kkonvertita f'waħda perpetwa. Din il-konverżjoni jkollha l-effett illi tirrendi r-ripreża tal-fond proprjeta` tal-atturi prattikament impossibli għalihom, u dan meta qatt ma kienet ir-rieda jew l-intenzjoni tal-atturi illi jiġu żvestiti mill-utile dominju ta' din il-proprjeta` għal dejjem.

14. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

It-tieni aggravju

15. L-appellant jargumenta permezz ta' dan l-aggravju illi l-ewwel Qorti ma kinitx korretta meta sabet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel

[1] Ara per ezempju: **Michael D'Amato et v. L-Awtorita` tad-Djar et** (PA, 06/10/2016); **Estelle Azzopardi et v. Mikelina Said et** (Kost 14/12/2018); **Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et** (Kost. 14/12/2018); **Angela Balzan v. Prim Ministru et** (Kost 31/01/2019); **David Pullicino et v. Avukat Generali et** (Kost 31/01/2019); **Rebecca Hyzler et v. Avukat Generali et (**Kost 29/03/2019); **Catherine Tabone pro et noe v. L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019); **Joseph Darmanin v. Avukat Generali et** (Kost 31/05/2019).

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jqis xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali, u dan anke skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea. L-appellant jargumenta illi d-diskrezzjoni tal-leġislatur fejn tidħol materja ta' akkomodazzjoni soċjali m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli, iżda huwa evidenti li l-ewwel Qorti naqset li tagħti d-debita` konsiderazzjoni għall-iskop wara l-liġi impunjata, u ċioe` li jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq il-terminu konċess lilhom. Jargumenta illi l-leġislatur ittanta jikseb bilanċ bejn l-interess tal-partijiet involuti u dan billi pprovda għal awment qawwi fis-somma ta' ċens dovut mill-utilista mal-konversjoni, oltre żieda fiċ-ċens kull ħmistax-il sena. Argumenta wkoll illi l-ewwel Qorti ma setgħatx legalment tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta` fis-suq ħieles ma' dak il-valur li għandu jitħallas fil-kuntest ta' *social housing* u li f'dan il-każ hemm tnaqqis fil-kera dovuta lill-appellati kkonsidrat illi hawn si tratta ta' miżura soċjali fil-qasam tad-djar.

16. L-appellati jirribattu illi l-ewwel Qorti segwiet sensiela ta' deċiżjonijiet u għalhekk m'huwiex ċar għalfejn l-Istat qiegħed ikompli jirribadixxi pożizzjonijiet li jidhru li ġew superati mill-ġurisprudenza. Jargumentaw illi l-ewwel Qorti kienet korretta meta sabet nuqqas ta' proporzjonalita` qawwija wisq biex tkun tista' ssib li m'hemmx vjolazzjoni kkonsidrat illi l-akkwist tal-proprjeta` tagħhom qiegħed isir bi prezz tant

baxx li d-drittijiet tagħom qed jittieħdu kważi mingħajr kumpens. Isostnu wkoll illi bil-miżura in kwistjoni ma huwa qed jinqeda l-ebda għan soċjali, tant illi l-persuni li skont il-liġi huma intitolati li jakkwistaw din il-proprjeta` m'humiex residenti fl-istess proprjeta` u jirrisjedu f'proprjetajiet oħra li huma tagħhom.

17. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fir-rigward ta' dan il-punt:

