MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tal-15 ta' Mejju, 2006

Appell Civili 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, u Greta mart Anthony Bartolo Parnis, u okkorrendo l-istess zwieghom

v.

Avukat Generali u Anthony Cachia

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan hu appell minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' April 2005 li permezz taghha dik il-Qorti cahdet it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom. Din it-talba kienet tghid hekk: *"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 introdotta permezz ta' l-Att XXX tal-1981, huwa antikostituzzjonali billi jilledi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u jivvjola l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Kapitolu 319 dwar il-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem."*

2. Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma, brevement, is-segwenti. L-Arkitett u Inginier Civili Joseph Barbara huwa missier ir-rikorrenti l-ohra. F'xi zmien qabel l-1957 huwa kien ha b'cens perpetwu bicca art minghand dik li llum hija "Scicluna Estates"[1] u fuq din l-art huwa bena numru ta' appartamenti maghrufa bhala "St Julian's Court" fi Triq is-Sur Fons, San Giljan. B'kuntratt datat 14 ta' Gunju 1957 huwa kkonceda dawn l-appartamenti b'cens temporanju lis-Servizzi Inglizi ghall-perjodu ta' 45 sena, li allura gie jaghlaq fit-13 ta' Gunju 2002. Fil-5 ta' Dicembru 1977, is-Servizzi Inglizi ghaddew il-perjodu rimanenti tas-sub-enfitewsi li kellhom lill-Gvern ta' Malta, li in segwitu, b'kuntratt datat 1 ta' Settembru 1978, dan (il-Gvern) ikkoncedih lil socjeta` bl-isem Holiday Services Company Limited. L-intimat Anthony Cachia huwa l-persuna li llum jokkupa l-appartament numru 44 fi Blokk D tal-blokk appartament in kwistjoni – x'aktarx bhala sub-utilista iehor, cioe` b'sub-cens (Fin-nuqqas ta' prova konkreta) – pero` zgur li Cachia qed "jokkupa" l-appartament ghall-finijiet tas-subartikolu (5) ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158. Il-kawza hi kjarament indirizzata kontra l-Avukat Generali u kontra l-imsemmi Cachia (mhux kontra okkupanti ohra fl-

[1] Ara l-verbal quddiem l-ewwel Qorti tat-13 ta' Novembru 2002, fol. 25 tal-process. Ara wkoll id-deposizzjoni tal-Perit Barbara tal-4 ta' Gunju 2003, a fol. 30B ta' l-istess process.

istess blokk appartamenti[2]) in kwantu dak li qed jigi allegat hu b'xi haga li jista' jaghmel dana Cachia "x'aktarx ser tigi miksura" disposizzjoni jew disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea li jiggarantixxu dritt fondamentali fil-konfront tar-rikorrenti, appellanti f'din l-istanza, u cioe` id-dritt ghall-proprjeta` taghhom (Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea).

3. Skond ir-rikorrenti, tali lezjoni tikkonsisti – proprjament ser jew tista' tikkonsisti, ghax fl-atti ma hemm ebda prova jew indikazzjoni li saret xi haga mis-sub-enfitewta jew minn Cachia sabiex ic-cens temporanju jinbidel f'wiehed perpetwu – filli peress li Cachia, b'effett tas-subartikoli (4) u (5) tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 ser ikun jista', ma' l-iskadenza tal-koncessjoni sub-enfitewtika fit-13 ta' Gunju 2002, jikkonverti l-enfitewsi temporanja f'wahda perpetwa, u in segwitu ser ikun jista' wkoll jifdi dan ic-cens perpetwu in virtu` ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 1501 tal-Kodici Civili, allura b'dan il-mod huma, bhala enfitewti (utilisti perpetwi) ser jigu pprivati mill-proprjeta` taghhom billi ma jitwettaqx il-konsolidament tal-proprjeta` u din tghaddi, bi prezz inadegwat, ossia ferm anqas minn dak fuq is-suq, ghand l-imsemmi Cachia.

