MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 423/2007

John Spiteri

-vs-

Denise Camilleri (376577M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors mahluf presentat fis-16 ta’ April 2007 li jghid hekk testwalment–

“ Illi l-predecessuri fit-titolu ta’ l-attur kienu kkoncedew b’titolu ta’ sub-enfitewsi temporanja l-fond bl-isem ta’ Hilda Flats, Flat 1, Gorse Street, Birkirkara (DOK JS1) ;

Illi peress illi sussegwentement dan il-fond ghadda permezz ta’ titolu ta’ sub-enfitewsi temporanja ghand il-konvenuta (DOK JS2) ;

Illi peress illi dan il-fond ghadda bhala propjeta' ghand l-attur '*per via successionis'* ;

Illi peress illi din il-koncessjoni skadiet nhar id-9 ta' April 2007 ;

Illi peress illi l-attur interpella lill-konvenuta halli tizgombra mill-imsemmi fond billi hija wara d-data hawn fuq indikata mhix se jkollha titolu validu fil-ligi, u baqghet inadempjenti ;

Illi minn wara d-data hawn fuq imsemmija sa meta l-attur se jircievi c-cwievet minghand il-konvenuta huwa qed isofri danni a kawza ta' l-okkupazzjoni llegali da parti tal-konvenuta ;

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant l-attur umilment jitlob li ghar-ragunijiet hawn fuq premessi din l-Onorabbli Qorti joghgobha :

1. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex tizgombra mill-fond *ossia* flat bl-isem ta' Hilda Flats, Flat 1, Gorse Street, Birkirkara, u dan billi din qieghda tokkupah minghajr ebda titolu validu fil-ligi ;

2. Tiddikjara lill-konvenuta bhala responsabbli versu l-attur *in linea* ta' danni b'din l-okkupazzjoni llegali mid-data li skadiet il-koncessjoni hawn fuq imsemmija sad-data tal-konsenja tac-cwievet tal-istess fond lill-attur ;

3. Tillikwida l-istess danni anke permezz tal-hatra ta' perit ;

4. Tikkundanna lill-konvenuta halli thallas lill-attur is-somma hekk likwidata. "

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attur, flimkien mad-dokumenti esebiti mar-rikors mahluf.

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenuta presentata fis-<u>6 ta' Settembru 2007</u> li tghid hekk <u>testwalment</u> –

“ 1. Illi r-rikorrent John Spiteri ghandu jipprova li huwa s-sid tal-fond mertu ta’ din il-procedura.

2. Illi fil-mertu t-talba tar-rikorrent ghandha tigi michuda *stante* li l-esponenti tgawdi titolu ta’ lokazzjoni fuq il-fond Hilda Flats, Flat 1, Gorse Street, Birkirkara, u dana bis-sahha ta’ dak provdut fl-Art. 12(2)(b) u 12(9) u disposizzjonijiet ohra relattivi tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrent John Spiteri irid jipprova li huwa nkorra danni kif allegat minnu. ”

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuta.

Rat id-dokumenti kollha l-ohra esebiti mill-partijiet waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Gharblet u qieset bir-reqqa l-provi li ressqu l-partijiet dwar l-ewwel talba attrici.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet dwar l-ewwel talba.

Semghet it-trattazzjoni ulterjuri bil-fomm li ghamlu d-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tad-9 ta’ Lulju 2009 quddiem din il-Qorti kif presjeduta.

Rat id-digriet taghha tad-9 ta’ Lulju 2009 fejn din il-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza ghall-udjenza tal-lum dwar l-ewwel talba.

Rat in-nota tal-attur tat-23 ta’ Settembru 2009 li permezz taghha esebixxa kopja tas-sentenza tal-Qorti Ewopea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **“Amato Gauci vs Malta”** moghtija fil-15 ta’ Settembru 2009.