> "Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda d-dar binnumru 4, Triq Ġorġ Borg Olivier, Rabat. Din id-dar inbniet fuq parti mill-art li l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti kien ikkonċeda b'enfitewsi temporanja għal 99 sena permezz ta' kuntratt pubbliku tat-23 ta' Lulju 1881 fl-atti tan-Nutar Paolo Vassallo. Iċ-ċens fuq din id-dar meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja fl-14 ta' Awwissu 1980 kien ta' Lm0.61.2 fis-sena, illum madwar €1.42 fis-sena.
>
> "Meta skadiet il-konċessjoni, ai termini tal-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, iċ-ċenswalisti kellhom iddritt li jikkonvertu ċ-ċens f'wieħed perpetwu. L-intimati Ellis u Scilio qegħdin għalhekk jippretendu li jibqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' ċens perpetwu. Kemm qiegħed jitħallas ċens illum mhuwiex ċar mill-atti tal-kawża. Madanakollu, jirriżulta li meta skadiet il-konċessjoni temporanja l-canone ġie awmentat għal Lm3.67.2, illum madwar €8.55, fis-sena. Fl-1995 il-fond ġie stmat mill-perit tekniku li jiswa Lm155,000, illum €361,052.88.
>
> "Qabel ma daħal fis-seħħ l-att XXIII tal-1979, is-sid ma kienx marbut b'dawn il-kundizzjonijiet. Li kieku mhux għal dan l-indħil mill-istat, a tenur tal-artikoli 1521 u 1523 tal-Kap. 16, fi tmiem il-konċessjoni l-fond kien jintradd lura lir-rikorrenti qua padruni diretti bil-miljoramenti. Għalhekk, ir-rikorrenti jsostnu li bilbidliet li saru fil-liġi ġarrbu ħsara għaliex il-valur tad-dirett dominju malli spiċċa ċ-ċens mhuwiex dak ta' pjena proprjetà imma huwa 'l bogħod ħafna mill-valur tal-art kif ukoll għaliex limsemmija liġi tagħmilha effettivament impossibli li jieħdu l-art tagħhom lura. Għaldaqstant, huma jgħidu li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti skont l-ewwel artikolu talEwwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 talKostituzzjoni ta' Malta.

"Konsegwentement, qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara nulli u mingħajr effett l-imsemmija artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 in kwantu li ma jipprovdux għall-kumpens xieraq, tordna ttwaqqif tal-konverżjoni tal-imsemmi ċens temporanju għal wieħed perpetwu u tagħti kwalunkwe rimedju ieħor opportun.

"Mhux kontestat li, fil-kaz li l-Qorti għandha quddiemha, l-indħil li minnu jilmentaw ir-rikorrenti seħħ bis-saħħa ta' ligi (l-Att XXIII tal-1979). L-artikoli lamentati, ċioè l-artikoli 12(4), (5) u (6) talKap. 158 rispettivament jipprovdu li meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun okkupata minn ċittadin Malti bħala residenza ordinarja tiegħu, fi żmien tali għeluq, iċċenswalist, jew anke l-okkupant, ikollu l-jedd li jikkonverti lenfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess kondizzjonijiet ħlief għal dawk li jirreferu għaż-żmien tal-enfitewsi u għal ħlas taċ-ċens. Skont dawn l-istess provvedimenti, iċ-cens li jkollu jitħallas mill-konverżjoni sa ħmistax-il sena wara għandu jiġi kalkolat daqs sitt darbiet iċ-ċens li kien jitħallas oriġinarjament. L-istess artikolu jipprovdi ukoll kif għandu jiġi kalkolat iċ-ċens applikabbli wara li jgħaddu l-ewwel ħmistax-il sena u ċioè jiżdied skont lindiċi tal-għoli tal-ħajja.

"L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi inter alia li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

"L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kullħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika talproprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

"L-intimati jeċċepixxu li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna u tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu tal-kawża tal-lum hija ormai ben assodata.

"M'hemmx dubju li kif ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et, tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesa' u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesa' lillistat f'dan ir-rigward.