4. Ghandu jigi precizat li l-kawza odjerna hija mmirata u limitata biex ikun hemm dikjarazzjoni li l-Artikolu 1501 tal-Kap.16 huwa antikostituzzjonali u "jilledi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u jivvjola l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll…" tal-Konvenzjoni Ewropea, u mhux ukoll biex jigi dikjarat li d-disposizzjonijiet relattivi, u aktar 'l fuq imsemmija, tal-Kap. 158 huma hekk lezivi fil-konfront tar-rikorrenti. In fatti, kemm fir-rikors promotorju (fol. 1) kif ukoll fl-affidavit tar-rikorrent il-Perit Barbara (fol. 20) jinghad li nbdew proceduri "ohra" mir-rikorrenti biex dawk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 jigu attakkati bhala li huma lezivi tad-drittijiet fondamentali taghhom. Dawk il-proceduri l-"ohra", pero`, ma jidhirx li qatt gew konkluzi, u in fatti qatt ma ingabet a konjizzjoni ta' din il-Qorti xi ezitu ta' dawk il-proceduri l-"ohra". Huwa veru li fit-tieni nota ta'

[2] Ghalkemm tnejn minn dawn jissemmew fl-affidavit tal-Perit Barbara – ara fol. 20.

osservazzjonijiet taghhom[3] ir-rikorrenti ghamlu referenza ghas-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-3 ta' Ottubru 2000 fl-ismijiet **Mario Galea Testaferrata et v. Il-Prim Ministru et**, liema sentenza ghadha *sub judice* quddiem din il-Qorti; izda huwa appena neccessarju jinghad li l-fatt li l-applikazzjoni ta' certi disposizzjonijiet tal-ligi ghal fatti partikolari u konkreti jista' jkun li tammonta ghal lezjoni tad-drittijiet fondamentali ta' dak li jkun, ma jfissirx neccessarjament li l-applikazzjoni ta' dawk l-istess disposizzjonijiet tal-ligi ghal fattispeci differenti tammonta wkoll ghal tali lezjoni. Fir-rigward ta' l-imsemmija sentenza tat-3 ta' Ottubru 2000 jinghad ghal mument biss li jidher li f'dak il-kaz il-koncessjoni originali kienet wahda ta' cens temporanju, mentri fil-kaz odjern il-koncessjoni enfitewtika kienet wahda perpetwa, kif diga` gie osservat.

5. Fir-risposta tieghu ghar-rikors promotorju, l-Avukat Generali beda biex eccepixxa l-intempestivita` ta' l-azzjoni billi, skond hu, "iridu jghaddu 15 il-sena minn mindu c-cens temporanju jkun konvertit f'wiehed perpetwu sabiex dan id-dritt tal-fidwa ikun jista' jigi ezercitat." Eccepixxa wkoll li in kwantu l-azzjoni odjerna timpunja l-Att XXX ta' l-1981 li dahhal fis-sehh l-Artikolu 1501, tali azzjoni ma tistax tigi ezercitata taht il-Kap. 319 minhabba l-Artikolu 7[4] ta' l-istess Kapitolu. U, fil-meritu, eccepixxa li l-fidwa ta' cens perpetwu ma jivvjola ebda drittijiet fondamentali. L-intimat Cachia, fir-risposta tieghu tas-6 ta' Gunju 2002 (fol. 16) bazikament qal li l-fidwa ta' cens perpetwu ma jammontax ghal tehid ossia esproprjazzjoni ta' proprjeta` fis-sens ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; u li fir-rigward tal-Konvenzjoni Ewropea "…il-gurisprudenza illi hemm tabbonda illi certament ma taghti ebda hajt ta' kenn lit-tezi tar-rikorrenti."

Is-sentenza appellata

[3] Cioe` dik tat-3 ta' Marzu 2004, fol. 49 *et seq.* L-ewwel nota hija dik ta' l-1 ta' Awissu 2003, fol. 32 *et seq.*

[4] Dana l-artikolu, kif sostitwit bl-Artikolu 4 tal-Att XXI ta' l-2002, illum jipprovdi hekk: *Ebda ksur ta' l-Artikoli 2 sa 18 (inkluzi) tal-Konvenzjoni jew ta' l-Artikoli 1 sa 3 (inkluzi) ta' l-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew ta' l-Artikoli 1 sa 4 (inkluzi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew ta' l-Artikoli 1 sa 5 (inkluzi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma ghandu jaghti lok ghal xi azzjoni taht l-Artikolu 4 ta' dan l-Att."*

6. Kif inghad, l-ewwel Qorti cahdet it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra taghhom, u dan wara li cahdet ukoll l-eccezzjoni ta' l-intempestivita` (minhabba t-trapass ta' hmistax-il sena li, skond l-Avukat Generali, iridu jghaddu qabel ma dak li jkun jezercita d-dritt ghall-fidwa tac-cens perpetwu f'kazijiet simili), l-eccezzjoni *ratione temporis* fir-rigward tal-Kap. 319, kif ukoll l-"eccezzjoni" – eccezzjoni li lil din il-Qorti ma jirrizultalhiex ezattament meta u fejn tqajmet quddiem dik il-Qorti – li hija kellha tiddeklina li tezercita s-setghat taghha skond l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4 tal-Kap. 319 ghax ir-rikorrenti ma kienux ezawrew ir-rimedji ordinarji disponibbli ghalihom. Kopja intiera tas-sentenza ta' l-ewwel Qorti qed tigi annessa ma' din is-sentenza biex tifforma parti integrali minn dan il-gudikat. Pero` tajjeb li jigu senjalati r-ragunijiet ghala, fil-meritu, l-ewwel Qorti rriteniet li la kien hemm lezjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u anqas lezjoni tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Kwantu ghall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dik il-Qorti qalet hekk:

"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 espproprijazzjoni b'mod obbligatorju ta' proprjeta`. Illi r-rikorrenti ghalhekk iridu sodisfacentement jippruvaw li l-fatti jinkwadraw 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[5].

---

[5] Ara Q.K. Onor D.Mintoff v. Prim Ministru 30 ta' April 1996.

“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-proprjeta`. Fil-fatt meta l-Gvern ha f’idejh proprjeta` 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.”

7. Kwantu ghall-Artikolu 1 ta’ l-Ewwel protokoll, imsemmi, l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:
“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:

“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 [6].

"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.

"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 Ewropej 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 v. Francis**

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

Sciberras[7] 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-proprjeta`, haga li fil-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 mil-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

[7] Deciza PA 7 ta' April 1964

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 cioe` 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 *a 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 ghal 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 matrimonjali u ezempji ohra li jissemmew fil Kodicijiet taghna. Hawn issir riferenza ghall-kaz **Mellacher v. 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 v. 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 cioe` dik tal-*proportionality* kif jissemma fil-kaz **Sporrong and Lonnroth v Sweden** u ezaminat jekk kienx 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[8].

“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.

“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 bilkemm kellu jigi mifdi c-cens.

“Kwantu ghall jekk kienx hemm bilanc gust 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 cioe` 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.

---

[8] 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”.

"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 v. 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-fondi kienu nghataw b'cens ghal 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[9] fuq il-fondi moghtija in enfitewsi, jew Lm113 kull *flat*.

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

"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 v. 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."

<u>L-appell tar-rikorrenti</u>

8. Ir-rikorrenti appellaw minn din id-decizjoni b'rikors presentat fl-14 ta' April 2005. L-aggravji ta' l-appellanti huma bazikament tlieta: (1) li l-ewwel Qorti zbaljat proceduralment -- u minhabba f'hekk is-sentenza ta' l-ewwel Qorti ghandha tigi annullata -- meta ppermettiet lill-Avukat Generali jippresenta nota ta' sottomissjonijiet wara li l-kawza kienet thalliet ghas-sentenza; (2) li l-ewwel Qorti zbaljat ukoll meta rriteniet li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma kienx applikabbli ghall-kaz; u (3) li dik il-Qorti zbaljat wkoll meta rriteniet li ma kien hemm ebda vjolazzjoni tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fuq il-bazi li fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz kien ser jinzamm il-bilanc mehtieg skond dik id-disposizzjoni (u l-gurisprudenza dwarha) bejn l-interessi tar-rikorrenti (appellanti) u dawk tas-socjeta` fl-interess pubbliku ta' ridistribuzzjoni u/jew mobilita` ta' proprjeta`.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

9. L-ewwel aggravju ta' l-appellanti huwa manifestament infondat. Huwa veru li, wara li l-kawza kienet thalliet ghas-sentenza, l-Avukat Generali, permezz ta' rikors (ara fol. 59) talab li jippresenta nota ta' sottomissjonijiet li, skond hu, ma kienx lahaq ippresenta qabel "minhabba pressjoni ta' xoghol". L-ewwel Qorti laqghet it-talba, u ordnat in-notifika tar-rikors, tan-nota annessa mieghu u ta' l-istess digriet lill-kontro-parti. Kif jirrizulta mir-riferta fuq wara ta' fol. 68, dawn gew notifikati lill-kontroparti fil-persuna ta' l-Avukat taghhom Dott. Tonio Azzopardi fl-10 ta' Marzu 2005. F'dak l-istadju l-kawza kienet thalliet ghas-sentenza ghat-30 ta' Marzu 2005. Ir-rikorrenti appellanti, pero`, qatt ma talbu li jaghmlu xi sottomissjonijiet ulterjuri in vista ta' dik in-nota, jew talbu l-isfilz taghha – haga li certament kellhom zmien jaghmluha. Kullma gie presentat minnhom wara dik in-nota u wara n-notifika tal-10 ta' Marzu 2005 kien rikors ta' l-avukat imsemmi ghal differiment peress li huwa kien ser ikun imsiefer fit-30 ta' Marzu 2005. Effettivament, fl-udjenza tat-30 ta' Marzu 2005 il-kawza giet differita ghall-4 ta' April 2005, u f'din l-ahhar data, kif inghad, inghatat is-sentenza.