Ikkunsidrat –

Mill-assjem tal-provi li ressqu l-partijiet, irrizultaw dawn il-fatti rilevanti –

1) Permezz ta’ kuntratt tad-9 ta’ April 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut (DOK JS1 – fol 4 jew DOK D – fol 32) Spiridione Camilleri kkonceda lil Hubert Camilleri u Miriam Mangion (dak iz-zmien mhux mizzewgin) il-fond Hilda Flats, Flat 1, Gorse Street, Birkirkara (“il-fond *de quo*”) b’titolu ta’ subenfitewsi temporanja ghal zmien 21 sena b’sehh mid-9 ta’ April 1986. Ghalhekk il-koncessjoni kienet taghlaq fid-9 ta’ April 2007.

2) Spiridione Spiteri miet fis-7 ta’ Marzu 1987 (DOK ZL7 – fol 104). Kien jippossjedi l-fond *de quo* b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa. Kien jigi z-ziju tal-attur. L-attur wiret il-fond *de quo* minghand Spiridione Spiteri (DOK JS3 – fol 81 et seq – DOK ZL1 sa ZL6 – fol 103). L-attur sar id-direttarju tal-fond wara li feda u rredima c-cens perpetwu.

3) Skont kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut tat-18 ta’ Gunju 1992 (DOK C – fol.29 et seq), Hubert u Miriam konjugi Camilleri ttrasferew lil Patrick Camilleri u Denise Chircop (dak iz-zmien mhux mizzewgin) is-subutile dominju temporanju tal-fond *de quo* ghaz-zmien li kien fadal.

4) Skont kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja tas-26 ta’ Mejju 1997 (DOK JS2 – fol 7), Patrick u Denise konjugi Camilleri ttrasferew a favur ta’ Denise Azzopardi is-subutile dominju temporanju tal-fond *de quo* ghaz-zmien li kien fadal.

5) Denise Azzopardi huwa isem il-konvenuta meta kienet ghadha xebba. Fis-6 ta’ Lulju 2001, hija zzewget lil Jesmond Camilleri.

6) Il-konvenuta hija cittadina Maltija [affidavit tal-konvenuta (fol 23) u verbal tal-udjenza tat-12 ta’ Novembru 2007 (fol 40)].

7) Il-fond *de quo* huwa r-residenza ordinarja tal-konvenuta u ta' zewgha [affidavit tal-konvenuta (fol 23), xhieda ta' Jesmond Camilleri (fol 74), kontroesami tal-attur (fol 90), affidavit ta' Youself Andrew Massa (fol 42), Joseph Camilleri (fol 43), Carmen Azzopardi (fol 44), Michael Camilleri (fol 45), Maria Elena Spiteri (fol 46), Iden Azzopardi (fol 47) u Anna Camilleri (fol 48) – ara wkoll id-dokumenti esebiti mill-konvenuta minn fol 50 sa fol 73]. Emerson Camilleri jigi iben il-konjugi Jesmond u Denise Camilleri.

8) Is-sid dejjem accetta l-hlas tac-cens minghand il-konvenuta.

9) Fis-6 ta' Marzu 2007, il-konvenuta gharrfet b'ittra ufficjali (DOK E) lill-attur li wara d-9 ta' April 2007 kienet se tkompli tokkupa l-fond *de quo* b'titolu ta' kera skont il-ligi.

10) Fis-16 ta' April 2007 baghtet il-kera lill-attur permezz ta' ittra tal-avukat taghha (DOK G) izda l-kera kienet rifjutata. Ghalhekk sar depozitu taghha fil-Qorti.

Ikkunsidrat –

Is-sottomissjonijiet tal-attur <u>fil-qosor</u> kienu dawn –

i) Il-konvenuta kien ikollha jedd tinvoka favur taghha l-Art. 12(2)(b) u Art. 12(9) tal-Kap. 158 li kieku kienet l-istess persuna li originarjament hadet il-fond *de quo* b'cens temporanju. Dan izda ma kienx il-kaz. Kieku l-legislatur ried jipprotegi sitwazzjoni bhal dik tal-konvenuta kien ighid dak kjarament. Dan izda ma kienx il-kaz.

ii) Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza <u>**"Caruana vs Cassar"**</u>, kien deciz li l-Art. 12(2) kien japplika biss ghal kaz ta' enfitewsi mhux ta' subenfitewsi. Bhala effett tal-Att XXXVII tal-1986, kwalsiasi dubbju kien iccarat sabiex l-Art. 12(2) ikun japplika wkoll ghas-subenfitewsi.