"Dwar it-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, fil-każ ta' Raymond Cassar Torreggiani et vs L-Avukat Ġenerali et, tal-11 ta' Frar 2015, din il-Qorti diversament presjeduta kellha xi tgħid hekk:

"Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddahhlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 (bis-sahha tal-ATT XXIII tal-1979), fil-ligi kien diga' ilu s-snin li ddahhlu dispozizzjonijiet li jharsu lill-kerrejja ta' postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 kienu jirrapprezentaw eccezzjoni ghal dawk id-dispozizzjonijiet u lkelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew ghattnehhija ta' certi fondi "godda" mill-morsa taddispozizzjonijiet tal-ligijiet il-qodma, jekk ikunu mharsa certi kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kap. 158, sal-1979, kien eccezzjoni ghar-regola ta' x'jigri minn post urban mikri meta tintemm il-kirja miftehma. Mela, meta ddahhlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-ligi bl-Att XXIII tal1979, il-legislatur kien qieghed jerga' johloq eccezzjoni fleccezzjoni u jikkontrolla x'setghat kien ikollu s-sid ta' post iddekontrollat fl-eghluq ta' kirja (jew ta' koncessjoni enfitewtika) u x'jeddijiet kien ikollu l-kerrej tal-istess post. Il-Qorti tħoss li din il-precizazzjoni hija meħtiega fil-kaz li għandha quddiemha llum – b'mod partikolari f'dak li jirrigwarda l-kriterju tal-proporzjonalità – għaliex biha joħrog car li d-dispozizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndħil legislattiv meta fl-ordinament guridiku Malti kienu jezistu digà ligijiet oħrajn li jipprovdu għall-ħarsien talakkomodazzjoni socjali kemm f'dak li jirrigwarda s-setgħat tal-Istat li jieħu b'rekwizizzjoni gid immobbli privat biex jagħtih b'kiri lil min kien jeħtiegu, u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-kiri ta' postijiet qodma f'dak li jirrigwarda rrelazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja;

"Illi, minbarra dan, il-bidliet li ddaħħlu fil-ligi bl-Att XXIII tal1979 ingħatalhom effett retrospettiv, jigifieri saru jgħoddu wkoll għal kirjiet ta' postijiet dekontrollati mikrija qabel ma gie fis-seħħ l-imsemmi Att. Dan ifisser li, fi tmiem kirja bħal dik, tnisslu effetti u konsegwenzi legali li l-partijiet kontraenti ma kellhomx f'moħħhom meta ntrabtu bil-ftehim ta' kirja ta' post bħal dak (għall-kuntrarju, fiz-zmien li saru l-ftehim, ma kellhom japplikaw l-ebda kundizzjonijiet malli tintemm ilkirja). Dawn l-effetti u konsegwenzi għabbew aktar lis-sidien u iffavorew lill-kerrejja. Dawn l-effetti u konsegwenzi ma baqgħux jgħoddu fil-kaz fejn kirjiet ta' postijiet dekontrollati saru fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dakinhar. Minħabba f'hekk, il-kirja mertu tal-kaz tallum ma setgħetx tieħu beneficcju minn din il-liberalizzazzjoni;"

"Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, ingħad illi:

> "...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to speaking in that judgment in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69)."

"Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami. L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, spjegat illi:

"F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tarrekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropea fil-kazijiet ta' Edwards v. Malta u Ghigo v. Malta ddecidiet li:

> "(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45.""

"Hekk ukoll, kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci vs Malta:

> "[The Court] reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value."

"Il-Qorti Ewropea, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità:

> "56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance 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, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).
>
> "57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. 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 (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and

Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

"59. Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, 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. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223)."

"Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innotat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: 'Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlordtenant relationship for an indefinite period of time.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux 'deserving of such protection' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi 'lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners'.

"Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret.

"Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant 'in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

"Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li 'a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….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 of property.' Għalhekk sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll talKonvenzjoni.

