MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 520/1995/1

**Vincent Curmi a nom u in rappresentanza ta' Tempesta Limited,
Corinne Ramsay u Marie Angele sive Mignon armla ta' Alan Marshall**

v.

**L-Onor. Prim Ministru ghan-nom u in rappresentanza tal-Gvern ta' Malta, Casma Limited, Malta Investment Management
Company Limited, Dr Leslie Cuschieri u l-Prokuratur Legali Vera Lungaro Mifsud li b'digriet tal-4 ta' Settembru 1995 gew nominati kuraturi deputati tas-**

socjeta` Insula Limited (gia Dragonara Development Limited) u
Peninsula Investments Limited

Il-Qorti:

<u>Preliminari – rikors promotorju</u>:

1. Rat ir-rikors presentat quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili, li permezz tieghu r-rikorrenti Curmi *noe.*, Ramsay u Marshall, wara li ppremettew:

- li huma proprjetarji ta' dik li kienet maghrufa bhala Villa Scicluna u tal-artijiet ta' madwarha gewwa San Giljan, in segwitu mahruga bhala Dragonara Palace Hotel u l-Casino`, ilkoll flimkien ta' cirka 16802 qasba kwadra (73800 metru kwadru);

- illi huma kienu kkoncedew din il-proprjeta` b'titolu ta' enfitewsi temporanja a favur tas-socjeta` kummercjali Kursaal Company Limited ghall-perjodu ta' mija w ghoxrin (120) sena li bdew jiddekorru mid-9 ta' Marzu 1963, u dan skond kuntratt in atti Nutar Dott. Joseph Felix Abela tal-10 ta' Lulju 1963;

- illi wahda mill-kundizzjonijiet imposti f'din l-imsemmija koncessjoni enfitewtika – il-kundizzjoni numru hamsa (5) – tghid illi *"The grantor reserves the right for himself, which right the grantee accepts, to extract from the grantee or any transferees of the grant, by way of 'laudemium' an amount in proportion to the area transferred calculated at the rate of one pound sterling (£) per square cane in respect of any transfer whether under onerous or gratuitous title of the property forming the subject matter of the grant or of any part thereof…"*;

- illi permezz tal-kundizzjoni numru tnejn (2) ta' l-imsemmi kuntratt tal-10 ta' Lulju 1963, enfitewta temporanju, cioe` s-socjeta` Kursaal Company Limited, obbliga ruhu li jifdi parti mic-cens dovut fuq il-koncessjoni

enfitewtika temporanja a tenur tal-kundizzjoni numru wiehed (1) ta' l-istess att, sa mhux aktar tard minn disa' (9) xhur mid-data ta' l-istess att, cioe` mill-10 ta' Lulju 1963;

- illi s-socjeta` Kursaal Company Limited aderiet ma' din l-ahhar imsemmija obligazzjoni permezz ta' kuntratt ta' fidi ta' cens fl-atti tan-Nutar Dott. Joseph Felix Abela tal-11 ta' April 1964, u in konsegwenza ta' dan ic-cens annwali fuq din il-koncessjoni enfitewtika sar jammonta ghal 24,080 Frank Svizzeru pagabbli bil-mod stipulat fil-kundizzjoni numru wiehed (1) tal-imsemmi kuntratt tal-10 ta' Lulju 1963, u cioe` *"payable in pounds sterling at the currency rate for the purchase of Swiss francs for pounds sterling quoted in London on the next preceeding business day prior to the payment date, and on the basis of a minimum rate of exchange not less than twelve point zero four (12.04) Swiss francs to the sterling…"*;

- illi s-socjeta` Kursaal Company Limited ittrasferiet b'titolu oneruz lill-Korporazzjoni Malta Development Corporation l-*utile dominium* temporanju fuq l-imsemmija proprjeta` ghaz-zmien rimanenti mill-120 sena originarjament koncessi, u dan permezz ta' bejgh bl-atti tas-subbasta tal-Qorti tal-Kummerc tad-29 ta' Gunju 1984;

- illi l-Malta Development Corporation hallset il-laudemium minnha dovut fis-somma ta' Lm16,802,000 skond il-kundizzjoni numru hamsa (5) fil-kuntratt ta' enfitewsi originali tal-10 ta' Lulju 1963 fuq imsemmi;

- illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler tat-13 ta' Gunju 1990, il-korporazzjoni Malta Development Corporation bieghet, ittrasferiet u cediet lis-socjeta` **Casma Limited** l-*utile dominium* temporanju ghaz-zmien rimanenti mill-120 sena originarjament koncessi, ta' parti mill-imsemmija proprjeta`, u cioe` dik il-parti maghrufa bhala l-Casino` u xi artijiet kontigwi ta' cirka 3,674 qasab kwadri (cirka 16,130 metri kwadri) kif soggetta ghac-cens

annwu u temporanju ta’ 5,250 Franki Svizzeri, pagabbli bil-mod stabbilit fil-kuntratt ta’ enfitewsi temporanja tal-10 ta’ Lulju 1963;

- illi b’kuntratt iehor fl-atti tal-imsemmi Nutar Peter Fleri Soler tal-21 ta’ Gunju 1990 (kif emendat bl-att korrettorju fl-atti tal-istess Nutar tal-25 ta’ Gunju 1990), il-korporazzjoni Malta Development Corporation bieghet, ittrasferiet u cediet lis-socjeta` **Malta Investment Management Company Limited (MIMCOL)** l-*utile dominium* temporanju ghaz-zmien rimanenti mill-120 sena originarjament koncessi tar-rimanenti tal-proprjeta` originarjament koncessa, liema rimanenti hija maghrufa bhala Dragonara Hotel Complex, ta’ cirka 13,128 qasab kwadri (cirka 57,840 metri kwadri), kif soggetta ghac-cens annwu u temporanju ta’ 18,830 Franki Svizzeri, pagabbli bil-mod stabbilit fil-kuntratt ga` msemmi tal-10 ta’ Lulju 1963;

- illi b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tas-27 ta’ Gunju 1990, il-MIMCOL ikkoncediet a favur tas-socjeta` **Dragonara Development Limited** b’titolu ta’ subenfitewsi temporanja ghal hamsin (50) sena dekorribbli mid-data tal-kuntratt, il-proprjeta` maghrufa bhala Dragonara Hotel Complex ta’ cirka 13,128 qasab kwadri (57,840 metri kwadri) bis-sub-cens annwu u temporanju ta’ Lm10,000 ghall-ewwel hames snin, Lm20,000 ghas-sitt sa l-ghaxar sena, u ta’ Lm40,000 mill-hdax-il sena ‘l quddiem, u dan wara li fl-istess imsemmi kuntratt is-socjeta` Dragonara Development Limited tat lis-socjeta` MIMCOL is-somma ta’ Lm2,000,000 bhala *premium* ghal din il-koncessjoni subenfitewtika;

- illi b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tat-22 ta’ Lulju 1993, Dragonara Development Limited bieghet, ittrasferiet u cediet lil **Peninsula Investments Limited** is-subenfitewsi temporanja tar-rimanenti hamsin (50) sena li bdew jiddekorru mis-27 ta’ Gunju 1990, dik il-parti tal-proprjeta` originarjament koncessa, maghrufa bhala Dragonara Hotel Complex, ta’ cirka 13,128 qasab kwadri (cirka 57,840 metri kwadri), kif soggetta ghas-subcens annwu u temporanju ta’ Lm10,000 ghall-ewwel

hames snin, Lm20,000 ghas-sitt sa l-ghaxar sena, u ta' Lm40,000 mill-hdax-il sena 'l quddiem – dan il-bejgh sar bil-prezz ta' seba' miljun disa' mija u tnax-il elf u tmenin Deutsche Marks (DM7,912,080) li fl-istess kuntratt gie dikjarat li kien ekwivalenti ghal miljun u tminn mitt elf Lira Maltin (Lm1,800,000);

- illi **Casma Limited**, **MIMCOL**, **Dragonara Development Limited**, illum **Insula Limited** u l-**Peninsula Investments Limited** qeghdin jippretendu illi l-laudemium dovut fuq it-traferimenti li saru bl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler tat-13 u tal-21 ta' Gunju 1990 rispettivament (it-tieni wiehed kif sussegwentement emendat bl-att korrettorju tal-istess Nutar tal-25 ta' Gunju 1990) u tan-Nutar Clyde La Rosa tas-27 ta' Gunju 1990 u tat-22 ta' Lulju 1993 imsemmija aktar 'l fuq huwa dak ammontanti ghal-ekwivalenti ta' sena cens, a tenur tal-Artikolu 1513 tal-Kodici Civili, liema artikolu kien gie emendat bl-Att nru 27 (XXVII) tal-1976, u mhux l-ammont kif stipulat fil-kundizzjoni numru 5 tal-att ta' enfitewsi temporanja originali ta' l-10 ta' Lulju 1963 fl-atti tan-Nutar Dott. Joseph Felix Abela;

- illi l-Artikolu 1513 jiddisponi *inter alia* illi meta s-somma li jkollha tithallas bhala lawdemju f'okkazjoni ta' bejgh jew trasferiment iehor maghmul wara l-1 ta' Lulju 1976 ta' l-utili dominju jew tal-miljoramenti, *"tkun ikbar mill-ammont ta' cens ghal sena dovut lil dak il-padrun dirett dwar il-fond jew parti mill-fond mibjugh jew trasferit, dak il-padrun dirett ma jkollux jedd ghal dak l-eccess."* ; u l-Artikolu 1524 jiddisponi illi *"Id-disposizzjonijiet ta' dan it-Titolu ghandhom japplikaw ghall-kuntratti kollha ta' enfitewsi sew jekk maghmula qabel kemm jekk maghmula wara l-1 ta' Lulju 1976…"*;

- illi kemm l-Artikolu 1513 kif ukoll l-Artikolu 1524 tal-Kodici Civili kienu gew sostitwiti bl-emendi apportati bl-Att Numru 27 (XVII) tal-1976; illi l-artikoli tal-Kodici Civili fuq imsemmija jilledu d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif kontemplati fil-Kostituzzjoni ta' Malta u fil-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

- illi bhala rizultat dirett ta' dawn l-emendi, gie vjolat id-dritt ta' protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjeta` tar-rikorrenti, il-padruni diretti ta' l-imsemmija proprjeta` billi l-interess fi u d-drittijiet taghhom fuq il-proprjeta` fuq imsemmija gew imnaqqsa b'mod obbligatorju, minghajr ma nghatalhom kumpens gust u adegwat, u minghajr ebda dritt ta' access lill-Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali imwaqqaf b'ligi sabiex jigi deciz l-ammont ta' kull kumpens li ghalih ir-rikorrenti jkunu intitolati u sabiex jiksbu hlas ta' dan il-kumpens, u inoltre minghajr ebda dritt ta' appell lill-Qorti ta' l-Appell minn din id-decizjoni skond kif hemm previst fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

- illi l-Att XXVII ta' l-1976 mhux kopert bid-disposizzjonijiet kontemplati fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ghaliex dan l-istess Att gie li zied max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittiehed pussess taghha jew id-drittijiet fuq u l-interess fi proprjeta` li jistghu jigu miksuba, zied mal-finijiet li ghalihom jew ic-cirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittiehed pussess taghha jew tigi miksuba, billi kkrejaw drittijiet favur terzi minghajr il-volonta` tar-rikorrenti, ghamel il-kundizzjonijiet li jirregolaw id-dritt ghal kumpens jew l-ammont tieghu anqas favorevoli ghar-rikorrenti, il-padruni diretti, u ppriva wkoll lir-rikorrenti mid-drittijiet taghhom sanciti fil-paragrafi (b) u (c) ta' l-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni;

- illi l-artikolu 1513 u 1524 tal-Kodici Civili jikkostitwixxu wkoll ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Artikolu 6(1) ta' l-istess Konvenzjoni in kwantu dawn ta' l-ahhar jipprovdu: l-ewwel wiehed ghad-dritt tad-dgawdija pacifika tal-possedimenti ta' l-individwu, u t-tieni wiehed ghad-dritt tas-smigh imparzjali u pubbliku fi zmien ragjonevoli minn tribunal indipendenti w imparzjali imwaqqaf b'ligi fid-decizjoni tad-drittijiet civili ta' kulhadd;

Premess dan kollu, ir-rikorrenti talbu lill-Prim Awla tal-Qorti Civili taghtihom dawk ir-rimedji u taghti dawk il-provvedimenti xierqa w opportuni, fosthom billi:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-Artikoli 1513 u 1524 tal-Kodici Civili, kif emendat bl-Att 27 ta' l-1976 jilledi d-drittijiet fundamentali taghhom protetti bl-Artikoli 37 u 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikoli 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll ta' l-istess Konvenzjoni Ewropea, in kwantu rriducew id-drittijiet ta' proprjeta` taghhom bhala padruni diretti ghal-laedemium, kif fuq inghad b'mod obbligatorju;
2. tiddikjara nulli u bla effett l-emendi apportati fl-Artikoli 1513 u 1524 tal-Kodici Civili bl-Att 27 ta' l-1976; u
3. taghti kull rimedju iehor neccessarju u opportun biex jigu protetti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif fuq inghad.