iii) L-attur iccita gurisprudenza tal-Qrati taghna sabiex isostni t-tesi tieghu li l-konvenuta bhala sub-enfitewta ma

kellha *l-ebda dritt tipprevalixxi ruhha mill-harsien ta' din il-ligi gjaladarba ghall-effetti kollha hi ma setghetx hlief titqies persuna differenti minn dak li kien jokkupa l-fond fil-21 ta' Gunju 1979.*

iv) Anke jekk ic-cens temporanju jinghata <u>wara</u> l-21 ta' Gunju 1979, sabiex ic-censwalist idawwar it-titolu ghal kera jrid bilfors ikun l-enfitewta originali mhux subenfitewta. Meta l-konvenuta hadet il-koncessjoni, kienet taf li kienet qed takkwista <u>biss</u> l-ghaxar snin kien fadal mic-cens originali u ghalhekk ma tistax tghid li l-Art. 12(2)(b) japplika ghall-kaz taghha wkoll. *Una volta* l-konvenuta ma kenitx is-subenfitewta <u>originali</u>, ma tistax titlob il-konverzjoni tat-titolu ghal kera.

v) Skont l-attur, tifsira diversa milli qed jaghti hu ghall-istat tad-dritt tqajjem lanjanzi ta' natura kostituzzjonali.

Ikkunsidrat –

Is-sottomissjonijiet tal-konvenuta <u>fil-qosor</u> kienu dawn –

a) Id-decizjonijiet kollha tal-Qrati taghna citati mill-attur jittrattaw cnus li originaw <u>qabel</u> il-21 ta' Gunju 1979 u m'ghandhom l-ebda rilevanza ghall-kaz in ezami ladarba ic-cens originali f'dan il-kaz sar <u>wara</u> l-21 ta' Gunju 1979.

b) Bl-ebda mod ma l-legislatur ried irazzan id-dritt ta' konverzjoni fit-titolu f'dawk il-kazijiet li jaqghu taht l-Art. 12(2)(b) [bhal fil-kaz in ezami] inkluz fejn jintemm subcens naxxenti minn cens li kien kostitwit <u>wara</u> l-21 ta' Gunju 1979.

Ikkunsidrat –

A. Il-kuntratt li sar minn Spiridione Spiteri – awtur tal-attur - kien ta' <u>subenfitewsi temporanja **wara**</u> l-21 ta' Gunju 1979 (DOK JS1 – fol 4 jew DOK D – fol 32). Id-dritt applikabbli ghall-fattispece ta' din il-kawza huwa l-<u>Art. 12(2)(b) u l-Art. 12(9)(a) tal-Kap. 158</u> tal-Ligijiet ta' Malta.

B. <u>**Art. 12(2)(b)**</u> jghid hekk –

*“ Meta **dar ta’ abitazzjoni** tkun inghatat b’**enfitewsi temporanja** -*
(a) ghal perijodu ta’ mhux izjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta’ Gunju 1979, jew
***(b) ghal kull perijodu iehor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data, u fi tmiem xi enfitewsi bhal dik l-enfitewta** jkun **cittadin ta’ Malta** u jkun jokkupa d-dar bhala **residenza ordinarja tieghu** l-enfitewta **jkollu dritt jokkupa d-dar b’kera minghand il-padrun dirett**... ”*

C. **Art. 12(9)(a)** ighid hekk –

“ Ghall-finijiet ta’ dan l-artikolu –
*(a) dwar enfitewsi fis-subartikolu 2(a) jew **(b)**, l-enfitewsi **tinkludi sub-enfitewsi.** ”*

D. Il-konvenuta nvokat l-applikazzjoni favur taghha tad-disposizzjonijiet fuq riferiti ghax, ladarba kienet cittadina Maltija u baqghet tokkupa l-fond quo bhala r-residenza ordinarja taghha fi tmiem l-enfitewsi, hija kellha dritt tesigi mill-attur li jirrikonoxxiha bhala inkwilina. Min-naha tieghu l-attur isostni li l-konvenuta m’ghandhiex dritt tibqa’ tokkupa l-fond *de quo* b’titolu ta’ kera ghax l-Art. 12(2)(b) u Art. 12(9) kienu japplikaw ghaliha li kieku l-konvenuta kienet l-istess persuna li originarjament hadet il-fond *de quo* b’cens temporanju. Inoltre skont l-attur il-ligi tipprotegi biss l-enfitewta orginali mhux is-subenfitewta.