"Il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea fil-kawża ċitata ġew segwiti fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et, fost oħrajn. Fis-sentenza tagħha datata 18 ta' Frar 2012, din il-Qorti diversament presjeduta, wara li kkunsidrat illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 jipprovdi:

"- għal kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq u għalhekk ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż li jagħmel qliegħ mill-proprjetà tiegħu;

"- għall-awment ta' kera kull 15-il sena biss;

"- għall-mod kif jiġi kkalkulat l-awment fil-kera, u ċioè bbażat fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u li ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera;

"- għall-fatt li jekk ma hemmx qbil fuq il-kundizzjonijiet tal-kirja, l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

"- għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu ddritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu;

"- għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjetà għall-użu tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni;

"ikkonkludiet li l-istess artikolu 12(2) imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Osservat li dan l-artikolu għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979 u li hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sa llum mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk, iddikjarat l-artikolu 12(2) bħala bla effett fir-rigward tal-proprjetà mertu tal-kawża u ddikjarat li lintimati (inkwilini) ma jistgħux jinvokawh biex jibqgħu jabitaw fil-fond. Ikkundannat ukoll lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lirrikorrenti s-somma ta' €30,000. Id-deċiżjoni ġiet appellata biss mill-Avukat Ġenerali, u l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha datata 25 ta' Ottubru 2013 ikkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti b'dan illi varjat l-ammont ta' kumpens illikwidat.

"Fl-istess vena, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et, tas-27 ta' Jannar 2017, qalet hekk:

> "Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles. Dan però ghandu jitqies fid-dawl tal-principju fundamentali tal-proporzjonalità li huwa inerenti fiddispozizzjonijet kollha tal-Konvenzjoni. Huwa dan il-fattur tal-proporzjonalità, jew il-bilanc gust bejn l-interessi tassocjetà in generali u l-htiega li jigi protett id-dritt fundamentali tal-individwu ghat-tgawdija pacifika talpossedimenti tieghu, li tirrendi l-mizura legislattiva konformi mad-dettami tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll talKonvenzjoni, b'mod li jekk mizura, ghalkemm legittima fissens li ghandha s-sura ta' legislazzjoni, twassal sabiex jigi impost fuq l-individwu piz sproporzjonat u eccessiv, dik ilmizura titqies bhala vjolattiva tal-artikolu konvenzjonali fuq citat u tirrendi gustifikata fil-ligi talba ghall-hlas ta' kumpens xieraq, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, sabiex jaghmel tajjeb ghal-lezjoni konvenzjonali subita, kif ukoll ghat-tehid ta' rimedji ulterjuri intizi sabiex effettivament iwaqqfu dak l-istat ta' vjolazzjoni tal-konvenzjoni."

"L-import ta' dawn id-deċiżjonijiet huwa ċar u ma jħalli l-ebda spazju għad-dubbju. Għalkemm il-meritu tas-sentenzi ċitati jittratta dwar l-applikazzjoni tal-artikolu 12(1) u (2) tal-Kap. 158, li jipprovdi dwar il-konverżjoni ta' titolu ta' enfitewsi temporanja f'titolu ta' kera, fil-fehma tal-Qorti losservazzjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti ta' Strasbourg u l-principji ġuridiċi minnhom enunċjati fl-imsemmija sentenzi japplikaw mutatis mutandis għall-artikolu 12(4), (5) u (6) talKap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwentement, għall-każ in eżami.

"Għalhekk, jirriżulta mid-deċiżjonijiet ċitati li huwa stabbilit filġurisprudenza tal-Qrati tagħna kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-artikoli 5, 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera jew ċens stabbiliti mill-istess liġi. Din il-Qorti m'għandha raguni tiddubita illi l-Att XXIII kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintlħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

"Fil-kaz tal-lum, l-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 mhux biss jipproteġi l-okkupazzjoni taċ-ċittadini Maltin meta dawn ikunu qed jokkupaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom, imma wkoll jimponi li ċ-ċens tal-fond ikun baxx ħafna u ma jistax jeċċedi ssitt darbiet taċ-ċens oriġinali u sussegwentement huwa limitat skont ir-rata tal-inflazzjoni u jiġi rivedut biss kull ħmistax-il sena, mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet talpadrun dirett u dawk taċ-ċenswalist.