<u>**Ir-risposti ta' l-intimati**</u>**:**

2. Ghal dan ir-rikors, l-intimat Prim Ministru wiegeb hekk (fol. 143):

"1. Illi bla pregudizzju tehtieg il-verifika jekk ir-rikorrenti humiex il-proprjetarji tad-dirett dominju in kwistjoni;
"2. Illi l-Att XVIII ta' l-1976 li emenda l-Kodici Civili ma gab l-ebda tehid ta' pussess ta' proprjeta` jew dritt fuq proprjeta` tar-rikorrenti izda semplicement irregola jew ahjar immodifika d-drittijiet 'inter partes' f'kuntratti ta' enfitewsi;
"3. Illi anke jekk ghall-grazzja ta' l-argument wiehed kellu jirritjeni li japplika l-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, kienet titratta l-eccezzjonijiet fl-artikolu 37(2)(f) tal-istess;
"4. illi fl-1976, meta gie promulgat l-Att in kwistjoni, ma kienx ghadu pperfezzjona d-dritt tar-rikorrenti ghal-lawdemju fuq it-trasferimenti in kwistjoni, u d-dritt tad-direttarju fil-konfront ta' l-utilisti godda meta saru t-trasferimenti in kwistjoni setghu jigu regolati biss bil-ligi li kienet vigenti fiz-zmien tat-trasferiment, liema trasferiment biss seta' jiskatta xi drittijiet 'inter partes' bejn id-direttarju u l-utilisti;
"5. Illi d-dritt ta' l-iStat, bl-organi legislattivi, li jirregola l-kuntratti ma jilledi la l-kostituzzjoni ta' Malta u

lanqas l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, kif gie deciz ripetutament mill-organi ta' Strasbourg, fosthom [fil-kawza] *Mellacher and Others* deciz fid-19 ta' Dicembru 1989, fejn ligi Awstrijaka kienet naqqset il-kera li kienet miftiehma qabel bejn is-sidien u l-inkwilini – fil-fatt il-Qorti Ewropea kienet qalet hekk: *"44. The Court finds that the measures taken did not amount either to a formal or a* de facto *expropriation…the contested measures which, admittedly, deprived them of part of their income from the property amounted in the circumstances merely to a control in the use of such property."*;
"6. Lanqas ma hemm xi ksur tal-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, li japplika biss fejn hemm akkuza b'att kriminali jew fejn hemm kontestazzjoni dwar drittijiet civili. F'dan il-kaz la hemm akkuza kriminali u lanqas kontestazzjoni dwar drittijiet civili. L-Att hareg mill-Parlament u ma hemm ebda azzjoni ta' l-ezekuttiv li qed tigi kkuntestata. Ghaldaqstant l-Artikolu 6 mhux applikabbli;
"7. Ghaldaqstant jidher car li r-rikors [promotorju] hu kompletament infondat u merament frivolu u vessatorju u ghandu jigi skartat bl-ispejjez."

3. Is-socjeta` MIMCOL wiegbet hekk (fol. 147):

"1. Illi in linea preliminari ma jidhirx li r-rikorrenti ezawrew il-mezzi kollha legali possibbli, partikolarment kontra l-utilisti ta' l-enfitewsi *de quo*, qabel ma agixxew b'dan ir-rikors kostituzzjonali taghhom u ghalhekk dan huwa intempestiv u din il-Qorti ghandha tastjeni milli tiehu konjizzjoni tar-rikors odjern;
"2. Illi subordinatament, f'kaz li din il-Qorti xorta wahda thoss li ghandha tinvesti din il-vertenza bhala Qorti Kostituzzjonali, ir-rikorrenti ghandhom, qabel kull haga ohra, jaghmlu l-prova li huma verament il-proprjetarji tad-dirett dominju in kwistjoni;
"3. Illi l-Att XXVII tal-1976 li qed jigi impunjat, semplicement irregola jew immodifika id-drittijiet reciproci tad-direttarju u l-utilista fil-kuntratt ta'

enfitewsi u ma gab ebda esproprjazzjoni jew tehid ta' proprjeta`, kif qed jippretendu r-rikorrenti;
"4. Anke kieku kien japplika – li mhux il-kaz – l-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tkun xorta wahda applikabbli l-eccezzjoni kontemplata fl-Artikolu 37(2)(f) tal-istess Kostituzzjoni;
"5. Illi meta gie approvat l-att impunjat b'din l-azzjoni mill-Parlament fl-1976, kien ghadu ma avvera ruhu ebda wiehed mit-trasferimenti tal-enfitewsi li r-rikorrenti qed jilmentaw li gew pregudikati fihom bil-ligi l-gdida u ghalhekk sa dak iz-zmien ma ittehdilhom xejn li huma kellhom. Wara li ghaddiet il-ligi, il-hlas tal-*laudemium* kellu bil-fors jigi regolat bil-ligi l-gdida, sakemm xi Qorti ohra ma tigix imsejha biex tiddeciedi xort'ohra f'azzjoni ordinarja esperita kontra c-censwalisti ghall-hlas tal-lawdemju pretiz;
"6. Illi l-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea f'kazijiet analogi tirritjeni li ma jkun hemm ebda lezjoni tad-drittijiet ta' l-individwu meta l-iStat, kif ghandu kull dritt li jaghmel, jindahal biex jirregola r-relazzjonijiet kuntrattwali bejn cittadini tieghu (vide 'Mellacher and other' 19.12.89) u dana huwa proprju dak li gara bil-ligi in ezami. Ghalhekk mhux biss ma hemmx ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas hemm xi ksur tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem kif jippretendu r-rikorrenti;
"7. Hu wkoll car u manifest li r-referenza ghall-Artikolu 6(1) tal-istess Konvenzjoni Ewropea mhux applikabbli ghall-kaz in ezami ghax hawn *non si tratta* ta' impunjazzjoni ta' xi att ezekuttiv li jolqot xi procedura dwar akkuza kriminali jew kontestazzjoni ta' xi dritt civili, imma ta' att legislattiv tal-Parlament.
"8. Ghalhekk ir-rikors ghandu jigi ritenut frivolu u vessatorju, u jigi michud bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

4. Kwazi fl-istess sens wiegbet is-socjeta` Casma Ltd. (fol. 148):

"1. In linea preliminari, illi Bryan Sullivan ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju billi huwa ilu

zmien li rrizenja minn direttur tas-socjeta`** [1]**, u ghalhekk m'ghadx ghandu rappresentanza tas-socjeta` Casma Ltd.;
"2. Preliminarjament ukoll l-intempestivita` ta' l-azzjoni tar-rikorrenti billi resaq ghal din l-azzjoni qabel ma esawrixxa l-mezzi legali ordinarji;
"3. Illi kuntrarjament ghal dak li jippremetti r-rikorrenti, l-Att 27 tal-1976 (li qed jigi impunjat) la jitratta u wisq anqas jikkontempla privazzjoni jew esproprjazzjoni ta' proprjeta` minghajr kumpens sancit mill-Art. 37(1) tal-Kostituzzjoni u anqas jikkontempla privazzjoni tal-pacifiku pussess ta' proprjeta` sancit fl-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Fil-fatt, l-Att 27 tal-1976 jirregola u jimmodifika d-drittijiet reciproci tad-direttarju u l-utilista fil-kuntratt ta' enfitewsi, bhalma numru ta' ligijiet jirregolaw u jikkontrollaw ir-relazzjonijiet bejn sid u inkwilin ta' bini, ta' raba, ecc. Il-ligi civili tirregola r-relazzjoni kontrattwali bejn cittadin u iehor; minn zmien ghal zmien din il-ligi trid taggorna ruhha skond iz-zminijiet, u huwa kontro-sens li wiehed ighid illi kull tibdil jew aggornament tal-ligi (li neccessarjament ser igibu kambjament f'din ir-relazzjoni kontrattwali) ser igib lezjoni tad-drittijiet tal-bniedem;
"4. Ghalhekk mhux biss ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea izda r-rikors ghandu jigi ritenut frivolu u vessatorju."

5. Peninsula Investments Limited wiegbet hekk (fol. 151):

"1. Illi l-Att XXVII ta' l-1976 li emenda l-Kodici Civili ma gab l-ebda tehid ta' pussess ta' proprjeta` jew dritt fuq proprjeta` tar-rikorrenti izda semplicement irregola, jew ahjar immodifika, id-drittijiet 'inter partes' f'kuntratti ta' enfitewsi;
"2. Illi anke jekk, ghall-grazzja ta' l-argument, wiehed kellu jirritjeni li japplika l-Artikolu 37(1) tal-

[1] Ir-rikors promotorju sar originarjament kontra r-rappresentanti tad-diversi socjetajiet; b'digriet tal-21 ta' April 1997 (fol. 356) il-Prim Awla tal-Qorti Civili ordnat li s-socjetajiet intimati ma jibqghux jidhru fl-atti bhala rappresentati mid-diretturi taghhom.

Kostituzzjoni, tapplika l-eccezzjoni fl-Artikolu 37(2)(f) tal-istess;
"3. Illi fl-1976, meta gie promulgat l-att in kwistjoni, ma kienx ghadu pperfezzjonat id-dritt tar-rikorrent ghal-lawdemju fuq it-trasferiment lis-socjeta` esponenti, u d-drittijiet tad-direttarju fil-konfront tas-socjeta` esponenti meta sar it-trasferiment lilha, setghu jigu regolati biss bil-ligi li kienet vigenti fiz-zmien tat-trasferiment, liema trasferiment biss seta' jiskatta xi drittijiet 'inter partes' bejn id-direttarju u l-utilisti s-socjeta` esponenti.
"4. Illi d-dritt ta' l-iStat, bl-organi legislattivi, li jirregola l-kuntratti ma jilledi la l-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas l-Art. 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinsab fl-Att XIV tal-1987;
"5. Illi anqas ma hemm xi ksur tal-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem li japplika biss fejn hemm akkuza b'att kriminali jew fejn hemm kontestazzjoni dwar drittijiet civili. L-Att hareg mill-Parlament u m'hemm ebda azzjoni ta' l-ezekuttiv li qed tigi kkuntestata. Ghaldaqstant l-Artikolu 6 mhux applikabbli;
"Ghaldaqstant jidher car li r-rikors [promotorju] hu kompletament infondat u hu merament frivolu u vessatorju u ghandu jigi skartat bl-ispejjez."

6. Finalment, il-kuraturi deputati, nominati biex jirrapresentaw lis-socjeta` Insula Limited (gia` Dragonara Development Limited) wiegbu (fol. 161) li huma ma kienux edotti mill-fatti peress li kienu ghadhom ma gewx f'kuntatt mal-persuni li kienu qed jirrapresentaw, u ghalhekk irrizervaw li jaghmlu risposta fi stadju ulterjuri.

7. Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluzi d-diversi noti ta' osservazzjonijiet kif ukoll kuntratti; semghet, fid-diversi udjenzi, lid-difensuri tal-partijiet;

8. Rat is-sentenza preliminari moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Frar 1996 (fol. 178) li permezz taghha dik il-Qorti cahdet l-eccezzjoni preliminari tal-MIMCOL (u cioe` l-eccezzjoni li "r-rikorrenti [ma esawrewx] il-mezzi kollha legali possibbli…qabel ma agixxew b'dan ir-rikors

kostituzzjonali taghhom u ghalhekk dan huwa intempestiv u…il-Qorti ghandha tastjeni milli tiehu konjizzjoni tar-rikors odjern”), liema decizjoni kellha tapplika wkoll ghall-eccezzjoni simili moghtija mis-socjeta` Casma Ltd., u dan bl-ispejjez kontra taghhom;

9. Rat id-diversi noti kopjuzi ta’ osservazzjonijiet u referenzi, u b’mod partikolari dawn minn fol. 203 sa 581 tal-atti;

Sentenza fil-meritu

10. Rat is-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-12 ta’ April 1999 li permezz taghha ddecidiet hekk:

“Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tilqa’ t-talba kif kontenuta fir-rikors promotur billi tiddikjara li l-Artikoli 1413 u 1524 tal-Kodici Civili kif emendati bl-Att XXVII tal-1996 jilledu d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk tiddikjara l-istess artikoli tal-Kodici Civili nulli u bla effett. Spejjez ghall-intimati.”

U dan wara li ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

“Ma hemmx kontestazzjoni dwar il-fatti tal-kaz li taw lok ghal dawn il-proceduri. Ir-rikorrenti bhala direttarji qeghdin jilmentaw li bl-emendi li gew introdotti ghall-istitut tal-enfitewsi in forza ta’ l-att XXVII ta’ l-1976, gew menomati d-drittijiet taghhom cioe` drittijiet li huma kienu jgawdu in forza tal-provvedimenti tal-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika originali.

“B’kuntratt tad-9 ta’ Marzu 1963 fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela l-awtur tar-rikorrenti kien ikkonceda b’titolu ta’ enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta’ mija u ghoxrin sena dekorribbli mill-10 ta’ Marzu ta’ l-istess sena favur il-Kursaal Co. Ltd il-Villa Scicluna, illum maghrufa bhala l-Casino u l-artijiet

adjacenti versu c-cens annwu u temporanju ta' 58,394 Franki Svizzeri pagabbli f'liri sterlini kalkolati b'rata minima ta' kambju ta' 12.04 Franki Svizzeri ghal kull lira sterlina. Ghalhekk b'cens minimu fis-sena ta' ₤Stg4850.

"Fl-imsemmi kuntratt gie konvenut bejn il-partijiet li parti mic-cens fl-ammont ta' FS34,314 kellu jigi, kif fil-fatt gie, mifdi fi zmien stipulat. B'hekk gara li c-cens annwu temporanju gravanti fl-art trasferita gie ridott ghall-minimu ta' ₤Stg2,000.

"Fl-att imsemmi gie ukoll espressament riservat favur il-koncedenti d-dritt ta' lawdemju ekwivalenti ghal lira sterlina ghal kull qasba kwadra trasferita sew jekk b'titolu onerus kemm jekk gratwitament. Dan il-lawdemju kellu jigi kalkolat kif provdut fl-istess kuntratt bir-rata minima ta' kambju ta' 12.04 Franki Svizzeri ghal kull lira sterlina b'hekk kien hemm garantit ghall-koncedenti minimu ta' ₤Stg16,802 bhala lawdemju.

"Illi bl-Att XXVII tal-1976 li emenda l-Artikolu 1513 u l-Artikolu 1524 tal-Kodici Civili liema tieni artikolu ghamel il-provvedimenti godda applikabbli b'mod retroattiv ghall-koncessjonijiet enfitewtici ezistenti, l-lawdemju percepibbli mid-direttarji gie ridott inkwantu gie provdut li dan ma setax jeccedi sena cens, in effetti l-aspettattiva ta' ₤Stg16,802 giet ridotta ghal ₤Stg2,000 u dana minhabba li parti mic-cens originali kien gie mifdi kif fuq intqal. Kien ghalhekk li fit-trasferimenti tal-1990 u tal-1993 koncernanti l-korporazzjoni u s-socjetajiet intimati dawn irrifjutaw li jhallsu bhala lawdemju ammont in eccess ghal dak kontemplat fl-artikolu 1513 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXVII ta' l-1976.

"Ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw li din il-menomazzjoni tad-dritt taghhom ghal-lawdemju intier skond il-kuntratt tas-sena 1993, tammonta ghall-esproprjazzjoni ta' proprjeta` minghajr id-drittijiet u l-kawteli kontemplati fil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni

Ewropea, konsegwentement qed jintalab li l-artikoli 1513 u 1524 tal-Kodici Civili kif emendati bl-Att ta' l-1976, jigu dikjarati nulli billi jilledu d-dritt taghhom ta' protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjeta` protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Inoltre qed jigi ukoll invokat d-dritt ghall-access ghal qrati kif protett bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoin Ewropea li, skond ir-rikorrenti, qed jigi michud lilhom.

"Fis-sustanza l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu Wiehed ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea filwaqt li jenuncjaw id-dritt ta' l-individwu ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu jippermettu ukoll li stat jiehu pussess ta' dik il-proprjeta` privata purke li dan isir dejjem fl-interress pubbliku u in esekuzzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid. Ghalhekk insibu li l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jghid espressament li "Kull persuna ………..ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika fil-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi privat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kondizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali". Il-proviso ghall-istess artikolu izda espressament jirrizerva d-dritt ta' l-istat li "jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` skond l-interess generali jew biex jassikura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni."

"Fil-ktieb Theory and Practive of the European Convention on Human Rights ta' van Dijk u van Hoof (2nd Ed. P. 454) fir-rigward ta' dan l-artikolu jinghad hekk: "Article 1 comprises three distinct rules. First, it states the principle of peaceful enjoyment of property. Second, it regulates the conditions the deprivation of possession is subjected. And third, it contains the recognition that States are entitled to control the use of property in accordance with the general interest."

"L-istess insibu fis-subinciz (1) ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu mhux biss jissoggetta t-tehid tal-proprjeta` fl-interess pubbliku izda ukoll jelenka dawk is-salvagwardji li ghandhom jigu rispettati sabiex dak it-tehid jkun konformi mal-istess Kostituzzjoni. Dawn huma (a) id-dritt ghall-hlas ta' kumpens xieraq, (b) d-dritt ta' access lill-qrati sabiex jigi stabbilit l-interess u l-kwantum tal-kumpens u finalment (c) d-dritt ta' appell minn kull decizjoni. Dan id-dritt ta' access ghall-qrati huwa ukoll ribadit fl-artikolu 6 tal-Att XIV tal-1987 Dwar il-Konvenzjoni Ewropea li jirrikjedi li fid-decizjonijiet tad-drittijiet civili u ta' l-obbligi tieghu "kulhadd huwa intitolat ghal smigh imparzjali u pubbliku fi zmien ragjonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'ligi."

"Ikkunsidrat:

"Fil-qosor l-ilment tar-rikorrenti jikkonsisti fit-telf gahd-dritt tal-lawdemju fl-ammont kif originarjament konvenut. Il-Qorti issa trid tara jekk dan l-ilment fil-kuntest tad-drittijiet fondamentali huwiex gustifikat sabiex igib l-konsegwenzi mitluba fir-rikors promoter.

"L-intimati qeghdin jissottomettu diversi eccezzjonijiet kontra t-talba kif proposta. Dawn huma s-segwenti:

a) L-inapplikabilita` tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-kaz in ezami
b) Li ma kien hemm ebda tehid ta' pussess izda semplicement kien hemm kontroll ta' l-uzu tal-proprjeta`. U anke jekk sehhet esproprjazzjoni din kienet gustifikata taht il-provvedimenti tas-subinciz (2)(f) ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.
c) Li meta gie promultgat l-Att ta' l-1976 ir-rikorrenti ma kellhom ebda interess guridiku.
d) Li ma hemm ebda kontestazzjoni dwar dritt civili li jitlob l-intervent ta' l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

"Kif wiehed jista' jimmagina din il-kawza ghandha implikazzjonijiet serji billi tolqot istitut tal-ligi li gie emendat b'mod li dak li kien jsir qabel ma jistax aktar jsir jew jekk kien gia konvenut, ma jistax aktar jigi enforzat. Infatti r-regoli tal-Kodici Civili ezistenti qabel ma dahlu l-emendi maghmula bl-Att XXVII tal-1976 ma kienux jikkontrollaw l-hlas li jris isir ghar-rikonoxxneti tas-subenfitewta u ghalhekk kienet dahlet drawwa fejn l-kontraenti f'koncessjoni enfitewtika kienu jistipulaw li f'kaz ta' trasferiment ta' l-utili dominju l-lawdemju imhallas bhala rikonoxximent tad-dirett dominju jkun f'ammont akbar mill-istess cens stipulate fuq il-kuntratt, kif gara fil-kaz in ezami. Bl-Att imsemmi, ghalkemm id-dritt ta' lawdemju per se ma giex mittiefes, gie dikjarat biss li dan ma jistax jeccedi sena cens. Naturalment dan jimplika tnaqqis fl-introjtu tad-direttarji f'kull trasferiment future wara li dahal fis-sehh l-Att sotto ezami, liema tnaqqis, jekk it-talba tar-rikorrenti tigi akkolta, jwassal ghal riperkussjonijiet serji, billi dawk id-direttarji li kellhom dritt ghal-lawdemju ghola mic-cens qabel ma gie promulgat l-Att jkunu jistghu issa jezigu d-differenza li ma tkunx thallset minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-istess Att XXVII u dawk l-koncedenti li taw proprjeta` b'titolu ta' enfitewsi wara l-Att jistghu jilmentaw li gew predugikati billi l-istess Att zammhom milli jistipulaw lawdemju ghola minn sena cens.

"L-inapplikabilita` tal-Konvenzjoni Ewropea.

"L-eccezzjoni sollevata fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tas-socjeta` Peninsula Investments Limited, u sussegwentement anke trattata in extensor mill-intima l-Onorevoli Prim Ministru, hija fis-sens li l-Konvenzjoni Ewropea u l-provvedimenti hemm kontenuti li saru parti mil-ligi maltija in forza ta' l-Att XIV ta' l-1987, mhux applikabbli ghal kaz in ezami. Qed jigi sottomess illi skond l-Artikolu 7 ta' l-imsemmi Att ma hemmx lok ghall-azzjoni taht l-Artikolu 4 ta' l-istess Att meta l-infrazzjoni allegata tkun saret qabel it-30 ta' April 1987. Konsegwentement billi l-Att XXVII

li emenda l-Kodici Civili gie promulgat fl-1976 u b'hekk ippreceda d-data imsemmija fil-Kapitolu 319 dwar il-Konvenzjoni Ewropea r-rikorrenti ma jistghux jistriehu fuq il-provvedimenti ta' l-istess Konvenzjoni.

"L-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 jaghti d-dritt lil kull persuna li tallega li xi wiehed mid-drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali jkun gie, jkun qed jigi jew ikun x'aktarx ser jigi miksur jadixxi l-Prim Awla tal-Qorti Civili ghal rimedju. Imbaghad l-Artikolu 7 tal-istess Att jipprovdi li "Ebda ksur tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali mwettaq qabel it-30 ta' April, 1987, ma ghandu jaghti lok ghat-tehid ta' azzjoni taht l-artikolu 4 ta' dan l-Att." In vista ta' dan is-socjeta` intimate Peninsula Investments Ltd qed issostni li l-Konvenzjoni Ewropea taghti rimedju biss ghal lezjonijiet li jigru wara li din tidhol fis-sehh fil-pajjiz li jaderixxi ghaliha.

"F'dan ir-rigward qed jigi sottomess mir-rikorrenti li fl-ewwel lok l-artikolu 4 jitkellem mhux biss ghal future izda jikkontempla wkoll l-passat. Inoltre gialadarba l-artikolu 3(2) tal-Kap 319 jikkontempla espressament li meta ligi ordinarja tkun inkonsistenti mad-Drittijiet li johorgu mill-Konvenzjoni, ghandha tkun din il-Konvenzjoni li tipprevali u dik il-ligi dikjarata nulla sa fejn tkun inkonsistenti, isegwi, skond ir-rikorrenti, li l-Att XXVII ghalkemm promulgat qabel it-30 ta' April 1987 ma jgawdi minn ebda immunita u xorta wahda huwa soggett ghal iskrutinju tal-Qorti sabiex jigi stabbilit jekk dan jilledix d-drittijiet fondamentali imsemmija fl-istess Konvenzjoni.

"Dan il-principju gie ribadit fis-sentenza tad-9 ta' Gunju 1958 De Becker v. Belgium li ghalkemm cahdet it-talba fuq konsiderazzjonijiet ohra qalet li gialadarba l-"Contracting Parties have undertaken, without prejudice to the provisions of Art. 64 of the Convention, to ensure that their domestic legislation is compatible with the Convention ……….. it follows that the Commission is competent to consider whether the domestic legislation of the Contracting

parties is compatible with the Convention, and that this competence exists likewise in respect of laws promulgated before the date on which the Convention came into force."

"L-artikolu 64 tal-Konvenzjoni jippermetti lil kull stat li fl-okkazjoni "when depositing its instruments of ratification," li jaghmel rizerva dwar l-applikabilita` tal-Konvenzjoni fir-rigward ta' xi ligi ezistenti kif effettivament ghamel il-Gvern Malti skond it-Tieni Skeda annessa ma' l-Att XXVII tal-1976. Ladarba ma saret ebda riserva fil-konfront ta' l-Att sotto exami d-disposizzjonijiet ta' l-istess Att jridu jkunu konformi mal-Konvenzjoni.

"Dan l-argument huwa wiehed rilevanti hafna fic-cirkostanzi izda hawn tqum il-kwistjoni tant dibattuta mill-kontendenti dwar il-mument meta r-rikorrenti kellhom interess guridiku jistitwixxu dawn il-proceduri. Infatti qed jigi sottomess mill-intimati li fil-mument meta gie promulgat l-Att XXVII tal-1976 ir-rikorrenti ma kellhom ebda interess li tigi istitwita kawza simili ghal din billi dakinhar id-dritt ghal-lawdemju kien ghadu ma skattax u kien biss sussegwentement meta saru t-trasferimenti tal-1990 u 1993, f'liema data l-Att kien gia` in vigore, li d-dritt ta' lawdemju kien jezisti.

"Fuq din is-sottomissjoni qed jigi rilevat mir-rikorrenti li fl-ewwel lok meta sar it-trasferiment mis-socjeta` Kursaal lil MDC, ghalkemm dan sar wara li kienet dahlet in vigore l-imsemmija ligi, d-dritt taghhom ghal-lawdemju skond kif previst fl-att tal-1963 gie rispettat. Din is-sottomissjoni fil-fehma tal-Qorti ftit ghadnha rilevanza ghal mertu in kwistjoni billi l-hlas "in full" tal-lawdemju kif stipulat fil-kuntratt originali setgha facilment sar bi zball u anek jekk ma kienx hekk il-Qorti ma tara ebda konnessjoni mal-lezjoni tad-drittijiet tad-direttarji kif gara fis-snin 1990 u 1993.

"Inoltre qed jigi sottomess li l-azzjoni moghtija in forza tal-Kap 319 mhix wahda popolari izda jrid jezidti

"interess guridiku" sabiex din tkun tista' tigi istitwita. Ghalhekk ir-rikorrent jrid jkun vittma ta' lezjoni sabiex jistitwixxi azzjoni simili billi l-azzjoni a bazi ta' l-artikolu 4 ma tistax ssir fl-astratt. Dan jidher mill-kliem ta' l-istess artikolu 4(1) tal-Kap 319 u mill-artikolu 25 tal-Konvenzjoni Ewropea liema principju gie ribadit mill-Kummissjoni Ewropea fl-applikazzjoni numru 436/58.

"F'dan ir-rigward qed jintqal mir-rikorrenti l l-interess guridiku sabiex l-azzjoni odjerna setghet tigi intavolata twieled fl-1990 u cioe` meta s-socjetajiet li akkwistaw l-utile u s-subutile domunju fuq il-proprjeta` in kwistjoni rrijutaw li jhallsu lawdemju bir-rata originarjament stipulate fl-att tal-1963. Gie ukoll rilevat li l-koncessjoni originali kienet ghal perjodu ta' mija u ghoxrin sena b'effett mill-1963. Isegwi li fadal zmien twil sabiex il-koncessjoni tigi fit-tmiem taghha u f'dan il-perjodu jistghu isiru diversi trasferimenti u f'kull trasferiment, bil-ligi vigenti, r-rikorrenti sejrin jitilfu dik il-porzjoni tal-lawdemju li giet eliminata in vista ta' l-Att XXVII tal-1976. Ghalhekk fl-1990 u fl-1993 avveraw ruhhom ir-rekwiziti ta' l-artikolu 4 tal-Konvenzjoni Ewropea.

"Din l-ahhar sottomissjoni tar-rikorrenti qajmet reazzjoni min-naha ta' l-intimat Onorevoli Prim Ministru li ssottometta, b'enfazi, li l-applikabilita` tal-Konvenzjoni mhux haga awtomatika – wiehed jrid ihares lejn id-dritt li qed jigi invokat. Dan spjega hekk: "Jekk in-natura tad-dritt tieghek hija wahda fejn ma jistax ikun hemm vjolazzjoni kontinwata, allura ma tistax tinvoka l-Att 14 tal-1987 ghal dik il-vjolazzjoni." Saret referenza ghall-applikazzjoni numru 7397/96 kontra ir-Renju Unit fejn gie ritenut li "a deprivation of ownership or another right in it is in principle an instantaneous act." F'dan il-kaz kien gie ritenut li l-Kummissjoni ma kelliex gurisdizzjoni "since the act complained of ante-dated ratification of Protocol number one by Germany." Ghal kuntrarju meta dik il-vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tkun wahda kontinwata bhal fil-kaz ta' "freedom of expression"

allura l-Att 14 huwa applikabbli kif gie ritenut fid-Debecker Case.

“Skond id-difensur tal-Onor. Prim Ministru, gialadarba l-ilment tar-rikorrenti jikkonsisti fit-tehid ta’ proprjeta` kif jidher mir-rikors promotur dan jammonta ghal “instantaneous act” li avvera ruhu immedjatament kif gie promulgat l-Att XXVII tal-1976 billi kien dakinhar li kwalunkwe dritt li setghu kellhom ir-rikorrenti ghal-lawdemju in eccess ghac-cens spicca. Konsegwentement l-eccezzjoni kontemplata fl-artikolu 7 tal-Kap 319 ghandha tapplika u l-azzjoni odjerna mhux permissibbli taht l-provvedimenti tal-Konvenzjoni Ewropea.

“Bir-rispett kollu lejn l-abbli difensur tal-Onor. Prim Ministru din il-Qorti ma tikkondividix il-konkluzjoni tieghu. Fl-ewwel lok din il-Qorti hija tal-fehma li t-tehid ta’ proprjeta` ilmentat mir-rikorrenti huwa totalment differenti mill-kaz citat mill-intimat. Filwaqt li t-tehid ta’ “interess fi proprjeta`” b’att legislattiv tal-Parlament Ingliz kunsidrat fil-kaz “X vs U.K.” kien certament “an instantaneous act” billi l-British Railways Act 1968 abolixxa d-dritt ta’ dawk il-persuni li kienu jipposjedu art adjacenti ghall-istazzjon li jirreklamaw bi proprjeta` l-istess art, b’mod li l-interess guridiku ta’ l-applikant twieled hekk kif giet promulgate l-ligi, fil-kaz in ezami l-Att XXVII ikkancella l-aspettattiva ta’ kull direttarju ghal-lawdemju futur in eccess ghall-ammont ta’ sena cens. Ghalhekk din il-Qorti thoss li kull darba li tavvera ruhha l-possibilita` ta’ hlas ta’ lawdemju bhala konsegwenza ta’ trasferiment tiskatta d-dritt ta’ azzjoni tal-istess direttarju a termini tal-Konvenzjoni Ewropoea billi huwa f’dak il-mument li gie pregudikat l-istess direttarju. Qabel ma tavvera ruhha din il-possibilita` l-azzjoni tar-rikorrent tkun intempestiva u in astratt billi kemm-il darba ma jkunx hemm dritt ta’ lawdemju minhabba li ma jsir ebda trasferiment, dak id-direttarju ma jistax jghid li qed isofri pregudizzju bil-provvedimenti ta’ l-Att tal-1976.

"Din il-Qorti ghalhekk wara li ezaminat bir-reqqa l-argumenti migjuba mill-partijiet in kawza dwar l-eccezzjoin ta' l-inapplikabilita` tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta hi tal-fehma li din l-eccezzjoni ma ghandhiex tigi akkolta. F'dan ir-rigward is-sottomissjoni ta' l-abbli difensur ta' l-Onor Prim Ministru fis-sens li jekk kellha tigi akkolta s-sottomissjoni tar-rikorrenti l-Konvenzjoni Ewropea tista' tigi invokata b'effett disastruz fir-rigward ta' drittijiet li ilhom zmien twil li gew abrogate hja rrilevanti ghal ahhar ghax hekk dik il-ligi li tkun abrogate dawk id-drittijiet tigi dikjarat in kontravenzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea dana l-fatt qatt ma jista' jwassal ghal kapovolgiment tas-sistema guridiku taghha. Kwalunkwe legislazzjoni trid tirrispetta d-drittijiet u libertajiet fondamentali tal-bniedem altrimenti bi jkun l-iskop li l-Konvenzjoni li ghandha l-iskop ewlieni li tassikura ir-rispett ghal dawn id-drittijiet, issir parti mil-ligi tal-pajjiz.

"Ikkunsidrat:

"Dan stabbilit il-Qorti trid tezamina jekk l-ilment tar-rikorrenti huwiex gustifikat fil-kwadru tal-principji enuncjati fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni li jiggarantixxi l-godiment tal-possedimenti kontra privazzjoni minghajr is-salvagwardji rikjesti. Dan id-dritt naturalment ghandu jigi abbinat ma' dak li jipprovdi l-Artikolu 6(1) ta' l-istess Konvenzjoni li jiggarantixxi l-access ghall-Qorti.

"Kif gia rajna d-dritt tal-godiment ta' proprjeta` mhux assolut in kwantu dik il-proprjeta`tista' tittiehed fl-interess pubbliku u b'hekk il-proprjetarju jigi privat minn dak il-godiment. Id-dritt protett mill-artikolu in kwistjoni ghalhekk ma jikkonferixxi ebda protezzjoni assoluta izda huwa intiz sabiex jassigura li kull tehid ta' proprjeta` jew interess f'dik il-proprjeta` jkun konformi ma certa regoli. U cioe` li dan it-tehid jkun sar fl-interess pubbliku, li jkun sar in ezekuzzjoni ta' ligi li tiggarantixxi kumpens xieraq u li jkun hemm access ghal qorti sabiex jigi determinat dak id-dritt u

l-kumpens dovut. Ghalhekk l-artikolu wiehed ta' l-Ewwel Protokoll jista' jigi invokat b'success kemm-il darba jkun hemm tehid ta' proprjeta` minghajr ir-rispett tad-debiti regoli enunzjati fil-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll fil-Kostituzzjoni.

"Ir-rikorrenti qeghdin isostnu li hemm lezjoni tad-drittijiet kollha protetti fl-artikolu wiehed ta' l-Ewwel Protokoll inkwantu:

"a) id-dritt ta' proprjeta` li huma kellhom fil-lawdemju gie menomat bl-Att XXVII ta' l-1976 in kwantu huma issa ma jistghux jezigu pagament ta' lawdemju kif originarjament konvenut.

"b) dan it-tehid ta' pussess ma sarx fl-interess pubbliku in kwantu kienu biss l-utilisti li ibbenefikaw bil-provvedimenti ta' l-Att XXVII ta' l-1976.

"c) ma kien hemm ebda kumpens ghat-telf soffert.

"d) il-ligi tal-1976 ma takkordalhom ebda rikors lill-qrati.

"Proprjeta`

"Qed jigi sottomess mir-rikorrenti li l-pagament konvenut bhala rikonoxximent tad-dritt tad-direttarji hekk maghruf bhala lawdemju jammonta ghall-proprjeta` li ghandha l-aspett ta' beni immobbli kif jippreskrivi l-artikolu 310 tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jelenka fost il-hwejjeg "immobbli" minhabba l-haga li ghandhom x'jaqsmu maghha d-dirett dominju inkella l-jedd tal-padrun dirett fuq il-fond moghti b'cens. Gie sottomess mill-kontro parti li l-artikolu citat jirreferi biss ghad-dirett dominju u li d-dritt ta' lawdemju ma jifformax parti minn dan id-dritt billi mhux essenzjali ghal validita` ta' koncessjoni enfitewtika u jrid jigi konvenut specifikatament bejn l-kontraenti sabiex jkun hemm dritt ghal lawdemju. In effetti din is-sottomsisjoin hija wahda valida in kwantu l-artikolu 1497 tal-Kodici Civili li jelenka l-

elementi essenzjali ghal validita` ta' enfitewsi ma jsemmi xejn dwar il-hlas tal-lawdemju.

"B'danakollu din il-Qorti hija tal-fehma li d-dritt reklamat mir-rikorrenti xorta wahda huwa protett bl-artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea. Van Dijk u van Hoof meta qed jiddiskutu l-kuncett ta' possedimenti kontemplati fl-artikolu in kwistjoni jesprimu ruhhom hekk "The concept of 'possessions' in thye first sentence of Article 1 <u>must not</u> (enfazi tal-Qorti) be understood in the technical-juridical meaning of the word, <u>it is wider </u>(rega' enfasi tal-Qorti) as also appears from the French word "biens". L-istess awturi fuq it-taghlim tal-Qorti Ewropea jpoggu biss il-kwalifika fis-sens li "the object of the possessions must be adequately definable in relation to the claims based thereupon."

"Jidher li l-kontro parti ma jikkontestawx il-fatt li d-dritt tal-lawdemju huwa dritt protett mil-ligi anke jekk jikkontestaw l-allegazzjoni li kien hemm xi ksur ta' dan id-dritt. Il-kummenti ta' l-awturi fuq imsemmija huma riflessi f'dak li sostniet l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ta' Joseph Barbara vs Onor Prim Ministru, fejn waqt li qed tezamina eccezjoni simili osservat li l-Kostituzzjoni taghti tifsira wisa' billi tispeficika li l-protezzjoni li qed tinghata bl-artikolu 37 hija fir-rigward "ta' kull xorta ta' proprjeta`." Gialadarba l-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruhha b'dan il-mod fir-rigward ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jkun kontro sens li fl-applikazzjoni ta' l-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, nadottaw interpretazzjoni aktar restrittiva. Ghandu jigi rilevat ukoll li l-istess Qorti Ewropea fil-Mellacher Case irrikonoxxiet li "contractual rights of economic value may be assimilated to property rights within the meaning of Article 1. (van Dijk u van Hoof p. 456)

"In vista tal-premess din il-Qorti tikkondividi s-sottomissjoni tar-rikorrenti fis-sens li l-"lawdemju" jgawdi l-protezzjoni kontemplata fl-imsemmi artikolu.

“Tehid ta’ proprjeta`

Stabbilit li d-dritt ta’ lawdemju huwa dritt ta’ proprjeta` protett mill-Konvenzjoni Ewropea il-Qorti issa ser tghaddi biex tezamina jekk effettivament kienx hemm privazzjoni minn din il-proprjeta`. Is-sottomissjoni tar-rikorrenti hija fis-sens li l-artikolu 1513, kif rez retroattiv bl-artikolu 1524 tal-Kodici Civili, naqqas l-aspettattiva tghhom ghal lawdemju futur fl-intier tieghu kif stipulate fil-kuntratt tas-sena 1963. Inoltre qed jigi ukoll sottomess li dan it-tehid ma sarx fl-interess pubbliku kif mehtieg mill-Konvenzjoni Ewropea u l-Kostituzzjoni in kwantu kienu biss l-utilisti li ibbenefikaw mir-riduzzjoni fl-ammont ta’ lawdemju li ghandu jithallas fuq kull trasferimejt tal-koncessjoni enfitewtika.

“Mill-kumpless tas-sottomissjonijiet jidher li l-argument principali tal-intimati huwa bazat fuq dak li jipprovdi l-proviso ghall-artikolu Wiehed ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Dan il-proviso kif jghidu l-van Dijk u van Hoof “contains the recognition that States are entitled to control the use of property in accordance with the general interest.” In effetti l-kliem ta’ l-istess proviso jghidu specifikatamaent illi “d-disposizzjonijiet ta’ qabel (u cioe` fejn hu enuncjat id-dritt tat-tgawdija pacifika tal-possedimenti) b’ebda mod ma jnaqqas d-dritt ta’ l-Istat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta’ proprjeta` skond l-interess generali jew biex jassikura l-hlas ta’ taxxi jew kuntribuzzjonijiet ohra jew pieni.” Fil-kaz in ezami ma ahniex koncernati bl-interess ta’ l-istat li jassikura l-hlas ta’ taxxi jew affarijiet simili. Ghalhekk id-dritt moghti lill-Istat li jikkontrolla l-uzu ta’ proprjeta` ghandu jigi ezercitat fl-interess generali.

“F’dan ir-rigward saret referenza mill-intimat Onor. Prim Ministru ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz “Mellacher and others versus Austria” deciza fid-19 ta’ Settembru 1989. F’dik is-sentenza l-Qorti Ewropea wara li kkunsidrat l-effetti negattivi fuq is-sidien ta’ proprjeta` mikrija lil terzi bhala konsegwenza tal-1981

Rent Act li irrestingiet d-dritt tas-sidien fuq l-ammont ta' kera impost, osservat li Stat huwa intitolat li jinterferixxi fir-relazzjonijiet "inter partes" billi jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` meta dan huwa mehtieg fl-interess generali sabiex jigu attwati ix-xejriet socjo ekonomici tal-Gvern. Gie rilevat ukoll li "In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation both with regard to the existence of a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of detailed rules for the implementation of such measures."

"Din il-Qorti tapprezza li Stat ghandu jkollu d-dritt inkontestat li jiehu dawk l-mizuri kollha sabiex jigi attwat l-ghan socjali u politiku tal-partit fil-gvern. Izda danid-dritt ghandu dejjem jirrispetta l-interess privat u ghalhekk it-test li ghandu jigi assoggettat dak id-dritt moghti bil-proviso ghall-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokol ta' kontroll ta' uzu jrid jissodisfa fl-ewwel lok li l-iskop ikun wiehed ta' beneficcju generali necessitate mis-sitwazzjoni generali fil-pajjiz, u fit-tieni lok ghandu jkun hemm proporzjonalita` bejn il-htigijiet tal-interess generali u d-dritt tal-protezzjoni akkordat mill-istess artikolu.

"F'dan is-sens din il-Qorti tifhem li f'materja ta' "housing" il-htigijiet tal-popolazzjoni in generali ghandhom jipprevalu fuq l-interess privat in kwantu in-nuqqas ta' postijiet ta' abitazzjoni jew alternattivament it-talbiet ezagerati ta' sidien fil-konsiderazzjonijiet tal-kera li jirrendu inaccessibbli certa fondi lill-certa elementi tal-popolazzjoni, jehtiegu l-intervent dirett ta' l-Istat. Kull intervent simili ma jistax jigi kunsidrat bhala privazzjoni ta' proprjeta` izda biss interferenza gustifikata fir-relazzjonijiet "inter partes" fl-interess nazzjonali. Kien ghalhekk, tifhem din il-Qorti, l-hsieb ewlieni tal-Qorti Ewropea meta cahdet l-applikazzjoni ta' Mellacher u ohrajn kontra l-Awstrija.

"Daqstant huwa meritevoli l-pronunzjament tal-Kummissjoni Ewropea fl-applikazzjoni numru 16756/90 fil-kaz ta' "Connie Zammit and others kontra l-Gvern ta' Malta". F'dan il-kaz kien qed jigu attakkati l-provvedimenti introdotti bl-Att XXXVII ta' l-1986 li naqqsu d-dritt ta' direttarji milli jiehdu pussess tal-proprjeta` taghhom moghtija b'cens temporanju billi issa l-okkupanti kienu akkwistaw id-dritt li jibqghu fil-pussess ta' dik il-proprjeta`. Infatti l-Kummissjoni ikkonkludiet li "In this case the Commission finds that the measure complained of pursues a legitimate aim in the general interes i.e. of protecting the interests of tenants." Fl-istess kaz l-Kummissjoni sabet li kien hemm proporzjonalita` fl-interferenza billi s-sidien ma gewx deprivati mill-proprjeta`, baqalhom id-dritt li jaljenaw l-istess proprjeta`, u finalment gie garantit lilhom d-dritt li jircievu hlas adegwat ghall-okkupazzjoni kontinwa minn terzi.

"Minn dan kollu l-Qorti tifhem li d-dritt rizervat favur l-Istat bil-proviso ghall-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol huwa dritt limitat u cirkoskritt biil-principju generali enunzjat fl-istess artikolu tad-dritt tal-persunna tal-godiment tal-possedimenti tieghu. Jinkombi ghalhekk lill-Istat li juri b'sodisfazzjon ghall-Qorti li jezistu cirkostanzi tali li jinnecessitaw l-interferenza tieghu fl-ezercizzju ta' dan il-godiment.

"Issa fil-kaz in ezami l-uzu ta' l-art moghtija in enfitewsi temporanja mir-rikorrenti certament ma jistax jiggustifika l-intervent ta' l-Istat. Ma kien hemm ebda htiega li jigi kkontrollat l-ammont ta' lawdemju percepibbli mir-rikorrenti billi ma kien hemm ebda htiega impellenti ta' natura socjo ekonomika. In fatti l-art in kwistjoni hija desinjata esklussivament ghall-izvilupp turistiku u mhux ghall-skop ta' abitazzjoni. L-argument tal-intimat l-Onor Prim Ministru li l-eccess fil-lawdemju konvenut kien ser igib disagju fl-industrija turistika ma taghmilx sens. Fl-ewwel lok l-ammont reklamat mhux daqstant kbir, tenut kont tat-teritorju ingenti trasferit u c-cirkostanzi presenti. Fit-tieni lok il-fatt li parti mill-istess proprjeta` giet

trasferita minn organu parastatali cioe` l-MIMCOL versu cens li jvarja minn Lm10,000 fis-sena ghall-Lm40,000 fis-sena, oltre is-somma ta' Lm2,000,000 jindika li l-prezz imhallas mill-koncessjonarji ma tantx kien ta' tfixkil fil-progett turistiku propost. Allura ghaliex is-somma mitluba gustament mir-rikorrenti ghandha tigi kunsidrata bhala ta' tfixkil ghall-industrija turistika.

"Ghalkemm f'dawn il-proceduri l-Qorti hija biss mitluba li tezamina l-ilment tar-rikorrent li jikkoncerna art specifikatament destinata ghall-zvlipp turistiku, din il-Qorti thoss ukoll li ghandha taghmel riflessjoni fuq il-kwadru generali tal-koncessjonijiet enfitewtici. Gie osservat li l-uzanza li kienet dahlet fejn lawdemju jeccedi sena cens, hija ta' ostakolu ghall-popolazzjoni in generali billi timponi pis ezagerat fuq l-akkwirenti prospettivi ta' cens temporanju "in corso". Fil-fehma ta' din il-Qorti din l-uzanza qatt ma tista' tigi kunsidrata tali billi l-ammont ta' lawdemju originarjament stipulate, anke jekk eccedenti sena cens, qatt ma jista' jfixkel trasferiment ta' koncessjoni enfitewtika billi f'dawk l-okkazjonijiet ir-rigal generalment rikjest mill-enfitewta jkun jeccedi bil-kbir l-interess tad-direttarju. Inoltre l-iskop ta' stipulazzjoi ta' lawdemju akbar hu sabiex d-direttarju jigi kkumpensat xi ftit ghat-telf soffert minnu minhabba l-izvalutazzjoni tal-munita.

"ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti tikkonkludi li fil-kaz in ezami certament mhux applikabbli d-dritt koncess lill-istat mill-proviso ghall-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea billi l-interferenza ta' l-Istat ma kenitx gustifikata u ma kien hemm ebda konsiderazzjonijiet socjo ekonomici li jistghu jiggustifikaw il-kontroll ta' uzu ta' proprjeta`, jekk l-Att XXVII jista' jigi kkunsidrat bhala li kkontrola l-uzu ta' dik il-proprjeta`. In effetti l-Qorti hija tal-fehma li l-Att numru XXVII jammont ghal tehid ta' proprjeta`.

“F’dan il-kuntenst izda trid tigi ezaminata l-eccezzjoni ulterjuri sollevata mill-intimati fis-sens li anke jekk sehhet esproprjazzjoni a tenur ta’ l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, dan it-tehid kien gustifikat taht il-provvedimenti tas-subinciz (2)(f) ta’ l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

“Is-subinciz 2 ta’ l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jelenka d-diversi cirkostanzi meta tehid ta’ pussess jew akkwist ta’ proprjeta` skond l-provvedimenti tas-subinciz (1) ta’ l-istess artikolu, huwa permess minghajr ma jigu osservati s-salvagwardji imsemmija. Fost dawn ic-cirkostanzi huwa indikat it-tehid ta’ pussess jew akkwist ta’ proprjeta` bhala incidentali ghall-kirja, licenzja, privilegg jew ipoteka etc.

“Hemm divergenza bejn il-kontendenti dwar it-tifsira li ghandha tinghata lil dan il-provvedimenti. X’jaghmel haga incidentali ghal dritt protett bl-artikolu 37 b’mod li din jista’ jittiehed pussess minnha minghajr ma jigi lez id-dritt protett mill-Kostituzzjoni” U sussidjarjament d-dritt ghal-lawdemju jista’jigi kunsidrat bhala dritt incidentali ghall-koncessjoni enfitewtika u b’hekk jidhol fl-eskluzjoni kontemplata fis-subinciz imsemmi?

“Ir-rikorrenti qeghdin jissottomettu li huwa incidentali dak li jammonta ghall-konsegwenza naturali ta’ l-obbligazzjoni principali, bhal per ezempju l-obbligu tas-sid li jikkonsenja l-fond mikri lil-inkwilin tieghu in ezekuzzjoni ta’ kutnratt ta’ lokazzjoni. Fil-kaz ta’ lawdemju dan qatt ma jista’ jigi kunsidrat bhala incidentali ghall-kuntratt ta’ enfitewsi billi l-obbligu tal-hlas ta’ lawdemju jezisti mhux daqstant minhabba l-kuntratt principali izda billi dan jigi stipulate espressament fil-kuntratt. Ghalkemm il-hlas tal-lawdemju huwa marbut mar-rikonoxximent tas-subenfitewta, dan ir-rikonoxximent ma jehtiegx xi forma ta’ pagament. Ghalhekk il-lawdemju huwa dritt “per se”.

“L-intimat Onor Prim Ministru jikkowta il-Cassell Concise English Dictionary fejn jinghad li l-kelma “incidentali” mhux biss tfisser “notionally connected with” izda wkoll “not essential”. Minn dan il-Qorti tifhem li l-intimat ried jallacca l-fatt li lawdemju mhux essenzjali ghall-validita` tal-kuntratt ta’ enfitewsi “not essential” u konsegwentement jaqa’ taht l-eccezzjoni kontemplata fis-subinciz (2)(f) ta’ l-Artikolu 37.

“Issa kif gia` inghad aktar ‘il fuq id-dritt ta’ lawdemju huwa dritt protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk jkun utili ezami ulterjuri tal-portata tas-subinciz sottoezami billi gialadarba din il-Qorti esprimiet l-opinjoni li dan id-dritt igawdi l-protezzjoni kontra privazzjoni minghajr l-kawteli xierqa, zgur li l-eccezzjoni sollevata mhux applikabbli.

“Ikkunsidrat:

“Qed jigi sottomess finalment dwar dan il-kap li l-Istat ma ha ebda proprjeta` u ghalhekk billi ma saret ebda esproprjazzjoni ma jistax jigi invokat l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

“Qed jigi rilevat li sabiex jkun hemm tehid ta’ proprjeta` ghall-iskopijiet tal-protezzjoni provduta bil-ligi dwar id-drittijiet fundamentali din il-proprjeta` ghandha tghaddi minn idejn l-individwu ghall-idejn l-istat u mhux bizzejjed li persuna tigi biss spussessata minn xi proprjeta` gia` minnha goduta.

“Ma hemmx dubju lib l-Att XXVII tal-1976 ir-rikorrenti tilfu parti mill-aspettattiva taghhom konsistenti fil-hlas ta’ lawdemju stipulate fil-kuntratt originali. Hu evidenti ukoll li bil-provvedimenti ta’ l-istess Att l-Gvern ma ibbenefikax, ghall-anqas direttament, billi ma akkwista l-ebda proprjeta` li jista’ jew jaghmel uzu minnha jew jittrasferiha. Kienu biss l-utilisti li, bit-tnaqqis tal-obbligu taghhom fl-ammont ta’ hlas ta’ lawdemju, ibbenefikaw billi min-naha l-wahda l-koncessjonarju qieghed jhallas ammont ridott u min-

naha l-ohra l-koncedent jista' jispekula aktar billi l-piz gravanti l-art issa gie ridott.

"Ir-rikorrenti in sostenn ta' l-argument taghhom li s-sitwazzjoni li inholqot bhala konsegwenza ta' l-Att XXVII timmerita l-protezzjoni tal-Konvenzjoni u tal-Kostituzzjoni jaghmlu referenza ghar-rapport tal-Kummissjoni Ewropea fil-kaz Bramlid & Malmstrom (1983) fejn jinghad hekk:

"In all the states parties of the Convention, laws governng private law relations between individuals, including legal persons, contain provisions which determine, so far as property is concerned, the effects of those legal relations, and, in certain cases, oblige one person to surrender to another property of which the former has hitherto been the owner." F'dawn il-kazi l-kummissjoni sostniet li hi trid tkun sodisfatta li "when making rules as to the effects on property of legal relations between individuals, the legislature does not create an imbalance between them, which would result in one person arbitrarily and unjustly being deprived of his goods, for the benefit of another." Jekk jigri dan ma jistax jinghad li dak it-tehid jkun sar fl-interess pubbliku u b'rispett tal-proporzjonalita`.

"L-intimat Onorevoli Prim Ministru b'risposta ghal dan l-argument ghamel referenza ghall-kaz ta' Oliver Siracusa li kien jitratta dwar l-emendi li gew introdotti in forza ta' l-Att XXXVII ta' l-1986. ir-rikorrenti f'dawk il-proceduri kien qed jilmenta bl-Att imsemmi huwa gie vjetat milli jiehu lura proprjeta` gia koncessa in enfitewsi temporanja. Fil-konsiderazzjonijiet taghha l-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

"Nigu ghalhekk fil-punt ta' jekk dak illi sar f'dana l-ka kif emendat kienx jammonta ghal tehid ta' pussess b'mod obbligatorju jew jekk inkisibx xi "interess" fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun b'mod obbligatorju. Dwar it-thid ta' pussess ghandu mill-ewwel jinghad li f'termini ta' fatt il-pussess kien u

baqa' ghand l-intimati subcenwalisti konjugi Conti. F'termini legali imbaghad ghandu jinghat li b'din il-ligi ma ttehidx id-dritt lir-rikorrenti nominee li jiddisponu minn tali proprjeta` anke billi, jekk irid, jaljena jew jittrasferiha lill-terzi. Dan hu kuncett importanti ta' jekk il-ligi *de quo* kienetx tammonta ghal esproprjazzjoni. <u>Ghax fil-fatt il-Gvern ma akkwsita xejn u ma ha xejn ta' hadd. Lanqas ma ttiehdet dina l-proprjeta` sabiex tinghata lill-intimati konjugi.</u> (Enfazi tal-Qorti) Tassew li d-drittijiet li kien igawdi r-rikorrent nominee gew ristretti u mnaqqsa pero` ma jistax ukoll jinghad li dawn gew <u>mehuda</u> (enfazi ta' l-intimat Onor Prim Ministru) u allura <u>miksuba</u> (rega enfazi tal-intimat Onor Prim Ministru) minn xi haddiehor."

"Fl-opinjoni ta' din il-Qorti is-sentenza fil-kaz ta' Siracusa citata mill-intimat Onor Prim Ministru twassal ghal konkluzjoni opposta ghal ghan li ghaliha giet iccitata. Jekk wiehed janalizza x'qalet il-Qorti Kostituzzjonali isib li gie ritenut li ma kienx hemm tehid ta' proprjeta` billi:

a) ir-rikorrent kien baqalu d-dritt li jiddisponi mill-proprjeta` tieghu
b) il-Gvern ma ha xejn lill-hadd, u
c) id-dritt tar-rikorrent li jiehu lura l-proprjeta` tieghu ma giex miksub minn haddiehor.

"Din il-Qorti fil-kaz in ezami ma tirriskontra ebda wahda minn dawn il-principji enuncjati fil-kaz fuq riferit. In fatti ir-rikorrenti odjerni bl-Att XXVII tal-1976 tilfu l-jedd li gia kellhom in forza tal-koncessjoni originali u fir-rigward tal-eccess tal-lawdemju dawn la baqghu fil-pussess tieghu u ghall-anqas tal-aspettattiva, u anqas u anqas ghad ghandhom dritt li jaljenaw dak id-dritt billi issa huwa inezistenti. Fit-tieni lok bl-Att imsemmi il-Gvern effettivament ha proprjeta` li r-rikorrenti kienu jgawdu billi naqsilhom dak id-dritt b'Att legislattiv. Fl-ahharnett, kif gia` intqal supra, billi l-beneficcju originarjament vantat mir-rikorrenti a termini tal-koncessjoni originali ma ghadux jezisti, jista' jinghad li terzi persuni kisbu

beneficcju anke jekk b'mod negattiv fis-sens li tnaqqas lilhom l-obbligu tal-hlas tal-lawdemju kif originarjament konvenut.

"Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti jidhrilha li bil-provvedimenti ta' l-Att XXVII kien hemm tehid ta' pussess tal-proprjeta` tar-rikorrenti.

"Ikkunsidrat:

"Ladarba gie stabbilit li kien hemm tehid ta' proprjeta` tar-rikorrenti u li dan it-tehid ma sarx fl-interess pubbliku, jkun superflwu li jigu ezaminati r-rekwiziti l-ohra kontemplati fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol u fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni billi r-rekwiziti ta' kumpens xieraq u access ghall-Qrati huma t-test addizzjonali kemm-il darba dak it-tehid jkun sar fl-interess pubbliku. Izda bizzejjed li hawn jigi rilevat li l-Att li attwa t-tehid tal-proprjeta` tar-rikorrenti la jipprovdi ghal kumpens u lanqas ghall-access ghall-Qorti sabiex jigi determinat id-dritt u l-kumpens dovut.

"Finalment jinghad li dak li gie rilevat fir-rigward tal-lezjoni tad-dritt tal-godiment tal-possedimenti protett bil-provvedimenti ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea japplika wkoll fir-rigward ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni."

<u>L-appelli tal-intimati</u>

11. Minn din is-sentenza appellaw l-intimati kollha ad eccezzjoni ta' Insula Limited (gia` Dragonara Development Ltd). L-aggravji tas-socjeta` Casma Limited (ara rikors a fol. 3, attijiet ta' l-appell) jistghu jigu sintetizzati hekk: (1) l-Artikolu 27 tal-1976 ma kkontempla ebda tehid jew esproprjazzjoni ta' proprjeta` izda biss gab "kontroll ta' proprjeta`"; (2) l-interess pubbliku ma jistax jigi mwiezen semplicement bil-fatt li individwu jew numru limitat ta' individwi ser jigu milquta negattivament; (3) id-direttarji ma kienu ser jigu privati minn ebda proprjeta`

izda semplicement kien ser ikollhom riduzzjoni fl-ammont tal-*laudemium* li kienu ser jippercepixxu.

12. Is-socjeta` Peninsula Investments Ltd (fol. 18) ibbazat l-appell taghha fuq aggravji li jistghu jigu sintetizzati hekk: (1) il-Konvenzjoni kienet inapplikabbli ghall-kaz; (2) fi kwalunkwe kaz ma kien hemm ebda lezjoni la ta' xi dritt protett bil-Kostituzzjoni ta' Malta u anqas ta' xi dritt kif protett bil-Konvenzjoni Ewropea.