10. Kwantu ghall-meritu, fil-kors tat-trattazzjoni quddiem din il-Qorti, l-abbili difensur tal-appellanti, l-Avukat Dott. Ian Refalo (li f'dana l-istadju assocja ruhu ma' l-Avukat Azzopardi fil-patrocinju ta' l-appellanti), irrimarka[10] – u fil-fehma ta' din il-Qorti gustament – li f'dan il-kaz ma kienx hemm, u ma setax ikun hemm, il-materjalita` tac-cens perpetwu favur is-sub-enfitewti in virtu` tas-subartikoli (4) u (5) ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 peress li l-koncessjoni enfitewtika originali kienet ta' cens perpetwu u mhux cens temporanju; b'mod ghalhekk li wiehed anqas jista' jitkellem dwar l-applikabilita` tal-Artikolu 1501 tal-Kodici Civili ghall-kaz in dizamina. Ghalhekk l-imsemmi avukat stieden lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata u tillibera lill-intimati mill-osservanza tal-gudizzju – stedina li giet strenwament opposta mill-avukat difensur tal-appellat Cachia. Fil-meritu, imbaghad, id-difensur ta' l-appellanti bazikament irrimetta ruhu ghall-kontenut tar-rikors ta' appell.

[10] Ara t-traskrizzjoni tas-sottomissjonijiet ta' l-avukati a fol. 125 *et seq.*

11. Din il-Qorti, wara li ezaminat l-atti kollha u hasbet fit-tul, taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:

a. Il-fidwa ta’ cens perpetwu fih innifsu u skond l-Artikolu 1501 tal-Kodici Civili, u ghalhekk minghajr referenza ghall-Artikolu 12 tal-Kap. 158, ma jidhirx li ghandu jippresenta xi diffikulta` la fir-rigward ta’ l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u anqas fir-rigward ta’ l-Artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Meta proprjeta` tigi koncessa b’cens perpetwu, id-direttarju jkun qieghed effettivament jizvesti ruhu mill-proprjeta` in perpetwu u jzomm biss id-dritt (li jista’ jitqies bhala *a proprietary right*) li jircievi somma ta’ flus perjodikament. Il-fidwa ta’ tali cens, bil-kapitalizzazzjoni skond l-imsemmi Artikolu 1501, aktar milli tehid ta’ xi dritt tad-direttarju ta’ jew fuq il-proprjeta` tieghu – ghalkemm teoretikament jammonta ghal “esproprjazzjoni forzata” – jammonta fir-realta` ghall-konsolidament tad-drittijiet tal-utilista` li jakkwista l-piena proprjeta` tal-fond fl-interess generali li fondi ma jibqghux ikunu aggravati b’pizijiet simili, bil-*proprietary right* tad-direttarju aktar ‘l fuq imsemmi salvagwardat bil-hlas ta’ somma ta’ flus. Kif tajjeb osservat il-Qorti ta’ l-Appell fis-sentenza taghha tal-14 ta’ Jannar 2002 fl-ismijiet **Nobbli Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Evelyn Portanier noe et**:

“…id-direttarju perpetwu meta kkonceda l-fond b’titolu ta’ enfitwesi perpetwa ma kien fadallu l-ebda interess proprjetarju hlief dak li jircievi l-kanone minghand min ikun dovut. Interessanti l-kummentarju fil-Pacifici Mazzoni, Codice Civile Italiano, Vol. XIII pg 511 *et seq.*, li jenuncja li skond id-dritt civili taljan l-enfitewta *‘oltre al diritto di godimento e di disposizione del fondo enfiteutico, ha il diritto di redimerlo od affrancazione. L’affrancazione del fondo enfiteutico non e` in sostanza che un’espropriazione forzata del dominio del direttario a favore dell’enfiteuta, giustificata dall’interesse generale alle proprieta` piene e libere. L’enfiteuta gode di questo diritto nella maniera piu` assoluta; ne` puo` privarsene per convenzione dichiarata nulla dalla legge (articolo 1557)…L’affrancazione produce l’estinzione del dominio*

del direttario, che, se puo` dirsi, va a consolidarsi col diritto dell'enfiteuta, il quale cosi` diviene pieno, assoluto proprietario.'"