"Din il-Qorti m'għandhiex quddiemha l-valur l-art illum, għaliex ir-rapport tal-perit tekniku sar fil-bidu tal-proċeduri u ċioè fl1995. Il-perit tekniku spjega li l-fond mertu tal-kawża huwa 'dar ta' abitazzjoni kbira mibnija fuq tlett sulari b'faċċata ta' 11.93 metri għal fuq it-triq u fuq wara għandu ġnien kbir.' Huwa jkompli hekk: 'Il-fond għalhekk jista' jiġi deskritt fil-qosor bħala residenza prestiġjuża li huwa fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.'

Meta wieħed iqis illi ċ-ċenswalisti qegħdin jippretendu li jħallsu ċens ta' inqas minn €20 fis-sena għall-proprjetà li llum ċertament tiswa 'l fuq minn miljun Ewro, huwa ċar li l-piż finanzjaru qiegħed mitfugħ kollu fuq il-padruni diretti. Wieħed ma jridx jinsa li ċ-ċens huwa stabbilit fuq valur ta' mija u erbgħin sena ilu. Huwa minnu li l-ġurisprudenza tgħallem li f'każijiet bħal dawn is-sidien mhux bilfors ser jitħallsu daqs kemm tiswa l-proprjetà fuq is-suq, iżda dan lanqas ma jfisser li jiġu kkumpensati b'mod insinifikanti għat-tfixkil sostanzjali fiddrittijiet tagħhom. B'żieda ma dan kollu hemm il-fatt illi fil-każ ta' ċens perpetwu ser jirriskontraw ostakoli enormi biex jirkupraw il-proprjetà taghhom. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghad-diversi proceduri li ghaddew u ghadhom ghaddejjin issidien wara s-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz ta' Josephine Bugeja vs l-Avukat Generali.

"Huwa minnu li l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti daħal volontarjament f'att kontrattwali għal 99 sena, iżda bl-ebda mod ma seta' jipprevjedi li fil-1979 kienet ser tiġi fis-seħħ liġi li tbiddel l-aspettattivi legali tiegħu u tas-suċċessuri tiegħu. Bl-ebda mod ma seta' jobsor li fl-aħħar tad-99 sena l-proprjetà ma kienitx ser tiġi lura għand is-suċċessuri tiegħu, u lanqas ma' seta' basar li kien ser ikun hemm żieda qawwija fil-prezz tal-art fuq is-suq li rrendiet il-prezz taċ-ċens orġinali annwu sproporzjonat għallvaluri tal-lum.

"Kif intqal proprju fil-każ ta' Concetta Cini vs Eleonora Galea et, deċiż minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-12 ta' Ottubru 2012 u kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014:

> "F'dan il-kaz l-intimati jew ahjar l-awturi taghhom ghazlu li jikkoncedu l-proprjetà taghom b'enfitewsi temporanea li cioè kienet limitata ghal dak li jirrigwarda iz-zmien tal-enfitewsi. Hu car li s-sidien ma xtaqux li jintrabtu ghal dejjem. Issidien ma riedux li jcedu l-fond in perpetwu. Permezz tal-artikoli in kwestjoni l-utilisti jew min qed jokkupa l-fond qed inghataw l-opportunità li jikkonvertu c-cessjoni enfitewtika temporanea ghal wahda perpetwa. Konsegwentement iddritt 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 proprjetà tieghu."

"Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti u żiedet tgħid hekk:

> "Din il-Qorti tikkondividi l-hsieb tal-ewwel Qorti li l-ammont ta' cens dovut ex lege lill-intimati huwa baxx sal-punt li ma jistax jinghad li ghat-tfixkil sostanzjali fit-tgawdija talproprjetà taghhom huma nghataw kumpens adegwat, kemm ghax fiz-zminijiet tal-lum il-quantum tac-cens annwu dovut ex lege jitqies bhala wiehed baxx meta jigi relatat mal-valur tal-fond, kif ukoll tenut kont tal-konsiderazzjoni li li rrikorrenti, okkupanti tal-fond b'titolu ta' uzufrutt biss, qed tinghatalha dritt gdid li tibqa' tokkupa l-

> fond b'titolu ta' enfitewsi perpetwa, bil-possibilità tar-ripreza tal-pussess fiziku tal-fond da parti tas-sidien tkun wahda remota hafna. Huwa principalment dan il-fattur li, fil-fehema ta' din il-Qorti, jitfa' 'a disproportionate and excessive burden' fuq is-siden."

> "L-intimati ċenswalisti qegħdin jippretendu li jakkwistaw il-fond b'ċens perpetwu b'anqas minn €20 fis-sena. Meta mqabbel malvalur tal-fond, joħroġ bil-wisq ċar illi dan iċ-ċens huwa korrispettiv inadegwat. L-istess għandu jingħad li kieku kellu jitqies l-ammont jekk kellu jinfeda ċ-ċens miċ-ċenswalisti, ai termini tal-artikolu 1501 tal-Kap 16, għaliex l-akbar ammont li jistgħu jirċievu r-rikorrenti huwa irriżorju u kwindi jista' faċilment jingħad li m'hemmx proporzjonalità bejn il-korrispettiv li jħallsu ċ-ċenswalisti għall-akkwist tal-fond mal-valur reali tiegħu li kieku kellu jinbiegh fuq is-suq. Barra minn hekk, jekk iċ-ċenswalisti jagħżlu, kif imbagħad ikollhom dritt li jagħmlu, li jifdu ċ-ċens, f'tali każ ir-rikorrenti mhux biss jitilfu kull dritt li jista' għandhom għar-rigward tal-proprjetà in kwistjoni, iżda jitilfu wkoll l-jedd li jipperċepixxu l-ftit ċ-ċens pagabbli kull sena.

> "Għalhekk, billi l-ammont ta' ċens dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur tal-art, ma jistax jingħad r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta tagħhom. Huwa prinċipalment dan ilfattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a 'disproprotionate and excessive burden' fuq is-sidien qua padruni diretti.

> "Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi r-rikorrenti qegħdin iġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

18. A kuntrarju ta' dak argumentat mill-appellant f'dan l-aggravju, huwa ċar li l-ewwel Qorti għamlet eżami akkurat tal-pożizzjoni tal-Qrati Maltin u l-Qorti ta' Strasburgu rigward dak li jammonta għal-interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà, u kif dawn il-prinċipji japplikaw fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ. Ara f'dan is-sens is-sentenza **Mary Anne Busuttil v. Tabib John Cassar et** (Kost 31/10/2014). Huwa manifest li l-ewwel Qorti fil-fatt ħadet in konsiderazzjoni l-fatt illi l-Istat

għandu diskrezzjoni wiesa' sabiex jaghmel u jikkontrolla l-użu tal-proprjetà b'mod leġittimu u fl-interess ġenerali. Jirriżulta iżda li wara li eżaminat dawn il-prinċipji b'referenza għal-fatti tal-kawża odjerna, l-ewwel Qorti kienet tal-fehma li l-Istat naqas milli jżomm il-bilanċ neċessarju bejn l-interess ġenerali f'dak li għandu x'jaqsam mal-akkomodazzjoni soċjali u d-drittijiet tas-sidien tal-proprjetà. Għandu jingħad illi l-appellant ma ressaq l-ebda prova dwar il-bżonn speċifiku tal-enfitewti f'dan il-każ illi jgawdu minn protezzjoni soċjali, u għalhekk aktar u aktar ma setax jiġi konkluż illi l-miżuri in kwistjoni kienu proporzjonali.