13. L-intimati Prim Ministru u s-socjeta` MIMCOL ghazlu li jippresentaw appell kongunt (fol. 39). Bhas-socjeta` Peninsula Investments Ltd, huma jibdew billi jghidu illi (1) l-Artikolu 7 tal-Kap. 319 (evidentement kif kien meta gie intavolat ir-rikors, ghax illum dan inbidel xi ftit wara l-emendi introdotti bl-Att XXI tal-2002) jeskludi l-applikabilita` tal-Konvenzjoni ghall-kaz in dizamina, trattandosi hawn ta' emendi apportati fil-Kodici Civili fl-1976; (2) jilmentaw ukoll li f'dan il-kaz ma kien hemm ebda tehid ta' proprjeta`; (3) li, b'referenza ghall-Kostituzzjoni ta' Malta, kienet fi kwalunkwe kaz applikabbli l-eccezzjoni kontenuta fil-paragrafu (f) tas-subartikolu (2) ta' l-Artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni; u, finalment, li (4) l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni ma jiccentra xejn (dana l-aggravju jidher li qed jirreferi ghal xi haga li l-ewwel Qorti qalet *en passant* f'pagna 18 u pagna 29, peress li fid-*decide* il-vjolazzjoni riskontrata kienet biss tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni).

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

14. Jibda biex jinghad li l-erba' appellanti qed jappellaw biss mis-sentenza tat-12 ta' April 1999 u mhux ukoll minn dik tas-26 ta' Frar 1996 li cahdet l-eccezzjoni preliminari tal-intempestivita` ghax (allegatament) ma kienux gew ezawriti l-mezzi ordinarji possibbli. Ghalhekk dik is-sentenza ghaddiet in gudikat, u dan anke fir-rigward tal-kap ta' l-ispejjez limitat ghaliha. Jinghad ukoll li s-socjeta` Insula Limited baqghet ma appellatx u konsegwentement is-sentenza tat-12 ta' April 1999 taghmel stat fil-konfront taghha.

15. Qabel ma din il-Qorti tidhol fl-aggravji tad-diversi appellanti – aggravji li fis-sustanza huma identici (ghajr, forsi, ghall-aggravju dwar l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni sollevat mill-appellanti Onorevoli Prim Ministru u l-MIMCOL), ikun utili li wiehed jaghmel xi osservazzjonijiet dwar dak li effettivament huwa in kontestazzjoni, kif ukoll dwar in-natura tal-*laudemium* fid-dritt domestiku.

16. Qabel l-emendi apportati fl-Artikoli 1513 u 1524 tal-Kodici Civili permezz tal-Att XXVII tal-1976, dawn iz-zewg disposizzjonijiet kienu jghidu hekk:

Art. 1513 (gja` 1594): "Jekk ma jkunx hemm ftehim espress fl-att ta' l-enfitewsi, il-padrun dirett ma ghandu jedd ghal ebda somma b'titolu ta' lawdemju, f'okkazjoni ta' bejgh jew trasferiment iehor ta' l-utili dominju jew tal-miljoramenti."

Art. 1524 (gja` 1613): "Hlief id-disposizzjonijiet ta' l-artikoli 1502, 1503, 1509 u 1519 ebda disposizzjoni ohra ta' dan it-Titolu ma ghandha effett dwar il-kuntratti ta' enfitewsi maghmulin qabel il-15 ta' Marzu ta' l-elf tmien mija u tmienja u hamsin; u, bla hsara ta' l-eccezzjonijiet imsemmija hawn fuq, il-ligijiet li kienu jsehhu fiz-zmien li saru dawk il-kuntratti jibqghu jghoddu ghal dawn il-kuntratti."

17. Hekk, per ezempju, kuntratti li kienu saru mhux permezz ta' att pubbliku qabel l-imsemmija data u li allura xi whud minnhom kienu regolati bil-*Codice Municipale di Malta* (maghruf ukoll bhala l-*Code de Rohan*), baqghu validi minkejja li r-regim il-gdid kien jirrikjedi l-att pubbliku (Art. 1497(a), Kap. 16).

18. Kif inhu risaput, l-enfitewsi, kif tramandata mill-Medjoevu, ghandha l-origini taghha fid-dritt Ruman. Kif jispjega Buckland[2]:

---

[2] **A Textbook of Roman Law – from Augustus to Justinian**, Cambridge University Press, 1975.

"*Emphyteusis* originated in *ager vectigalis*, which, in the early Empire, meant land of the State or a city granted either in perpetuity or for a long term at a rent fixed in kind. It was thought of as *locatio*, but, before Hadrian, its long duration caused it to acquire the characteristics of a praetorian *ius in rem*, very like ownership, transferable by *traditio*, and protected by interdicts and *actiones fictitiae*. In the fourth century the name *emphyteusis* was applied to grants of imperial domains for long terms on like conditions. In the fifth, these institutions were fused and by its end the method was adopted by private owners. Zeno found it necessary to settle a dispute by deciding that it was not *locatio* or *emptio* but a contract *sui generis*. Justinian settled its rules, largely by interpolations. It could be created by any form of agreement (followed by entry), or by will. The holder (*emphyteuta*) might deal freely with the land provided it could be returned unimpaired if the interest ended. An existing *emphyteusis* could be left by will or sold, subject in Justinian's time to a right of pre-emption in the *dominus*, and a fine of 2 per cent on the price, if the option was not exercised. It ended by agreement, lapse of term, destruction of the land, death of holder withou successors, and forfeiture for irretrievable damage or non payment of rent or taxes for (usually) three years." [3]

19. Dan il-kuntratt, b'modalitajiet diversi, baqa' jintuza fuq il-kontinent u anke f'pajjizi bhall-Iskozja fejn il-*feu-farm* jew *soccage* [4] jixbah hafna l-enfitewsi kif nafuha ahna. Kif jispjega Andrea Torrente[5]:

"L'enfiteusi ebbe notevole sviluppo nel Medio Evo. Il codice del 1865 la considero` con sfavore; il legislatore del 1942 cerco` di imprimere nuova vita all'istituto, convinto che esso potesse rendere ancora

---

[3] *Op.cit.* p. 275. Ara wkoll Lee, R. W. **The Elements of Roman Law**, Sweet & Maxwell (London) 1956, pp. 173-174, para. 256.
[4] Ara Walker D. M. **Principles of Scottish Private Law – Vol. II**, OUP, 1970, pp. 1175, 1176.
[5] **Manuale di Diritto Privato**, Giuffre` Editore (Milano), 1968.

servizi utili all'economia, ma non sembra che le aspettattive del legislatore si siano realizzate. Di recente la legge 22 luglio 1966, n. 607, ha apportato profonde modifiche alla disciplina prevista dal codice…Tra le norme inderogabili e`…rimasta la facolta` dell'enfiteuta di disporre del proprio diritto, sia per atto tra vivi sia per atto di ultima volonta`…ed in caso di alienazione del suo diritto l'enfiteuta non e` tenuto ad alcuna prestazione a favore del concedente, al contrario di quanto era previsto nelle legislazioni anteriori al 1865, che riconoscevano a favore del concedente il c.d. *laudemio* (da *laudare* = approvare: perche` il concedente, ricevendo la prestazione, approva l'alienazione dell'enfiteusi)." [6]

20. U huwa proprju dan il-lawdemju li huwa il-pern tal-kawza odjerna, peress li bl-emendi tal-1976 id-disposizzjonijiet aktar 'l fuq imsemmija llum jghidu hekk:

Art. 1513: "Il-padrun dirett ma ghandu jedd ghal ebda somma b'titolu ta' lawdemju, jissejjah kif jissejjah, f'okkazjoni ta' bejgh jew trasferiment iehor maghmul wara l-1 ta' Lulju, 1976 tal-utili dominju jew tal-miljoramenti kemm-il darba –

(a) l-att ta' enfitewsi ma jkunx fih ftehim espress ghal dak il-hlas, u

(b) l-enfitewsi ma tkunx maghmula ghal aktar minn ghoxrin sena;

u meta xi somma li jkollha hekk tithallas skond id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-artikolu tkun ikbar mill-ammont ta' cens ghal sena dovut lil dak il-padrun dirett dwar il-fond jew parti mill-fond mibjugh jew trasferit, dak il-padrun dirett ma jkollux jedd ghal dak l-eccess."

Art. 1524: "Id-disposizzjonijiet ta' dan it-Titolu ghandhom japplikaw ghall-kuntratti kollha ta' enfitewsi sew jekk maghmula qabel kemm jekk maghmula wara l-1 ta' Lulju, 1976 barra minn dawk l-enfitewsi li jkunu ghalqu qabel l-imsemmija data jew

---

[6] *Op. cit.* pp. 304-305, para. 182.

li, qabel dik id-data, ikunu spiccaw jew gew mahlula bi ftehim, jew b'sentenza li tkun saret *res judicata*, jew bis-sahha ta' ligi; ghal dawn l-enfitewsi ta' l-ahhar, il-ligi li kienet applikabbli fiz-zmien meta ghalqu, spiccaw jew gew mahlula, ghandha safejn ikun mehtieg, tibqa' tapplika."

21. Issa, kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha, l-effett kumulattiv ta' dawn iz-zewg disposizzjonijiet huwa li, fil-kaz in dizamina, meta saru t-trasferimenti lis-socjetajiet intimati, il-lawdemju li kellu jithallas ma kienx dak originarjament pattwit bejn id-direttarju u l-ewwel enfitewta (il-Kursaal Company Limited), imma gie ristrett ghas-somma ekwivalenti ghal sena cens, u ghalhekk ferm inqas minn dak indikat fil-kuntratt tal-1963. Huwa dan it-tnaqqis, jew riduzzjoni, fil-lawdemju li r-rikorrenti appellati qed jghidu li jilledi d-drittijiet taghhom kif indikat fir-rikors promotur.

22. Tajjeb ukoll li f'dana l-istadju jigi ccarat punt iehor, u cioe` n-natura tal-lawdemju. Ir-rikorrenti appellati dejjem sostnew li dana d-dritt huwa wiehed reali, intimament marbut mal-koncessjoni enfitwetika. In fatti, fin-nota ta' sottomissjonijiet estensiva taghhom – il-process kollu hu karatterizzat, u mtaqqal, minn noti interminabbli u fotokopji ta' sentenzi – a fol. 207 *et seq.* jinghad espressament (a fol. 220): *"Id-dritt tal-laudemium, kif diga` gie sottomess aktar 'l fuq, ma huwiex semplicement dritt personali, izda huwa dritt reali u mmobbli u ghalhekk ghandu jigi kkunsidrat bhala li jikkwalifika bhala proprjeta` mmobbli fih innifsu. L-Att XXVII ta' l-1976 interferixxa ghad-dritt reali ta' l-esponenti…"*. Din il-Qorti ma tistax taqbel ma din is-sottomissjoni. Huwa veru li l-awturi antiki huma diskordi bejniethom dwar in-natura tal-lawdemju – ara, per ezempju, Luigi Borsari, **Il Contratto di Enfitewsi**, Abram Servadio Editore (Ferrara) 1850, p. 400 *et seq.* – izda l-Qrati taghna ppronunzjaw ruhhom b'mod kategoriku fuq dan il-punt. Hekk, fis-sentenza **Camilleri v. Cassar**, deciza fid-29 ta' Marzu 1901 mill-Prim Awla tal-Qorti Civili jinghad is-segwenti:

"Atteso che il laudemio non e`, secondo la legge vigente, un elemento naturale dell'enfiteusi: esso e` un obbligo che si contrae direttamente dallo acquirente dell'enfiteusi nel caso in cui sia convenuto (Uzzo, Enfiteusi, 464, ed autorita` ivi citate), ed esso deve riscuotersi coll'azione personale e non colle reale (Duscio, Enfiteusi, 298, e sentenza di questa Corte 17 Gennaio 1983 – Collez. XIII, 399);

"Atteso che, non essendo il laudemio un peso ossia diritto reale posto sul fondo enfiteutico, e` manifestamente inapplicabile al caso in ispecie la disposizione dell'articolo 1134 dell'Ordinanza No. VII del 1868, invocata, per analogia, dall'attore…"

23. Hekk ukoll, l-istess Qorti, diversament presjeduta, fis-sentenza taghha tad-29 ta' Novembru 1952 fl-ismijiet **Cassar v. Cassar Galea** qalet hekk:

"Dan il-patt [li jkun gie stipulat dwar il-lawdemju**] illum sar merament accidentali, minn naturali kif kien fid-Dritt Antik. Infatti, fid-Dritt Ruman l-enfitewta kien obbligat jezigi l-kunsens tad-direttarju qabel ma jaljena l-utili dominju; u minhabba dak il-kunsens id-direttarju kellu d-dritt ghall-lawdemju, ghaliex b'hekk kien isir il-"collaudo" ta' l-akkwirent. Fil-Medio Evo l-lawdemju sar effett naturali tal-kuntratt ta' enfitewsi, u gie limitat ghal annata cens. Hekk kien fil-Kodici Manoel, kif ukoll fil-Kodici Municipali. Imma bid-disposizzjoni tal-ligi fuq imsemmija [**1594**] il-lawdemju huwa llum effett merament accidentali tal-kuntratt ta' l-enfitewsi u ghalhekk il-lawdemju mhux dovut jekk ma jkunx hemm patt espress ghall-hlas tieghu."**

24. Dan il-punt qed jigi sottolineat ghax, bid-dovut rigward lejn l-ewwel Qorti, jidher li ma giex moghti d-debita importanza, filwaqt li l-partijiet intilfu f'hafna konsiderazzjonijiet, interessantissimi mill-lat akkademiku, izda li spiccaw biex aktar ikkomplikaw il-kwistjoni. L-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jitkellem dwar l-"ittehid ta' pussess" ta' proprjeta` b'mod obbligatorju jew il-"ksib b'mod obbligatorju" ta' xi interess fi jew dritt fuq proprjeta`

ta' kull xorta li tkun. L-Artikolu wiehed ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, invece, juza terminologija li hi ftit aktar ampja – "tgawdija pacifika tal-possedimenti" ta' dak li jkun, pero` fit-tieni sentenza, imbaghad, jitkellem dwar "privazzjoni mill-possedimenti" ("deprivation of possessions" fit-test ingliz). Fil-kaz in dizamina, pero`, id-direttarji appellati ma ntmessilhom xejn mid-dritt ghall-proprjeta` li ghandhom (u li ghandha tirreverti ghandhom mat-tmien tal-koncessjoni enfitewtika); anqas ma gie eliminat id-dritt ghal-lawdemju, li, kif rajna, huwa merament dritt accidentali ghall-koncessjoni enfitwetika[7]; kullma ghamlet il-ligi bl-emendi li qed jigu impunjati hu li rridimensjonat il-*quantum* tal-lawdemju ghal dak li kien konswetudinarjament u warrbet l-ispekulazzjoni li kienet issir fuq koncessjonijiet enfitewtici bl-imposizzjoni ta' lawdemja lil hinn minn dik ekwivalenti ghal sena cens, b'mod ukoll li ppermettiet aktar it-trasferimenti tal-utili dominju u ghalhekk aktar uzu tal-proprjeta` u l-mobilita` taghha. Fil-fehma tal-Qorti dan kollu la jammonta ghall-ittehid ta' pussess ta' proprjeta` u anqas ghall-ksib ta' xi interess fi jew dritt fuq proprjeta` fis-sens tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni. Kif gustament josserva l-appellant Prim Ministru (ara n-nota ta' osservazzjonijiet a fol. 118 tal-atti ta' l-appell), b'referenza ghall-awturi Harris, O'Boyle u Warbrick u ghall-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni:

"In principle, there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of all or by the exercise of a legal power to the same effect. However not all such incidents are deprivations. The Court has treated some seizures of property as an aspect of the control of property." [8]

25. U aktar recentement l-awturi Jacobs u White esprimew ruhhom f'dan is-sens:

---

[7] Fi kliem din il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Zammit v. Bosco *noe et***, deciza fid-19 ta' Jannar 1994, "Lawdemju jissejjah id-dritt ta' direttarju biex huwa jkun obbligat jirrikonoxxi utilista gdid flok utilista precedenti."

[8] Harris D. J., O'Boyle M. u Warbrick C. **Law of the European Convention on Human Rights**, Butterworths (London) 1995, p. 527.

"The essence of deprivation of property is the extinction of the legal rights of the owner. This can arise in a number of circumstances. Where a claim is made that there has been a deprivation of property in the absence of a formal transfer of ownership, the Court will *'look behind the appearances and investigate the realities of the situation complained of. Since the Convention is intended to guarantee rights that are "practical and effective", it has to be ascertained whether the situation amounted to a* de facto *expropriation'.* In the Sporrong and Lonnroth case, the presence of expropriation permits had the effect of imposing a long-term planning blight on the property in question and of reducing the selling price below normal market prices, but the Court concluded that the adverse impact on the property rights was not such as to make them disappear." [9]

26. Kienet tkun differenti l-posizzjoni li kieku l-legislatur abolixxa kompletament id-dritt ghal-lawdemju ghal dawk il-kuntratti li saru qabel l-emenda in kwistjoni u li kienu jistipulaw il-hlas tal-lawdemju, ghax f'dan il-kaz kien ikollok l-estinzjoni tad-dritt, u mhux semplicement il-kontroll ragjonevoli tal-mod kif dak id-dritt jigi msarraf. Konsegwentement din il-Qorti ma tirravviza ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

27. Nghaddu issa ghall-Konvenzjoni Ewropea. L-ewwel punt li jrid jigi deciz huwa jekk f'dan il-kaz hemmx l-ostakolu ta' l-Artikolu 7 tal-Kap. 319. Dana l-artikolu, kif kien fiz-zmien meta gie intavolat ir-rikors promotorju, kien jghid hekk:

"Ebda ksur tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali mwettaq qabel it-30 ta' April, 1987 ma ghandu jaghti lok ghat-tehid ta' azzjoni taht l-artikolu 4 ta' dan l-Att." [10]

---

[9] Jacobs F. u White R. **The European Convention on Human Rights** OUP, 2006, p. 358.

[10] B'emenda introdotta fl-2002, din id-disposizzjoni llum taqra hekk: "Ebda ksur ta' l-Artikoli 2 sa 18 (inkluzi) tal-Konvenzjoni jew ta' l-Artikoli 1 sa 3 (inkluzi) ta' l-Ewwel

28. Din il-Qorti ma tistax tikkondividi r-ragunament ta' l-ewwel Qorti f'dan ir-rigward. L-ewwel Qorti, fis-sentenza taghha, ghamlet referenza ghall-kaz **De Becker v. Belgium** u, a bazi ta' dak li ntqal (pjuttost *obiter*) fil-parti citata mill-ewwel Qorti, abbinat ma' dak li jipprovdi l-Artikolu 64 tal-Konvenzjoni – artikolu li ma hux parti mil-legislazzjoni domestika taht il-Kap. 219 – waslet ghall-konkluzjoni li galadarba l-istat Malti ma ghamel ebda riserva, meta ddepozita l-istrument ta' ratifika, fir-rigward ta' xi ligi ezistenti fiz-zmien meta ddepozita dak l-istrument, allura d-disposizzjonijiet ta' l-Att XXVII tal-1996 iridu jkunu konformi mal-Konvenzjoni. Wara li ghamlet referenza ghal kaz iehor deciz mill-Kummissjoni (**X v. United Kingdom**, decizjoni tal-10 ta' Dicembru 1976), il-Prim Awla kompliet tghid hekk:

"…fil-kaz in ezami l-Att XXVII ikkancella l-aspettattiva ta' kull direttarju ghal-lawdemju futur in eccess ghall-ammont ta' sena cens. Ghalhekk din il-Qorti thoss li kull darba li tavvera ruhhu l-possibilita` ta' hlas ta' lawdemju bhala konsegwenza ta' trasferiment tiskatta [recte: jiskatta] **id-dritt ta' azzjoni tal-istess direttarju ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea billi huwa f'dak il-mument li gie pregudikat l-istess direttarju."**

29. Kif inghad, din il-Qorti ma taqbilx ma' dan il-hsieb. Hawnhekk l-ewwel Qorti qeghda, bir-rispett kollu, tikkonfondi l-kuncett ta' interess guridiku ma' dak ta' l-applikabilita tal-Konvenzjoni *ratione temporis*. Inoltre, jidher li dik il-Qorti ma afferratx ezattament dak li gie deciz mill-Kummissjoni fil-kaz **X v. United Kingdom**, minnha stess citat. In fatti fil-kaz tar-rikorrenti u appellati odjerni ma ghandniex sitwazzjoni ta' allegata vjolazzjoni kontinwata izda ta' allegat att istantanju ta' privazzjoni ta' proprjeta` b'effetti duraturi. Il-Kummissjoni, fid-decizjoni

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."

taghha, gja` msemmija, tal-10 ta' Dicembru 1976 esprimiet ruhha hekk:

"The situation [in this case**] is not the same as that considered by the Commission in the De Becker case, where the applicant compalined of a continuing restriction on his freedom of expression contrary to Art. 10 and, as the commission observed, 'the alleged violation was being repeated daily thus preventing the running of the six months' rule'…The applicant in the present case experiences rather what the Commission the described as the 'enduring effects' of an 'act occurring at a given point in time'…In the present case the British Railways Act 1968 became law on 26 July 1968 and had the immediate effect of abolishing the applicant's interest in the railway land. As the House of Lords held in the case *Pickin v. The British Railways Board*, the Act could not be challenged in the courts. The applicant's complaints, which relate solely to the abolition of his interest in the land and the procedure leading up to the passing of the act, do not, as the commission has already observed, give rise to any question of a continuing violation of the convention. The Commission therefore considers that the enactment and bringing into effect of the 1968 Act must be taken as the 'final decision' on the domestic level in relation to the applicant's complaints and that the six months' limitation period provided for in Art. 26 of the Convention therefore ran from the 26 July 1968."** [11]

30. L-istess ghandna fil-kaz odjern. L-Att tal-Parlament li pprekluda lawdemju oghla mill-ekwivalenti ta' cens ghal sena – u allura elimina l-lawdemji f'ammonti kbar, kwazi sfarzuzi, li setghu ixekklu it-trasferiment tal-utili dominji – jekk kien jammonta ghat-tehid ta' proprjeta` (kif qed jallegaw l-appellati) kien jammonta ghal att istantanju, li, pero`, kellu "enduring effects" kull darba li jsir trasferiment tal-imsemmi utili dominju. Jekk kien hemm "aspettattiva" (li fil-gurisprudenza tal-Qorti ta' Strasbourg tista'

[11] Paragrafi 6 u 9.

tammonta ghal possediment taht l-isem ta' "legitimate expectation") li dak il-lawdemju oghla mill-ammont ta' sena cens seta' jigi riskwotat, din l-aspettattiva ingabet fix-xejn appena l-Att XXVII tal-1976 sar ligi. Konsegwentement ghall-kaz odjern josta l-Artikolu 7 tal-Kap. 319. Huwa minnu li dana l-aggravju – cioe` bbazat fuq l-Artikolu 7 appena citat – tqajjem biss mill-appellanti Peninsula Investments Limited, mill-Prim Ministru u mill-MIMCOL; pero`, peress li hi materja ta' l-applikabilita` o meno tal-ligi invokata ghal kaz *de quo*, hi wkoll materja ta' ordni pubbliku, sollevabbli mill-Qorti anke *ex officio.* Konsegwentement l-inapplikabilita` tolqot ukoll l-appell interpost minn Casma Limited.

31. Stabbilit dan kollu, din il-Qorti ma tarax li ghandha ghalfejn tidhol fl-aspett tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni invokat bhala aggravju minn xi whud mill-appellanti, anke peress li l-ewwel Qorti proprjament ma sabet ebda vjolazzjoni ta' din id-disposizzjoni.

<u>Decide</u>

32. Ghall-motivi premessi, tilqa' l-appell interpost minn Casma Limited, minn Peninsula Invetments Limited, mill-Onor. Prim Ministru u mill-MIMCOL, thassar u tirrevoka s-sentenza appellata in kwantu iddikjarat, fil-konfront ta' l-appellanti, li l-Artikoli 1513 u 1524 tal-Kodici Civili kif emendati bl-Att XXVII tal-1976 jilledu d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti (appellati) protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ddikjarat l-istess artikoli tal-Kodici Civili nulli u bla effett, u konsegwentement tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

33. In vista tal-komplessita` u tan-novita` tal-kaz l-ispejjez kollha, kemm tal-ewwel istanza kif ukoll ta' dana l-appell (u in kwantu jikkoncernaw lill-appellanti u lill-appellati) ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet. L-ispejjez rigwardanti s-sentenza preliminari tas-26 ta' Frar 1996 jibqghu kif hemm decizi.

< Sentenza Finali >

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