Fil-fehma ta' din il-Qorti, tali konsolidament, in kwantu teoretikament jammonta ghal "esproprjazzjoni" jew "tehid" ta' proprjeta`, jew ta' xi dritt ta' jew fuq tali proprjeta`, huwa incidentali ghall-kuntratt ta' enfitewsi, u ghalhekk jinkwadra, ghall-finijiet ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, fl-eccezzjoni kontemplata fil-paragrafu (*f*) tas-subartikolu (2) ta' l-imsemmi Artikolu 37.

b. Fil-kaz odjern, pero`, dak li qed jigi allegat huwa mhux li koncessjoni enfitewtika perpetwa ser tigi mifdija, izda li enfitewsi temporanja ser tigi l-ewwel konvertita, fuq talba ta' subenfitewta, f'wahda perpetwa (bid-dritt moghti skond is-subartikoli (4) u (5) tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158), u, in segwitu, din tigi mifdija bis-sahha ta' l-imsemmi Artikolu 1501. Kif inghad, l-appellanti ghamluha cara li huma kienu wkoll intavolaw kawza jew kawzi ohra biex jattakkaw proprju dawn iz-zewg disposizzjonijiet li allura jridu jinqraw flimkien ma' l-Artikolu 1501. Din il-kawza jew dawn il-kawzi l-ohra, pero`, ghal xi raguni ghadhom pendenti quddiem il-Qorti ta' prim istanza.

c. Fil-kaz in dizamina, mhux biss ma ngabet ebda prova li Cachia, jew xi sub-enfitewta iehor, ghamel xi haga sabiex issir il-konversjoni skond l-imsemmija subartikoli (4) u (5) ta' cens temporanju f'cens perpetwu izda, fil-fehma ta' din il-Qorti u fuq l-iskorta tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-30 ta' Gunju 2004 fl-ismijiet **Nutar Dottor Herbert Cassar et v. Alice Turner,** dawn anqas jistghu juzufruwixxu ruhhom minn dawn iz-zewg subartikoli, minkejja li d-dar (l-appartament) hija wahda ta' abitazzjoni, u dan peress li l-koncessjoni originali[11] hija wahda perpetwa u ghalhekk ma taghlaqx. Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk, u kif tajjeb osserva l-abbili difensur ta' l-appellanti aktar 'l fuq imsemmi fit-trattazzjoni tieghu, fil-kaz in dizamina ma hemmx materjalment sitwazzjoni fejn

[11] Artikolu 12(9)(b) tal-Kap. 158.

is-sub-utilisti jistghu jikkonvertu s-sub-cens temporanju f'wiehed perpetwu.

12. Fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ma tarax li ghandha ghalfejn tidhol fil-kwistjoni ta' kif l-ewwel Qorti applikat l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll ghall-fattispeci tal-kaz in ezami – ghalkemm huwa doveruz jinghad, anke jekk biss *obiter* in vista tal-konsiderazzjoni maghmula fil-paragrafu **11**(c), *supra*, li din il-Qorti taqbel sostanzjalment ma' l-analizi maghmula mill-ewwel Qorti jekk wiehed kellu jasal biex jghid li f'dan il-kaz japplikaw is-subartikoli (4) u (5) imsemmija.

13. Il-fatt, pero`, li materjalment ma tezistix is-sitwazzjoni fejn is-sub-cens temporanju jista' jigi konvertit f'wiehed perpetwu, ma jfissirx, kif donnu qed jippretendi d-difensur ta' l-appellanti, li allura din il-Qorti ghandha tirrevoka s-sentenza u tillibera lill-intimati mill-osservanza tal-gudizzju. In-non-esistenza ta' din is-sitwazzjoni tfisser li t-talbiet tar-rikorrenti, kif proposti fir-rikors promotorju, ma jistghux *rebus sic stantibus* jintlaqghu; u la ma jistghux jintlaqghu ghandhom jigu michuda.

14. Ghal dawn il-motivi – u ghalhekk ghal ragunijiet kompletament differenti minn dawk migjuba mill-ewwel Qorti fis-sentenza taghha – din il-Qorti tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu rrigettat it-talbiet tar-rikorrenti. Fic-cirkostanzi, pero`, l-ispejjez, kemm ta' l-ewwel istanza kif ukoll ta' dana l-appell ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet, b'dan pero` li l-ispejjez kollha (kemm ta' l-ewwel istanza kif ukoll ta' dana l-appell) ta' l-intimat Anthony Cachia ghandhom jigu sopportati mir-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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