19. Huwa ċar ukoll minn qari ta' dan l-aggravju illi l-appellant ma kkonsidrax suffiċjentement illi dan m'huwiex każ ta' konverżjoni ta' enfitewsi temporanju f'titolu ta' kera iżda ta' konverżjoni f'titolu ta' enfitewsi perpetwa. Kif diġa` ngħad tali konverżjoni tippreġudika tassew id-drittijiet u l-interessi tal-atturi f'din il-proprjeta`, ikkonsidrat illi prattikament iċaħħadhom mill-utile dominju ta' din il-proprjeta` għal dejjem, u dan kontra r-rieda tagħhom u mingħajr ma dan seta' jiġi previst minnhom meta ġie konkluż il-ftehim ta' enfitewsi temporanja. A kuntrarju ta' dak argumentat mill-appellant, il-liġi ma tipprovdix għall-kumpens xieraq għal tali indħil fid-drittijiet tal-atturi u minflok tistabilixxi kumpens verament irriżorju għall-konverżjoni, ikkalkulat fuq ċens impost fl-1881 meta r-realta ekonomika tal-pajjiż kienet ferm differenti u l-valuri tal-

proprjeta` ma kienu bl-ebda mod komparabbli ma’ dawk taż-żminijiet tallum.

20. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

It-tielet aggravju

21. Permezz ta’ dan l-aggravju l-appellant jilmenta illi l-ewwel Qorti totalment injorat l-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet permezz tal-introduzzjoni tal-Artikolu 12B qisu dan l-artikolu ma jeżistix. L-appellant jargumenta li permezz ta’ dan l-artikolu huwa possibbli għall-appellati li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta` tagħhom u li a kuntrarju ta’ dak ikkonsidrat mill-ewwel Qorti, m’huwiex minnu li l-Istat baqa’ passiv. Jargumenta illi dan l-artikolu jipprevedi l-possibilita` li tiġi awmentata l-kera u li jiġu imposti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, oltre illi l-inkwilini jistgħu jiġu żgumbrati mill-fond entro ħames snin fil-każ illi ma jissodisfawx it-test tal-mezzi li bilfors irid jitwettaq mill-Bord Li Jirregola l-Kera. Jargumenta illi s-sentenzi tal-Qorti relattivi għall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta juru biċ-ċar illi l-leġislatur irnexxilu jilħaq dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilin li kien tant meħtieġ għaż-żminijiet tal-llum.

22. L-appellati ma ressqu l-ebda argument dwar dan l-aggravjuh.

23. L-ewwel Qorti m'għamlet l-ebda konsiderazzjonijiet fuq dan il-punt.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

24. Dan l-aggravju huwa infondat. L-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qatt ma kien jifforma parti minn dawn il-proċeduri. L-atturi ma ressqu l-ebda ilment dwar l-Artikolu 12B u l-konvenuti qatt ma għamlu xi talba sabiex jiġu awtorizzati jżidu eċċezzjoni relattiva għal dan l-artikolu. Għalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta meta ma kkonsidratx l-Artikolu 12B fis-sentenza tagħha. Barra minn hekk, huwa ċar illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma joffri l-ebda rimedju għall-lanjanza tal-atturi, li qiegħdin jimpunjaw il-validita` tal-liġi li tippermetti l-konverżjoni ta' ċens temporanju għall-wieħed perpetwu. Fi kwalunkwe każ l-Artikolu 12B żgur li ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li l-atturi kienu jinsabu fiha qabel l-introduzzjoni tiegħu.

25. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Ir-Raba' Aggravju

26. Permezz ta' dan l-aggravju l-appellant jilmenta illi l-kumpens iffissat mill-ewwel Qorti huwa eċċessiv. L-appellant jargumenta illi l-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti huwa eċċessiv tenut kont illi dan il-każ jitratta kontroll ta' użu u mhux teħid forzuz, u kkonsidrat illi r-rimedju ewlieni f'kawżi kostituzzjonali huwa sejbien ta' vjolazzjoni u mhux il-kumpens finanzjarju. Jargumenta illi l-ewwel Qorti ma kellhiex tevalwa l-liġi fil-kuntest ta' spekulazzjoni ta' proprjeta` iżda kellha tagħmel skrutinju aktar wiesgħa u tieħu in konsiderazzjoni l-aspett ta' proporzjonalita` fid-dawl tar-realta ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Isostni illi fejn ikun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku l-kumpens dovut lis-sid jista' jkun anqas mill-valur sħiħ fuq is-suq.

