MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta ta' l-4 ta' April, 2005

Rikors Numru. 9/2002/1

AIC Joseph Barbara, Josephine mart Raymond Azzopardi proprio kif ukoll bhala prokuratrici ta' l-imsiefra Anna Maria mart Salvatore Saddemi, Patricia mart David Anastasi, Greta mart Anthony Bartolo Parnis u okkorrendo l-istess zwieghom.

Vs

Avukat Generali u Anthony Cachia

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **ir-Rikors Kostituzzjonali** ta’ l-AIC Joseph Barbara, Josephine mart Raymond Azzopardi proprio kif ukoll bhala prokuratrici ta’ l-imsiefra Anna Maria mart Salvatore Saddemi, Patricia mart David Anastasi, Greta mart Anthony Bartolo Parnis u okkorrendo l-istess zwieghom fejn ippremettew:

Illi l-esponent AIC Joseph Barbara flimkien ma’ wliedu r-rikorrenti l-ohra huma proprjetarji ‘pro indiviso’ ta’ tmienja u erbghin (48) mill-appartamenti tal-korp ta’ bini maghruf bl-isem “St. Julian’s Court”, Sur Fons Street, San Giljan, amministrati mir-rikorrent Perit Joseph Barbara.

Illi permezz ta’ kuntratt tal-14 ta’ Gunju, 1957 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, l-imsemmija appartamenti kienu gew koncessi in enfitewsi temporaneja lis-Servizzi Inglizi ghal hamsa u erbghin (45) sena, li jaghlqu fit-**13 ta’ Gunju, 2002.**

Illi s-Servizzi Nglizi, permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Attard tal-5 ta’ Dicembru, 1977, kkoncedew il-perijodu rimanenti tas-subenfitewsi lill-Gvern ta’ Malta, li, fl-1 ta’ Settembru, 1978, ghadda b’titolu ta’ cessjoni lil Holiday Services Limited s-subutili dominju temporaneju tal-korp ta’ appartamenti St. Julian’s Court.

Illi l-intimat Anthony Cachia llum qed jokkupa l-appartament numru 44 fi Block D b’titolu ta’ subenfitewsi.

Illi r-rikorrenti pprezentaw proceduri kostituzzjonali separati fir-rigward ta’ l-Att XXIII tal-1979 li bih giet emendata l-Ligi dwar id-Dekontroll (Kapitolu 158) li ntroduca l-kuncett illi, fid-data tal-gheluq ta’ certi tipi ta’ koncessjonijiet enfitewtici temporaneji, l-enfitewta jew l-inkwilin tal-enfitewta (sakemm ikun cittadin Malti) jista’ jikkonverti l-enfitewsi temporaneja f’enfitewsi perpetwa billi jizdied ic-cens jew *canone* ghal sitt (6) darbiet, u jifdi c-cens wara l-ewwel revizjoni, u b’hekk isir proprjetarju assolut.

Illi kif redatt, l-Att XXIII tal-1979 jiddiskrimina f’dak li jigri meta enfitewsi temporaneja ghal mhux inqas minn tletin

(30) sena taghlaq, billi jiddisponi li fil-kaz li l-koncessjoni giet effettwata qabel il-wiehed u ghoxrin (21) ta' Gunju, 1979, ic-cens temporaneju jigi kkonvertit f'cens perpetwu, filwaqt li jekk il-koncessjoni tkun giet effettwata wara dik id-data, c-cens temporaneju jigi kkonvertit fi dritt ta' nkwilinat. Fl-ewwel kaz, l-effett tad-dispozizzjonijiet ta' l-Att huwa ferm izjed oneruz ghad-direttarju minn dak tat-tieni kaz. Ghaldaqstant, l-Att in dizamina jippekka wkoll ghal dak li hu l-effett fuq l-interessi tad-direttarju.

Illi, apparti dan kollu, l-artikolu 1501 tal-Kodici Civili, ntrodott permezz ta' emenda tal-1981, jipprovdi:

1. Where a grant of emphyteusis is made in perpetuity, the emphyteuta, even though the ground-rent may be revised at stated intervals of time, shall have the option ***to redeem the ground-rent*** *as provided in the following subsections of this section, unless the contract itself, being a contract ….*

2. Such redemption of the ground-rent shall be made by the payment of a sum equivalent to the amount of the ground-rent ***capitalised at the rate of five per cent*** *….*

Illi permezz ta' din l-emenda, l-enfitewta nghata wkoll id-dritt li jifdi c-cens billi jikkapitalizzah u jsir padrun assolut. B'hekk, l-esponenti filli kellhom f'idejhom fondi mhux izjed soggetti ghad-drittijiet u pussess ta' terzi bid-devoluzzjoni ta' l-utili dominju, filli ghandhom fondi li mhux biss saru soggetti ghad-drittijiet reali ta' terzi in perpetwita' in forza ta' l-Att XXIII tal-1979, izda li gew soggetti ghad-dritt li nghata lil terzi li jifdu c-cens perpetwu bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%).

Illi ghalhekk, l-esponenti, minghajr ma taw il-kunsens taghhom u kontra dak li gie minnhom pattwit fil-kuntratt tal-14 ta' Gunju, 1957, bhala direttarji, mhux biss tilfu ghal kollox id-dritt ta' konsolidazzjoni tat-titolu taghhom f'gheluq il-koncessjoni enfitewtika billi c-cens temporaneju gie kkonvertit f'cens perpetwu, izda talli l-enfitewta nghata wkoll id-dritt ta' fidi tac-cens perpetwu bir-rata ta' 5% u b'hekk jispicca sid tal-proprjeta' ta' l-esponenti.

Illi b'effett ta' tali emenda, l-valur kummercjali tal-istess fondi ghar-rikorrenti mhux biss tnaqqas b'mod drastiku, izda, kunsidrati l-effetti tal-emenda ghall-artikolu 1501 tal-Kodici Civili, l-valur kummercjali ghar-rikorrenti gie ridott sostanzjalment. Mill-banda l-ohra, hekk kif ic-cens perpetwu jigi mifdi bir-rata ta' 5%, l-akkwirent il-gdid ikun jista' jittrasferixxi l-istess proprjeta' bil-prezz li din iggib fis-suq bejn bejjiegh li jrid ibiegh u xerrej li jrid jixtri.
Illi l-awment ta' sitt darbiet ic-cens ma jista' qatt jitqies kumpens xieraq ghal din il-proprjeta' stmata li tiswa somom rilevanti. L-ammont li l-esponenti huma obbligati jippercepixxu, la jikkwalifika bhala 'kumpens', u wisq anqas bhala 'kumpens xieraq'. L-utilista nghata d-dritt li l-ewwel jikkonverti c-cens temporaneju f'cens perpetwu, mbaghad li jifdi c-cens bir-rata ta' 5%, u l-kumpens gie ffissat mill-ligi. Ghalhekk, ma hemm xejn x'jista' jigi ddeterminat mill-Qrati kemm fir-rigward ta' l-istess dritt, li huwa obbligatorju ghas-sid, kif ukoll fir-rigward ta' l-ammont ta' kumpens, li gie stabbilit 'a priori' fl-istess ligi.

Illi din l-emenda fid-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 1501 fejn tistabbilixxi li "*the emphyteuta, even though the ground-rent may be revised at stated intervals of time, shall have the option to redeem the ground-rent as provided*" fis-subinciz (2), jigifieri, "*the payment of a sum equivalent to the amount of the ground-rent capitalised at the rate of five per cent*", hija 'per se' antikostituzzjonali ghar-raguni li fejn hemm kontemplat revizjoni tac-cens annwu, din ghandha necessarjament tigi riflessa fic-cifra tal-kapitalizzazzjoni, fatt dan li qieghed jigi eskluz. B'hekk jigi nieqes dak li jikkostitwixxi kumpens xieraq, u dan direttament in kontradizzjoni ghal dak li jiddisponi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Illi t-tehid arbitrarju tal-pussess jew it-tnaqqis fit-tgawdija jew l-uzu tal-haga huwa rikonoxxut bhala li jikkwalifika bhala tehid ta' pussess bil-forza. Fil-kaz prezenti, mhux il-pussess biss qed jigi mehud, izda l-proprjeta' tar-rikorrenti tista' tghaddi ghand terzi persuni u ssir proprjeta' assoluta taghhom.

Illi dan kollu jilledi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Kap. 319.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu umilment illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha taghti r-rimedji kollha xierqa u opportuni fit-termini ta' l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll fit-termini ta' l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 319, fosthom dikjarazzjoni li l-artikolu 1501 tal-Kodici Civili, senjatament l-emenda ntrodotta permezz ta' l-Att XXX tal-1981 huwa antikostituzzjonali billi jilledi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u jivvjola l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Kapitolu 319 dwar il-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem. Bl-ispejjez.

Rat **ir-risposta** tal-Avukat Generali a fol. 8 tal-process fejn jesponi:

1. Illi abbazi tal-fatti dikjarati fir-rikors promotur jirrizulta illi l-azzjoni odjerna hija prematura u rrecivibbli stante illi fil-prezent ma jistghax jigi ezercitat id-dritt tac-censwalist kontemplat fl-Artikolu 1501 tal-Kodici Civili stante illi jridu jghaddu 15 il-sena mindu c-cens temporaneju jkun gie konvertit f'wiehed perpetwu sabiex dan id-dritt tal-fidi jkun jista' jigi ezercitat. Illi ghalhekk ma jezistux r-rekwiziti ghall-azzjoni Kostituzzjonali taht l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, ghall-azzjoni taht il-Konvenzjoni Ewropea taht l-Artikolu 4 tal-Kap. 319 jew anke ghall-azzjoni ordinarja civili stante li ma jezisti ebda nteress guridiku mmedjat.

2. Illi in kwantu timpunja Att tal-Parlament mghoddi fl-1981 (Att XXX tal-1981), l-azzjoni odjerna ma tistghax tigi ezercitata taht il-Kap. 319 minhabba dak li jghid l-Artikolu 7 tal-Kap. 319 [vide l-istess kawza li ccita r-rikorrent fir-rikors kontestwali fl-istess ismijiet numru 10/02 GV u cioe' dik fl-ismijiet "Mario Galea Testaferrata vs Prim Ministru" (3 ta' Ottubru 2000 – PA – RCP pagna 43)] li qalet illi l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol ma jistghax jigi applikat 'ratione temporis'. Fuq dan il-punt lanqas biss sar appell principali jew incidentali.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponent jissottometti illi l-fidi ta' cens perpetwu ma jivvjola ebda drittijiet fondamentali kif allegat stante illi tali jsir versu kumpens u jikkostitwixxi mizura oggettivament giustifikabbli ntiza biex telimina l-effetti anti-socjali ta' l-istitut fewdali, ngust, antikwat u nkonsistenti mal-kuncett ta' Repubblika Demokratika, tac-cens. Dan l-istitut fil-fatt gie abbolit fl-Ewropa kollha u sar biss relikwa storika. Illi l-possibilita' tal-fidi tac-cens tghin u hija socjalment necessarja wkoll ghall-mobilita' tal-proprjeta', haga illi fil-fatt il-Gvern Malti ilu konxju minnha sa mill-1950 meta, biex izid din il-mobilita' tal-proprjeta', abbolixxa l-fedekommess.

Ghaldastant l-esponent jissottometti illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.

Rat **ir-risposta** ta' Anthony Cachia a fol. 16 tal-process fejn jecepixxi:

Illi huwa rcieva r-rikors fil-5 ta' Gunju, 2002 sa liema gurnata suppost kellu jaghmel risposta, ghalhekk huwa qed jipprivalixxi ruhu mill-ewwel opportunita' biex jipprezenta r-risposta tieghu pero' jirriserva illi jirrispondi ulterjorment.

Ir-rikorrenti ghandu zball fondamentali mrewwah bis-sentenza illi jikkwota fejn gie qisu stabbilit illi l-Kodici Civili jipprevali fuq il-Kostituzzjoni. Per ezempju, l-fatt illi l-Kodici Civili jaghti dritt illi partijiet kontraenti jistabbilixxu regoli ta' bejniethom. Wiehed ma jridx jinsa illi dan il-ligi tippermettieh f'qafas ta' dak iz-zmien kif kienet tirregola l-proprjeta' privata. Ma jfissirx dan qatt illi tintrabat idejn il-legislatura illi l-ordinament giuridiku anke civili jinbidel.

Il-Kodici Civili jabbonda u ligijiet ohra jkomplu iktar ihawru s-sitwazzjoni fejn id-dritt tal-proprjeta' minkejja l-ftehim tal-partijiet huwa kunsidrat null u bla effett u ma jorbotx lanqas bejn il-partijiet. Ezempju, debitu maghmul volontarjament bil-konsenja tal-flus illi jkun ser jintuza ghall-loghob tal-azzard; jew is-self ta' flus b'rata ta' imghax illi l-partijiet jiftiehmu u l-ligi tirriduci; il-proprjeta'

assoluta tal-proprjetarju illi meta jmut ma jistghax lanqas bil-volonta' tieghu jiddisponi minnha kif irid kemm il-darba jkollu t-tfal ghaliex ikun irid ihalli l-legittima; id-dritt tac-cittadin illi jixtri bicca art u skond il-Kodici Civili ghandu *usque adastra*, pero' bir-regolamentazzjoni tal-proprjeta' ma jithalliex jibni aktar minn sular u tnejn u f'postijiet ohra jhalluh jibni erbatax-il sular.

Jekk wiehed jezamina pero' l-Kostituzzjoni, ma jridx jara pero', l-artikolu 37 biss. Irid ukoll imur ghall-preambolu ghad-drittijiet fondamentali qabel bhala l-ewwel artikolu illi huwa parti mill-ligi wkoll u d-drittijiet umani fil-kostituzzjoni jridu jinqraw taht l-istess kappa. Fl-artikolu 32 tal-Kostituzzjoni jinghad espressament illi d-drittijiet fondamentali ghandhom limitazzjonijiet li huwa "*mahsuba biex jizguraw illi t-tgawdija tal-imsemmija drittijiet u libertajiet minn xi ndividwu ma jippregudikax id-drittijiet u libertajiet ta' ohrajn jew l-interess pubbliku.*"

Il-Kostituzzjoni fl-artikolu 77 fuq id-drittijiet tal-parlament, tghid illi l-istess parlament ghandu dritt jipprocedi halli jaghmel ligijiet ghall-ordinament intern tal-pajjiz. Dawk id-drittijiet huma salvagwardati fis-sens illi:

1. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni citat mir-rikorrenti huwa ntiz ghall-esproprjazzjoni b'mod obbligatorju. Dan huwa l-kliem illi jfisser meta Gvern bl-awtorita' tieghu jiehu b'mod obbligatorju pussess ta' proprjeta'. Ma jfissirx illi huwa applikabbli ghall-kazijiet fejn jigu regolati l-liberta' kontrattwali bejn partijiet. Dan huwa l-izball fondamentali tas-sentenza "Mario Galea Testaferrata vs Prim Ministru". Jekk wiehed jinsa l-kliem "jittiehed pussess b'mod obbligatorju" u japplika ghall-ligijiet illi qed jigu lamentati bhala kontra l-kostituzzjoni, jsib illi dan huwa zbaljat. Waqt illi l-ligi taghti *option* lil censwalist illi jirrendih perpetwu, ma tobbligahx illi tirrendih perpetwu. L-istess dwar l-artikolu 1501 – waqt illi l-fidi tac-cens huwa possibbli, imma mhux obbligatorju fuq il-partijiet it-tnejn illi jgieghlhom ma jaghzlux triq ohra jew jibqghu skond il-kuntratt originali. Fit-tehid b'mod obbligatorju u cioe' l-esproprazzjoni, jkun hemm triq wahda biss – id-decizjoni

tal-awtorita' tal-pajjiz illi jaghzel illi jiehu taht idejh dik il-proprjeta' u jaghmilha tieghu.

2. F'dan il-kaz bl-ebda mod il-Gvern, jew l-awtorita' statali ma hadet b'mod ta' esproprjazzjoni jew konfiska, proprjeta' privata imma rregolat biss ir-relazzjonijiet inter personali bejn ic-cittadini. Haga li kull stat ghandu dritt jaghmel.

3. Illi wiehed lanqas jista' jinsa l-proviso illi hemm fl-istess artikolu 37 (1) fejn anke kieku ma kellhiex tigi accettata s-sottomissjoni illi dan l-artikolu japplika ghall-esproprjazzjoni jew konfiska imma jista' japplika kif stranament qalet is-sentenza ta' din il-Qorti diversament ippreseduta citata, l-istess proviso jiddisponi illi fl-interess nazzjonali l-ligi jista' jistabbilixxi l-kriterju illi ghandhom jitharsu maghduda l-fatturi u c-cirkostanzi l-ohra li ghandhom jitqiesu biex jigi stabbilit il-kumpens illi ghandu jithallas dwar proprjeta' li tittiehed il-pussess taghha jew li tigi akkwistata b'mod obbligatorju.

Hawnhekk mela jekk wiehed kellu jestendi dan l-artikolu biex jorbot idejn il-poter legislattiv li jkun jista' jirregola l-uzu tal-proprjeta' privata u l-parametri tal-liberta' tal-kontrattazzjoni taghhom, kemm-il darba fl-interess nazzjonali, jistabbilixxi l-kriterji biex jigi stabbilit il-kumpens, ma jistghax jinghad illi hemm vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

4. Rigward il-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' l-Konvenzjoni Ewropea, l-gurisprudenza illi hemm tabbonda illi certament ma taghti l-ebda hajt ta' kenn lit-tezi tar-rikorrenti.

B'rizerva ghal sottomissjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbali a fol 18 u 25;

Rat ir-rikors ta' Angela Balzan a fol 36 fejn il-Qorti laqghet it-talba biex ir-rikors 12/02 fl-ismijiet Angela Balzan vs Avukat Generali et jigi mismugh u deciz kontestwalment mar-rikors odjern.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet lir-rikorrent Perit Joseph Barbara bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

Permezz ta' dawn il-proceduri r-rikorrenti qed jimpunjaw l-artikolu 1501 tal-Kap 16 (Kodici Civili) billi qed jirritjenu li huwa kontra l-Kostituzzjonali u kontra l-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

FATTI

Ir-rikorrent u uliedu r-rikorrenti l-ohra huma propretarji pro indiviso ta' korp ta' bini maghruf bhala St. Julians Court, Sur Fons Street, San Giljan. Fil-1957 dawn kienu gew koncessi lis-Servizzi Inglizi ghal 45 sena in enfitewsi temporanja u l-koncessjoni ghalqet fit-2002. Fil-1977 s-Servizzi Inglizi kienu kkoncedew il-perjodu rimanenti tas-subenfitewsi lill Gvern ta' Malta. Imbaghad fin1978 l-Gvern Malti ghadda b'titolu ta' cessjoni lis-socjeta Holiday Services Co Ltd s-subutili dominju li fadal. L-intimat Anthony Cachia illum qed jokkupa wiehed minn dawn l-appartamenti. Fil-1981 ghaddiet l-emenda ghall-artikolu 1501 tal-Kodici Civili li qed tigi mpunjata.

KONTESTAZZJONI

Kontestazzjoni tar-rikorrenti

Ir-rikorrenti qed jissottomettu li bl-att XX111 tan-1979 giet emendata l-Ligi dwar id-Dekontroll (Kap 158) u bis-sahha ta' l-artikolu 12 (4) u (5) il-propretarju ta' fond qed jigi mcahhad milli jirriprendi pussess tal-proprjeta' tieghu wara t-terminazzjoni tal-perjodu tal-enfitewsi temporanja u dana peress illi l-utilista nghata d-dritt li jikkonverti l-koncessjoni f'wahda perpetwa (dan kien il-mertu tas-sentenza PA RCP fl-ismijiet Mario Galea Testaferrata et vs Prim Ministru et deciza filt-3 ta' Ottubru 2000 u li tinsab fl-

istadju ta’ Appell). Fil-1981 imbaghad l-artikolu 1501 tal-Kodici Civili gie emendat u gie istitwit id-dritt ta’ fidi ta’ cens perpetwu. Skond dan l-artikolu wara li jkunu ghaddew 15 il-sena mill-imsemmija konversjoni minn cens temporanju ghal cens perpetwu, l-utilista’ jista’ jifdi l-istess cens bil-hlas ta’ somma li tkun daqs l-ammont ta’ cens kapitalizzat fir-rata ta’ 5%.

B’hekk ir-rikorrenti qed jirritjenu li filli kellhom fondi mhux suggetti ghad-drittijiet u pussess ta’ terzi u filli ghandhom fondi soggetti ghal drittijiet reali ta’ terzi in perpetwita u li jistghu jigu mifdija bir-rata kontemplata fil-ligi. Huma ghalhekk tilfu id-dritt ta’ konsolidazzjoni tat-titolu taghhom fl-eghluq tal-koncessjoni enfitewtika u inoltre billi c-cens jista’ jinfeda huma se jispiccaw minn sidien tal-fondi. Il-valur tal-fondi li gew milquta b’dawn id-mizuri drastici tnaqqas b’mod sostanzjali. Mhux biss qed jigi negat lilhom id-dritt ta’ proprjeta’ imma qed jigu sforzatament privati minnha bi prezz bosta nferjuri ghal dak li jgib f’suq liberu. L-ammont li huma se jircievu la jista jigi kwalifikat bhala kumpens u wisq inqas bhala kumpens xieraq. Il-kumpens diga gie stabilit a priori fl-istess ligi u ma jistax jigi determinat mill-Qorti kontra d-dettami ta’ l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti ghalhekk qed jikkontendu li d-disposizzjoni ta’ l-artikolu 1501 (subinciz 2) hija antikostituzzjonali billi fejn hemm kontemplat revizjoni tac-cens annwu, din ghandha tigi riflessa fic-cifra tal-kapitalizzazzjoni, fatt li qieghed jigi eskluz. B’hekk jigi nieqes dak li jikkostitwixxi kumpens xieraq kif jitlob l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Kontestazzjoni ta’ l-intimat Cachia

L-Intimat Cachia qed jissottometti li skond ir-rikorrenti dan hu kaz ta’ esproprijazzjoni minghajr kumpens xieraq (b’riferenza ghal l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni) izda r-rikorrenti mhux qed jiddistingwu bejn l-esproprijazzjoni u l-poter tal-legislatura li tirregola l-proprjeta’ bejn ic-citaddini privati. Il-Gvern ghandu poter legislattiv biex jirregola l-

proprjeta' u jaghti protezzjoni lin-naha l-iktar debboli jew ghal skop socjali.

Skond l-intimat, iz-zewg ligijiet kontestati, kemm l-emenda ghal ligi tad-Dekontrol u l-fidi tac-cens kienu regolamentazzjoni bejn ic-citaddini dwar il-proprjeta', li huwa dritt tal-legislatura li taghmlu u b'hekk ma jilledi ebda dritt. Il-ligi in ezami kellha l-iskop li ma jibqax jigi perpetwat l-istat li kien inholoq mill artikolu 1489 tal-Kap 16 fejn kirjiet ta' aktar minn 16 il-sena kienu jitqiesu bhala enfitewsi. Biex jigi ovvjat l-effett tal-ligi tal-kera kien gie ivvintat l-istitut tac-cens temporanju li kien jaghti drittijiet izjed lis-sid fil-konfront ta' min kien qed joqghod fil-post. Meta c-cnus temporanji bdew jaghlqu u min kien qed joqghod fil-post beda jisfa bla saqaf is-sitwazzjoni tant aggravat ruhha li kien hemm bzonn li tittiehed azzjoni rimedjali mhux favur il-Gvern imma favur ic-citaddini li joqghodu f'dawn il-positijiet. L-istitut ta' enfitewsi li hu essenzjalment wiehed fewdali – cjoe relazzjoni ta' serv u padrun - li tnehha mill legislazzjonijiet Ewropej. Meta gie emendat il-Kodici Civili halli jkun jista' jinfeda c-cens, l-idea kienet illi gradwalment ic-cnus jispiccaw, u jispiccaw ukoll l-kazijiet fejn wiehed jista' jitlef il-proprjeta'.

Kontestazzjoni ta' l-Avukat Generali

L-intimat Avukat Generali qed jissottometti li r-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji li hemm ghad-disposizzoni taghhom ghar-ripresa tal-fondi li huma jridu lura. Huma qeghdin jassumu li jekk jaghmlu tali kawza ghar-ripreza huma se jitilfuha mentri l-artikoli (4) u (5) tal-Kap 158 *ex facie* huma suxxettibili ghal diversi interpretazzjonijiet. Ghalhekk il-Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita l-mansjonijiet taghha taht il-Kap IV tal-Kostitutzzjoni (art 46) u tal-Kap 319 (art 4).

Skond l-intimat, ir-rikorrenti qed jilmentaw mill-mizura tal-perpetwazzjoni tac-cens *ut sic* billi qeghdin jirritjenu li tali mizura tikkostitwixxi mizura ta' tehid ta' proprjeta' minghajr kumpens xieraq. L-intimat jirritjeni li l-Gvern ghandu dritt illi b'ligi jipprovvdi biex jirregola l-uzu tal-proprjata' fl-interess generali u dan partikolarment f'materja li tolqot il-

qasam socjali bhal ma huwa l-qasam tal-*housing*, u dana anke jekk m'hemmx qbil bejn il-kontraenti stante l-Gvern ghandu dritt li jiehu mizuri li l-pubbliku mhux bil-fors jaqbel maghhom. Fil kaz odjern il-Gvern kull ma ghamel kien illi pprovda biex jirregola r-relazzjonijiet bejn il-privati u hu ma ha jew esproprja xejn.

Fl-ahharnett dwar il-kwistjoni tal-kumpens l-intimat issottometta li r-rikorrenti ma pprezentaw ebda provi biex juru ghaliex il-hlas lilhom ta' sitt darbiet dak li qed jircievu llum, rivedibbli kull hmistax il-sena, mhux kumpens adegwat.

KONSIDERAZZJONIJIET

Intempestiva

L-intimat Avukat Generali irrisponda li l-azzjoni odjerna hija prematura billi fil-prezent ma jistghax jigi ezercitat id-dritt tac-censwalist kontemplat fl-Artikolu 1501 tal-Kodici Civili stante illi jridu jghaddu 15 il-sena minn mindu c-cens temporaneju jkun gie konvertit f'wiehed perpetwu. Ic-cens ghalaq fit-2002.

Illi dina s-sottomissjoni ma tistax tigi milqugha billi kemm il-Kostituzzjoni (art 46) kif ukoll l-Kap 319 jipprotegu d-drittijiet ta' kull persuna li tallega li xi wahda mid-disposizzjonijiet ta' l-artikoli 33 sa 45 tal-Kostituzzjoni tkun giet, tkun qed tigi *jew tkunx x'aktarx ser tigi miksura dwarha.*

Fil-kaz in ezami l-artikolu 1501 tal-Kap 16 jipprovdi li l-enfitewta ghandu l-ghazla li jifdi c-cens u jsir sid tal-fond billi jhallas somma ekwivalenti ghac-cens kapitalizzat bir-rata ta' hamsa fil-mija. Ghalhekk id-dritt tar-rikorrenti ghad dgawdija tal-proprjeta' diga minn issa, bil-ligi kif inhi, qed jigi mhedded bid-dritt li enfitewta jista' jigi jezercita skond l-artikolu 1501 tal-Kap 16.

Rimedji ordinarji

L-intimat Avukat Generali talab ukoll lill Qorti biex tiddeklina milli tezercita l-mansjonijiet taghha taht il-Kap IV tal-Kostitutzzjoni (art 46) u tal-Kap 319 (art 4) billi r-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji li hemm ghad-disposizzoni taghhom ghar-ripresa tal-fondi li huma jridu lura.

Illi dina t-talba ma tistax tigi milqugha stante li kif giet emendata l-ligi li qed tigi kontestata r-rikorrenti ma setghux jipproponu azzjoni effettiva biex jiehdu lura l-fond minghand l-intimat. Ir-rikorrenti ma setghux ikollhom rimedju effettiv billi l-iskop tal-ligi, kif ssottomettew l-intimati stess, kien appunt biex l-enfitewta jigi protett u ma jitlifx il-proprjeta'.

Skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, meta r-rikorrent ma jkunx ghamel uzu minn rimedju li setgha kellu, dan ma jfissirx li l-Qorti ghandha tikkonsidra li m'ghandhiex tezercita l-gurisdizzjoni taghha jekk, dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' ser jirrimedja hlief in parte l-lanjanzi tar-rikorrent…… Il-principju kostituzzjonali huwa li l-Qorti hi marbuta li taghti rimedju fejn tkun sodisfatta li ma jkunx hemm rimedju xieraq u adegwat taht xi ligi ohra….. Il-Kostituzzjoni tqis rilevanti l-ksur tal-jedd fondamentali fih innifsu u mhux ir-rimedju jew rimedji accessibili ghall parti leza[1].

Il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li n-vista tal-fatt kif jemergu mill-process ir-rimedju effettiv li kellhom ir-rikorrenti kien proprju li jaghmlu dina l-istanza u mhux jipprocedu b'citazzjoni biex jirriprendu lura l-fond meta l-enfitewta kien protett bil-ligi ad hoc.

Limitazzjoni rationae temporis

L-intimat Avukat Generali ssottometta li l-azzjoni odjerna ma tistghax tigi ezercitata taht il-Kap 319 Artikolu 7, billi

[1] Ara sentenza Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Marzu, 1994, fil-kawza fl-ismijiet Dr. Mario Vella vs Joseph Bannister nominee.

skond is-sentenza "Mario Galea Testaferrata vs Prim Ministru"[2] l-artikolu 1 ta' l-ewwel Protocol ma jistghax jigi applikat *rationae temporis* u fuq dan il-punt ma kienx sar appell principali jew incidentali.

Il-Qorti tirrileva li l-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fit 2002 u d-dritt li jinfeda c-cens inghata fil-1981. Kien minn dak il-perjodu li bdiet issehh it-theddida tal-vjolazzjoni tad-dritt tar-rikorrenti u din it-theddida ghadha hemm sal lum, anke jekk il-legislazzjoni saret qabel il-1987 id-data meta gie fis-sehh il-Kap 319. Din ic-cirkostanza – li jista' jinfeda c-cens - hija wahda rikorrenti li tkompli tavvera ruhha anke wara t-30 ta' April 1987 ghalhekk hija "a continuing situation" li tista tigi ezaminata fid-dawl tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni [3].

LIGI

Dritt ta' proprejeta'

Ir-rikorrenti qed jibbazaw it-talba taghhom fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Kap. 319.

<u>L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovvdi hekk</u>:

37. (1) *No property of any description shall be compulsorily taken possession of, and no interest in or right over property of any description shall be compulsorily acquired, except where provision is made by a law applicable to that taking of possession or acquisition –*

(*a*) *for the payment of adequate compensation*;

(*b*) *securing to any person claiming such compensation a right of access to an independent and impartial court or tribunal established by law for the purpose of determining*

---

[2] PA RCP 3 ta' Ottubru 2000 – illum fi stadju ta' Appell.

[3] (ara sentenzi Qorti Kostituzzjonali A.Ghigo vs Dir. Akkom. Soc. 28/2/2005 u J.Edwards et v Dir.Akk Soc. 25/2/2005.)

his interest in or right over the property and the amount of any compensation to which he may be entitled, and for the purpose of obtaining payment of that compensation; and

(*c*) *securing to any party to proceedings in that court or tribunal relating to such a claim a right of appeal from its determination to the Court of Appeal in Malta*.

L-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Kap. 319 jghid:

The right to peaceful enjoyment of possessions: Article 1 of Protocol 1

Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a state to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.

Article 1 comprises three distinct rules;

1. First , it states the principle of peaceful enjoyment of property.

2. Second, it regulates the conditions to which the deprivation of possessions is subjected.

4. Third it contains the recognition that states are entitled to control the use of property in accordance with the general interest. (Sporrong and Lonnroth (1982); James and Others (1985); Lithgow and Others(1986) Agosi (1986) Erkner and Hofauer (1987) Poiss (1987).

L-allegat ksur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti qed jallegaw li l-emenda ta’ l-artikolu 1501 tal-Kodici Civili li biha gie istitwit id-dritt ta’ fidi ta’ cens perpetwu hija antikostituzzjonali u tmur kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni billi tammonta ghall tehid ta’ proprjeta’ minghajr kumpens xieraq.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa intiz ghal esproprijazzjoni b’mod obbligatorju ta’ proprjeta’. Illi r-rikorrenti ghalhekk iridu sodisfacentement jippruvaw li l-fatti jinkawdraw ruhhom fl-estremi tas-subinciz 1 ta’ l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Illi l-Kostituzzjoni titkellem minn tehid ta’ pussess furzat b’mod obbligatorju. Dicitura li wahedha minghajr riferenza ghad-dritt ta’ tgawdija pacifika fih innifsu donnu timplika li biex tigi estiza l-protezzjoni tal-Kostituzzjoni jehtieg li jkun hemm privazzjoni ta’ proprjeta’ u din tkun effett dirett ta’ xi att ta’ l-istat u mhux bizzejjed li jkun hemm privazzjoni tad-dritt tat-tgawdija pacifika bhala rifless ta’ tali att[4].

Fil-kaz in ezami l-legislatur ma esproprja la formalment u lanqas de facto permezz ta’ att legislattiv ebda fondi ghalih imma introduca legislazzjoni biex tirregola d-drittijiet ta’ cittaddini dwar il-proprejta’. Fil-fatt meta l-Gvern ha f’idejh proprejta li kienet tal-Knisja hu gie fil-posizzjoni li hafna mill-artijiet li gew f’idejh bhala *dominus* ser jigu mifdija a bazi ta l-istess ligi li huwa ghadda.

Fid-dawl ta’ dan kollu l-Qorti tiddeciedi li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli ghal kaz in ezami.

L-artikolu 1 tal-Protocol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja

Mill-fatti tal-kaz jidher li hu applikabbli l-artikolu 1 tal-Protocol 1 li fl-interpretazzjoni tal-frazi “tgawdija pacifika” tiddistingwi bejn in-nozzjoni ta’ privazzjoni ta’ possedimenti u l-kontrol u l-uzu taghhom mill-istat.

Skond il-Qorti Ewropeja

[4] (Ara Q.K. Onor D.Mintoff vs Prim Ministru 30 ta’ April 1996.)

Any interference with property, whichever rule it falls under (Article 1 Protocol 1 – expropriation or control & use), must satisfy the requirement of serving a legitimate public (or general) interest.

Interess pubbliku

The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest,

Such laws are especially called for and usual in the field of housing, which in our modern societies is a central concern of social and economic policies.

Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is 'in the public interest'. Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the exisitence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken… Here as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a wide margin of appreciation [5].

The Court will respect the legislature's judgment as to what is in the general interest unless the judgment be manifestly without reasonable foundation.

Although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol 1 and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted.

---

[5] (Ara Sporrong and Lonnroth v Sweden (1982) u Handyside v UK (1976).

Fil-kaz in ezami l-iskop tal-legislazzjoni kien ir-regolamentazzjoni da parti ta' l-awtorita' pubblika tar-relazzjonijiet bejn il-privati dwar proprjeta' u mhux esproprjazzjoni obbligatorja. Il-mizura in kwistjoni kienet intiza biex cens perpetwu jigi mifdi u dana minhabba l-bzonn socjali fis-sens li ma jkunx hemm hafna pizijiet jaggravaw proprjetajiet bi hlasijiet annwi u litigji kontinwi, kif ukoll biex eventwalment persuna li qed tippossjedi post issir is-sid tieghu. Il-legislatur ried li fl-interess socjali jimmodifika jew jittermina gradwalment l-istitut ta' cens li gie abolit f'hafna mill-pajjizi Ewropeji billi dan hu istitut fewdali bazat fuq l-ideja li fis-socjeta' hemm minn jaghti artijiet u bini b'cens – id-padrun – u minn jahdem u jmanti dika l-proprjeta' - is-serv.

Utili ssir referenza hawnhekk ghal dak li kien intqal fis-sentenza Romea Giulia Fenech Pace et vs Francis Sciberras[6] dwar l-istitut ta' enfitewsi fejn dan il-bzonn kien diga nhass:

"L-istorja tal-legislazzjoni turi li l-kodifikazzjonijiet ispirtati ghar-rivoluzjoni franciza jikkunsidraw l-enfitewsi, bir-ridoppjament intralcianti tal-proprejta bejn id-direttarju u l-utilista, x'aktar bhala istitut antikwat rispondenti izjed ghal ekonomija fewdali u rurali milli ghall-ekonomija moderna u industrijali, u infatti d-disposizzjonijiet tal-kodicijiet taghna inkitbu bl-isperanza li dak l-istitut f'qasir zmien jigi kwazi bandit ghal kollox, kif gara f'pajjizi ndustrijali u agrarjament izjed zvillupati minn Malta. U din il-Qorti hija ghalhekk tal-fehma illi l-legislatur Malti, li kellu l-opportunita' josserva l-izviluppi legislattivi kontinentali minn certa distanza tant fiz-zmien kemm fl-ispazju wera ruhu effettivament izjed modern u izjed leali lejn l-ispirtu proggressiv u liberali ta' zmienijitu meta, kuntrarjament ghal legislatur Taljan, ma nkludix il-komminazjoni tad-devoluzzjoni tal-fond ghal kaz ta' nuqqas ta' miljoramenti mill-enfitewta".

Inoltre l-possibilita' tal-fidi tac-cens tghin u hija socjalment necessarja wkoll ghall mobilita' tal-proprejeta', haga li fil-

---

[6] deciza PA 7 ta' April 1964

fatt il-Gvern kien konxju minnha meta abolixxa l-fedekommess fil-1950.

Ghalhekk il-Gvern kellu d-dritt illi jipprevjeni f'dawn il-problemi biex jimmitiga l-ebusija ta' certi aspetti ta' l-istitut ta' enfitewsi. Mhux kompitu tal-Qrati li jiddeciedu jekk dawn l-emendi li saru mill legislatur kienitx l-ahjar soluzzjoni ghall problema li kien qed jirravvisa.

Kaz simili kien gie konsidrat f'wiehed mill-kazijiet tal-bidu li kellha quddiemha l-Qorti Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, *James v. U.K. (1986*) liema kaz ghadu sal lum konsidrat bhala wiehed mill-ewlenin li jirregolaw l-principji dwar id-dritt ta' proprjeta'.

Il-Qorti Ewropea f'dak il-kaz kienet qed tittratta mizura ta' '*leasehold enfranchisement legislation'* fejn l-inkwilini '*long leaseholders*' kienu nghataw id-dritt li jixtru djarhom minghand is-sidien u kontra l-volonta' ta dawn ta' l-ahhar. Il-fatti kienu dawn:

The applicants were trustees of the estate of the Duke of Westminister, who owned 2000 houses in a highly desirable part of London. The applicants complained that the estate had lost a very large amount of money as a result of the implementation of a statute, the Leasehold Reform Act 1967, which gave long leaseholders the right to buy the freehold (ownership) at less than market value. The 1967 Act applied only to long leaseholds ie to leases of 21 years or more. They also had to be leaseholds granted at a low rent. As a result of being forced to sell the freehold under the Act to some 80 tenants in London who exercised their right to buy, or to 'enfranchise', the Duke's estate lost around 2 million, as compared to the market value.

Il-Qorti rriteniet li f'kazi bhal dawn l-istati ghandhom a wide margin of appreciation u ghaddiet biex tikkunsidra x'kien *a justified interference with property*. Il-Qorti kienet sabet li l-iskop tal-Leasehold Reform Act 1967 cjoe li taghmel aktar gustizzja socjali fil-kazijiet ta' Housing –

kien skop legittimu fl-interess pubbliku. *The Court added that the taking of property pursuant to a policy calculated to enhance social justice within the community could properly be described as being in the public interest*.

Fil-kaz in ezami l-Qorti hi tal-fehma li, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, u billi l-awtoritajiet *ghandhom wide margin of appreciation* u qeghdin f'posizzjoni ahjar biex jiggudikaw x'inhi il-problema u x'mizuri kellhom jittehdu fic-cirkostanzi u fl-interess pubbliku, tiddeciedi li ma kien hemm xejn manifestament irragjonevoli fil-mizura li hadu meta emendaw l-artikolu 1501. biex jirregolaw id-drittijiet tal-privati f'dak li kellhom x'jaqsmu ir-relazzjonijiet bejn id-*dominus* u l-ultilista.

Il-fatt li l-Kodici Civili jaghti dritt lill partijiet kontraenti li jistabilixxu regoli bejnithom ma jfissirx li l-Parlament hu marbut li hu qatt ma jista' jibdel l-ordinament guridiku anke dak civili. Il-Kostituzzjoni fl-artikolu 77 taghti lill Parlament dritt li jaghmel ligijiet ghal ordinament tal-pajjiz. Id-dritt ta' proprjeta' mhux wiehed assolut u fil-Kodici Civili hemm diversi sitwazzjonijiet fejn ftehim bejn partijiet dwar proprjeta' hu konsidrat bla effett u ma jorbotx lill partijiet, bhal per ezempju, flus li jintuza ghall loghob ta' l-azzard; imghax aktar minn dak kontemplat fil-ligi; regolamentazzjoni dwar gholi ta' proprjeta' nonostante id-dritt *usque ad astra*; dritt fuq id-dar matrimonajali u ezempji ohra li jissemmew fil Kodicijiet taghna. Hawn issir riferenza ghall-kaz Mellacher vs Austria (1988) fejn il-Gvern Awstrijak kien nizzel il-valur tal-kirjiet li kienu miftiehma minn qabel bejn kontraenti u l-Qorti Ewropeja xorta wahda ma sabitx ksur ta' l-ewwel Artikolu ta' l-ewwel Protocol.

Proporzjonalita'

Fil-kaz ta' James vs UK, ghalkemm il-Qorti kienet sabet li l-iskop tal-Leashold Reform Act kellu skop legittimu fl-interess pubbliku, bhal ma dina l-Qorti sabet fil-kaz odjern, dik il-Qorti kienet ghamlet referenza ghal kondizzjoni l-ohra mehtiega cjoe dik tal- *proportionality* kif jissemma fil-

kaz Sporrong and Lonnroth v Sweden u ezaminat jekk kien intlahaq *a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights*.

F'dak il-kaz il-Qorti kienet irriteniet:

that the requisite fair balance had been struck in this case, although the estate of the Duke of Westminister did not receive the full market value on the transfer of ownership to the tenants. The Court noted that the tenant paid approximately the site value, but nothing for the buildings on the site. This clearly favoured the tenants, but because of the money he (or his predecessors) had paid for the lease (a capital sum) and money spent over the years on repairs, maintenance and improvements, the tenant or his predecessors in title had in effect already paid for the property. Accordingly there had been no violation of Articile 1 of Protocol No 1.

Fil-kaz in ezami r-rikorrenti qed jilmentaw li l-mizura tal-perpetwazzjoni tac-cens u l-fidi tieghu hija mizura ta' tehid de facto ta' proprjeta' minghajr kumpens xieraq. Ghalkemm id-dispositivi tal-Konvenzjoni huma anqas wiesa minn dawk tal-Kostituzzjoni l-element tal-kumpens xieraq hu rikjest anke taht il-Konvenzjoni[7].

Ir-rikorrenti jirritjenu li mhux biss gie negat lilhom id-dritt ta' proprjeta' (ma baqghux aktar sidien) imma qed jigu sforzatament privati minnha bi prezz bosta inferjuri ghal dak li jgib f'suq liberu. L-ammont li huma se jircevu la jista' jigi kwalifikat bhala kumpens u wisq inqas bhala kumpens xieraq.

[7] Fil-kaz Lithgow and others (1986) jintqal li: "Clearly compensation terms are material to the assessment whether a fair balance has been struck 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".

Jigi rilevat li ghalkemm il-ligi kif emendata taghti lill enfitewta d-dritt li jifdi c-cens, dan ma taghmlux b'mod obbligatorju fuq l-enfitewta imma taghtih ghazla li jekk ma jifdiehx jibqa' regolat bil-kuntratt originali.

Il-Qorti tirrileva li l-mizura kontestata kienet wahda generali fl-interess pubbliku u l-fidi tac-cens bilfors kellu jsir in forza tal-ligi senjatament bl-artikolu 1501 u r-regoli hemm elenkati fosthom kif u bil kemm kellu jigi mifdi c-cens.

Kwantu ghall jekk kienx hemm bilanc gjust bejn id-diversi nteressi involuti u jekk ir-rikorrenti kienux se jgorru piz eccessiv il-Qorti tirrileva li bil-mizura kontestata l-legislatur ipprovvda li fil-kaz ta' cnus moghtija ghall aktar minn tletin sena jkun hemm awment ta' sitt darbiet ic-cens u jekk jigi mifdi, l-pagament tac-cens annwu jigi kapitalizzat bil-5 fil-mija cjoe ghoxrin darba c-cens annwu u jsir pagament darba wahda biss. Dan kellu jsir skond ir-regoli li hemm fl-artikolu 1501. Il-kapitalizzazzjoni tac-cens kellha tkun relatata mal-valur tac-cens li kien gie mpost.

Huwa veru li r-rikorrenti mhux ser ikollhom ritorn fuq il-proprjeta' taghhom daqs li kieku qieghduha fuq suq liberu izda f'kazijiet bhala dawn kif affermat il-Qorti Ewropeja:-

As to the standard of compensation, a taking of property without an amount of compensation reasonably related to its value would normally be disproportionate.

Article 1 does not guarantee a right to full compensation in all circumstances.

Legitimate objectives of 'pubic interest' such as are 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 (Ara James vs UK.)

Fil-kaz in ezami r-rikorrent xehed li hu ukoll kien ha l-art b'cens perpetwu minghand Scicluna Estates u kien bena l-fondi in kwistjoni xi 40/50 sena ilu u nefaq fuq

Lm200,000. Kien bena 48 *flat* jew post u tahthom ghamel 23 *garage* u imhazen. Hu xehed li l-*garages* u mhazen m'humiex imdahhlin f''dina l-kwistjoni mal-Gvern, imma l-appartamenti biss.

Jigifieri li dawn il-fond kienu nghataw b'cens ghall 45 sena in enfitewsi u f'dan il-perjodu fuq dawn il-postijiet li huma milqutin minn dina l-ligi, saru pagamenti anwali ta' cens. L-enfitewta kienu responsabbli ghat-tiswijiet, manteniment u miljormanenti tul dan il-perijodu ta' zmien b'mod li effettivament l-enfitewta kienu qishom qed ihallsu ghall-fondi minnhom okkupat.

Generalment cens jirrapprezenta r-rikonoxximent tad-dritt li kellu sid fuq l-art u hafna drabi dan ikun valur nominali. Pero' il-valur ikun akbar u jirrapprezenta l-introjtu li s-sid jistenna mill-post, meta mhux biss tinghata l-art imma anke l-bini. F'dan il-kaz ir-rikorrenti kienu fil-1957 imponew cens ta' Lm5,876[8] fuq il-fondi moghtija in enfitewsi, jew Lm113 kull *flat*.

Ir-rikorrenti kienu ghamlu spiza inizjali ta' l-fuq minn Lm200,000 fil-1957, kwazi hamsin sena ilu, u l-Qorti hi tal-fehma li tenut kont tac-cens impost fuq dawn il-fondi ghal dan il-perjodu kollu, kif ukoll tal-fatt li dawn il-fondi kienu qed jigu mantnuti mill enfitewta, u l-fatt li r-rikorrenti ser jircievu sitt darbiet ic-cens li qed jircievu llum, u kapitalizzazzjoni bil-hamsa fil-mija, ir-rikorrenti mhux ser jigu li se jsofru piz eccessiv billi ser jircievu kumpens li hu oggettivament gustifikabbli in vista tal mizura li ttiehed fl-interess pubbliku.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li, bhal kaz fil-kaz James vs UK, ma kienx hemm vjolazzjoni tad-dritt ta' proprjeta' u ghalkemm ir-rikorrenti se jiehdu anqas minn kemm il-proprjeta' kienet igib bhala valur tas-suq, xorta wahda fic-cirkostanzi nzamm bilanc bejn l-interess generali tal-kollettivita' u l-interess tal-privat.

DECIZJONI

[8] Ara kuntratt tal 14 ta' Gunju 1957.

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tichad it-talbiet tar-rikorrent
Bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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