E. B’riferenza ghal xi osservazzjonijiet li ghamel l-attur fin-nota tieghu, din il-Qorti tibda biex tghid li l-kuntratt originali tad-9 ta’ April 1986 li sar mill-awtur tal-attur kien ta’ subenfitewsi temporanja ghal zmien 21 sena. Fiz-zewg kuntratti li saru wara u cioe’ dak tat-18 ta’ Gunju 1992 u dak tas-26 ta’ Mejju 1997, ma nholoq ebda titolu gdid jew differenti minn dak tal-kuntratt tad-9 ta’ April 1986, ghaliex kull ma sar f’dawn iz-zewg kuntratti kien trasferiment tas-subutile dominju ghaz-zmien li kien fadal versu prezz fiss u determinat pagabbli ghal darba.

F. Meta sar il-kuntratt tad-9 ta’ April 1986, sar subcens temporanju ghaliex Spiridione Spiteri kien utilista

perpetwu tal-fond. Sakemm lahaq ghalaq is-subcens temporanju, l-attur sar id-direttarju tal-fond *de quo* wara li feda u rredima c-cens annwu u perpetwu. U dan il-fatt ghandu rilevanza anke ghall-argumenti li ressaq l-attur.

G. L-interpretazzjoni li qed jaghti l-attur kienet skartata b'sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta (PA/CS) fit-**8 ta' Mejju 1984** fil-kawza fl-ismijiet **"Rosalie Mifsud et vs Anthony Tabone et" (Vol.LXVIII.III.54)**. F'dik il-kawza wara li l-Qorti osservat li dak li jipprovdi l-Art. 12(9)(b) li jitkellem dwar l-enfitewta *originali* japplika biss ghall-kuntratt ta' enfitewsi mhux milqut bis-subartikolu 2(a) jew (b) jigifieri enfitewsi kontemplata fis-subartikolu (4) u cioe' ta' aktar minn 30 sena u li jkun sar qabel il-21 ta' Gunju 1979 – li mhux il-kaz in kwistjoni. Fil-kazijiet l-ohra, ma hemmx limitazzjoni fuq it-tifsira tal-kelma "*enfitewta*", li allura jfisser li d-disposizzjoni tapplika ghal kull min (bhall-konvenuta) ikun l-enfitewta fit-tmiem tal-enfitewsi.

H. Din il-Qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni li qed jaghti l-attur ghall-istat tad-dritt u cioe' li sabiex il-konvenuta tkun tista' tesigi li fi tmiem ic-cens temporanju tikkonverti t-titolu ghal kera trid tkun l-istess persuna li hadet ic-cens fil-bidu. Dan ghaliex dak li qed jipprospetta l-attur japplika biss fejn si tratta ta' cens temporanju li jkun ghal zmien inferjuri ghal 30 sena u li jkun beda qabel il-21 ta' Gunju 2009. Il-kaz in ezami huwa differenti.

I. L-Art. 12(2)(b) huwa car. Fil-kaz ta' cens li jkun sar wara l-21 ta' Gunju 1979, l-enfitewta ghandu dritt jikkonverti f'kera t-titolu tal-okkupazzjoni tieghu. Dan ighodd ghall-konvenuta ladarba kienet l-enfitewta, hija cittadina Malta u l-fond *de quo* huwa r-residenza ordinarja taghha.

J. Fil-kawza **"Maria Concetta Scicluna vs Carmelo Farrugia et"** li kienet trattata minn din il-Qorti diversament presjeduta (PA/TM), il-mertu kien identiku ghal dak tal-kaz odjern : (i) kuntratt ta' cens temporanju ta' dar ta' abitazzjoni li beda wara l-21 ta' Gunju 1979 (ii) ic-censwalista ttrasferixxa z-zmien li kien fadal mic-cens

originali lill-konvenuti (iii) meta ghalaq ic-cens, il-konvenuti (cittadini Maltin) li kienu jokkupaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom talbu li jikkonvertu t-titolu ghal kera (iv) l-attrici rrifjutat u ghamlet kawza ghal zgumbrament. Fiis-sentenza taghha tad-**19 ta' Ottubru 2006** il-Qorti cahdet it-talba attrici u *inter alia* qalet hekk -

Ghal kull buon fini jinghad li l-provvedimenti tas-subartikolu (8) (tal-Art. 12 tal-Kap. 158 – zieda ta' din il-Qorti) *li jesigu ghall-protezzjoni tal-ligi residenza fil-fond fil-21 ta' Gunju 1979, ma japplikawx ghall-kaz meritu ta' din l-istanza. Dak is-subartikolu jirreferi biss ghal kaz ta' enfitewsi imsemmija fil-paragrafu (a) tas-subartikolu (2)* [tal-Art. 12 – zieda ta' din il-Qorti] *(jigifieri ghal kaz ta' enfitewsi maghmul ghall-perijodu ta' anqas minn 30 sena u li jkun sar qabel il-21 ta' Gunju 1979). L-enfitewsi in kwistjoni saret wara l-21 ta' Gunju 1979 u l-kuntratt hu dak indikat fil-paragrafu (b) tas-subartiklu (2) li, fir-rigward tieghu ma jesigi xejn hlief li l-enfitewta ikun cittadin Malti u jirrisjedi fil-fond b'mod ordinarju. Darba li l-elementi rikjesti gew sodisfatti, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza "J & C Properties Ltd vs Sultana" deciza fit-3 ta' Novembru 2004 l-enfitewta jkollu d-dritt jibqa' jokkupa d-dar bhala residenza ordinarju tieghu.*

K. Din il-Qorti taqbel ma' din il-gurisprudenza.

L. L-attur jinsisti li l-interpretazzjoni korretta tal-ligi hija li sabiex ic-censwalist idawwar it-titolu ghal kera fil-kaz ta' cens temporanju li jinghata wara l-21 ta' Gunju 1979, irid bilfors ikun l-enfitewta originali mhux subenfitewta. U allura ladarba l-konvenuta ma kenitx is-subenfitewta originali, ma tistax titlob il-konverzjoni tat-titolu ghal kera. Skont l-attur, tifsira diversa tal-istat tad-dritt tqajjem lanjanzi ta' natura kostituzzjonali. U sabiex isostni dawn il-lanjanzi, l-attur jaghmel ukoll riferenza ghad-decizjoni tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza **"Amato Gauci vs Malta"** deciza fil-15 ta' Settembru 2009.

M. Din il-Qorti ma tistax taqbel mal-attur.

N. Fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-16 ta' Novembru 1989_fil-kawza **"Siracusa noe vs l-Onor Prim'Ministru et"** – Vol LXXIII.I.204, jinghad li l-Att XXXVII tal-1986 ma kienx jilledi d-dritt ta' propjeta' kif protett mill-Art. 37 tal-Kostitutzzjoni u l-Art. 1 tal-Ewwel Protocoll tal-Ewwel Skeda tal-Att. XIV tal-1987. Is-subenfitewta kien imqieghed ghall-iskop tal-ligi fil-posizzjoni tal-enfitewta. L-Att in kwistjoni kien intiz bhala wiehed li jinterpreta l-ligi u bl-ebda mod ma kien iwassal ghal espropriju ta' xi dritt ta' propjeta'.

O. L-attur bhal donnu qed jimplika li interpretazzjoni diversa milli qed jaghti hu tad-disposizzjonijiet tal-ligi tkun tfisser imposizzjoni fuqu ta' obbligu li hu m'ghandux ikun li jibqa' jzomm lill-konvenuta bhala inkwilina.

P. Fis-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **"Galea et vs Briffa et"** – Vol. LXXXV.I.540 – deciza fit-30 ta' Novembru 2001, jinghad li *l-provvedimenti tal-Att XXIII tal-1979 li jipprovdu illi l-enfitewta jkollu l-jedd illi jkompli jirrisjedi fil-fond lilu koncess in enfitewsi temporanja wara li jiskadi t-terminu tal-koncessjoni u dana b'titolu ta' kera certament ma jistghux jigu kwalifikati bhala mizura ta' espropriazzjoni legali jew de facto tal-propejta' ta' l-appellant da parti tal-Istat.*

Q. Din il-Qorti tghid ukoll li l-pronunzjament tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza **"Amato Gauci vs Malta"** deciza fil-15 ta' Settembru 2009 mhux applikabbli ghall-kaz odjern.

R. F'dak il-kaz kien invokat l-Art. 1 tal-Ewwel Protocol. Kien kuntratt ta' enfitewsi temporanju ghal 25 sena li sar fil-21 ta' Novembru 1975 bi hlas ta' cens annwu ta' Lm 90. Fi tmiem il-kuntratt, l-enfitewta talbet li tikkonverti t-titolu ghal kera skont l-Att XXIII tal-1979. L-oggezzjoni ghad-disposizzjonijiet tal-ligi da parti tas-sid ma kenitx dwar il-fatt li kienet se ssir kirja *ope legis* izda l-*quantum* li kienet tipprovdi l-ligi ghal sitwazzjoni ta' dik ix-xorta. Fid-decizjoni ta' l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) tas-16 ta' Novembru 2004 kien dikjarat li l-kaz ma kienx wiehed ta' tehid ta' propjeta' izda ta' kontroll

ta’ uzu u ghalhekk sabet li ma kien hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid. Fis-sentenza taghha tas-26 ta’ Mejju 2006, il-Qorti Kostituzzjonali rribadiet li dak kien kaz ta’ kontroll legittimu u fl-interess generali tal-uzu ta’ propjeta’ li l-Istat kellu d-dritt li jesercita.

S. Issa importanti u rilevanti ghall-fini ta’ din il-kawza huwa l-argument li ressaq is-sid ghall-konsiderazzjoni tal-Qorti Ewropea u cioe’ li l-Kap. 158 kif mibdul bl-Att XXIII tal-1979 kien jimponi fuqu kirja ghal zmien indeterminat minghajr rata ta’ kera gusta u adegwata u ghalhekk bi ksur tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Mela l-kwistjoni kienet radikalment differenti milli qed jipprospettaha l-attur fil-kawza odjerna.

T. Kuntrarjament ghal dak li qed jipprospetta l-attur, il-Qorti Ewropea, fis-sentenza taghha, tghid li l-intervent tal-Istat kien legali u legittimu, u dan ma kienx kontestat mill-partijiet. Il-limitazzjoni skont l-Att XXIII tal-1979 kienet legittima fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll propju ghaliex il-legislazzjoni in kwistjoni kienet qed tipprova twassal ghal politika socjali legittima specifikament il-protezzjoni tal-inkwilini.

U. Fil-kuntest tal-principju tal-*proportionality* u cioe’ *the fair balance … between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual fundamental rights* il-kwistjoni kienet *the mechanism for the increase in rent rather than the law itself*. Ghalhekk il-Qorti Ewropea sabet li kien hemm *a disproportionate and excessive burden … imposed on the applicant.*

V. Fic-cirkostanzi, din il-Qorti ssostni li din id-decizjoni tal-Qorti Ewropea ma jistax ikollha effett fuq l-esitu ta’ din il-kawza. U ghalhekk ladarba l-konvenuta sa minn qabel ghalaq ic-cens talbet li wara li jintemm ic-cens tibqa’ fil-fond *de quo* b’titolu ta’ kera *stante* li kienet tikkwalifika skont il-ligi sabiex taghmel dik it-talba, ma jistax jinghad li l-okkupazzjoni taghha tal-fond *de quo* huwa minghajr titolu. L-ewwel talba hija nsostenibbli u ghalhekk qed tkun respinta. Ladarba l-ewwel talba qed tigi rigettata, ma

hemmx lok ghal din il-Qorti li tikkunsidra t-tliet talbiet l-ohra attrici li huma konsegwenzjali ghall-ewwel talba.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda tiddeciedi din il-kawza billi tichad it-talbiet attrici bl-ispejjes kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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