27. L-appellati jargumentaw illi a kuntrarju ta' dak sostnut mill-appellant, il-kumpens mogħti lilhom huwa baxx meta kkonsidrat l-entita` tad-dannu soffert minnhom b'riżultat ta' din il-vjolazzjoni.

28. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar dan il-punt:

> "Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed izda l-Qorti qeghda takkorda kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.
>
> "Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset il-fatturi kollha tal-każ, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' mitt elf Ewro (€100,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Dan il-ħlas għandu jsir mill-intimat Prim Ministru."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

29. Huwa minnu dak argumentat mill-Avukat tal-Istat illi f'kazijiet bħal dak ta' llum fejn il-ksur ikun seħħ b'konsegwenza ta' mizuri intizi għal għanijiet legittimi fl-interess generali u in partikolari ghal akkomodazzjoni socjali, il-quantum tad-danni ma jkunx jirrifletti l-valur fuq is-suq liberu shih. Dan fil-fatt jinsab ikkonfermat fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, fejn ġie deċiż illi "*measures intended to achieve greater social justice did not require payment at market values*."[2] Detto dan, huwa pero` ċar illi l-kumpens li għandu jiġi likwidat mill-Qorti għandu jkun ibbażat fuq kriterji oġġettivi u għandu jżomm relazzjoni proporzjonali mal-valur tal-proprjeta` in kwistjoni. Huwa żgur li l-kumpens ma jistax jitqies li huwa xieraq jekk il-valur reali tal-proprjeta` jiġi injorat, kif l-appellant donnu qiegħed jippretendi li jsir.

30. Kif sewwa osservat l-ewwel Qorti huwa indiskuss illi l-valur ta' din il-proprjeta` llum il-ġurnata huwa ferm akbar minn dak stmat mill-Perit Tekniku kważi sittax-il sena ilu fl-1995, f'liema żmien il-proprjeta` diġa` kellha valur ta' ċirka €361,052.88. Barra minn hekk jidher illi l-ewwel Qorti ma llikwidat l-ebda kumpens non-pekunarju maħsub sabiex jirrimedja d-danni morali sofferti mill-atturi kaġun tal-ksur konstatat mill-Qorti.

[2] **Aquilina v. Malta** (QEDB, 09/06/2020).

Għalhekk is-somma ta' €100,000 likwidata mill-Qorti hija intiża sabiex toffri kumpens kemm pekunarju u kif ukoll non-pekunarju lill-atturi, li sa issa ilhom imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom mingħajr kumpens xieraq għal kważi erbgħin sena. Ikkonsidrat dan, il-Qorti tqis illi ma hemmx lok illi l-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti jiġi mnaqqas minn din il-Qorti.

31. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Il-Ħames Aggravju

32. L-appellant jilmenta permezz ta' dan l-aggravju illi l-ewwel Qorti ma kinitx korretta meta ordnat li l-ispejjeż jitħallsu kollha minnu.

33. L-appellati ma resqu l-ebda argument fir-rigward ta' dan l-aggravju.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

34. Il-Qorti tqis illi dan l-aggravju huwa infondat. Skont il-liġi, it-tellief f'kawża għandu jbati l-ispejjeż, u f'dan il-każ ma tirriżulta l-ebda ċirkostanza partikolari jew eċċezzjonali li twassal lil Qorti sabiex tagħmel xi temperament f'din ir-regola. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Deċide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-appell tal-Prim Ministru, bl-ispejjeż kollha kontra l-istess Prim Ministru.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm