MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

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

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2009

Appell Civili Numru. 1/2002/1

Josephine mart Carmel Bugeja u b'digriet tat-3 ta' April 2009 stante l-mewt ta' Josephine Bugeja fil-mori tal-kawza l-atti gew trasfuzi f'isem Raymond Bugeja

v.

Avukat Generali, Mary Vella, Anthony Annati, Teresa Cardinali, John Mary Annati, u Margaret Valletta u b'digriet tad-9 ta' Ottubru 2002, l-Avukat Dottor Richard Sladden u l-Prokuratur Legali Victor Bugeja gew nominati kuraturi biex jirraprezentaw l-interessi ta' John Mary Annati li miet waqt li kienet miexja l-kawza u b'digriet tat-22 ta' Ottubru 2002, stante l-mewt ta' Anthony Annati, il-gudizzju gie trasfuz f'isem

Paul, George u Erminia ahwa Annati, u b'digriet tat-30 ta' Gunju 2008 wara l-mewt ta' Mary Vella nee Annati l-atti qed jigu trasfuzi f'isem Alfred u Peter Paul ahwa Vella, u b'digriet tat-3 ta' April 2009 il-gudizzju ghal Teresa Cardinali li mietet fil-mori tal-kawza gie trasfuz f'isem Rosario Cardinali u Augusto Cardinali, u b'digriet tat-3 ta' April 2009 il-kuraturi Dottor Richard Sladden u l-Prokuratur Legali Victor Bugeja gew estromessi mill-kawza u ghall-mejjet John Mary Annati assumew l-atti Maria Annati armla ta' John Mary Annati, Maria Victoria mart Mario Barbara, Rita mart Saviour Cassar, Pierre Annati u Joseph Annati

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell li jittratta dwar allegata vjolazzjoni tad-dritt fondamentali ghall-protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjetà bla kumpens kif sancit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tad-dritt fondamentali ghat-tgawdija pacifika tal-proprjetà kif sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, rizultanti tali allegata vjolazzjoni mill-provvedimenti tal-Ligi enuncjati fl-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Fil-kaz in ezami qed jigi allegat ukoll illi tirrizulta vjolazzjoni tal-istess imsemmija drittijiet fondamentali protetti fil-precitati Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta u Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja b'effett tas-sentenza fl-ismijiet "Mary Vella et v. Josephine Bugeja et" Citaz. Nru. 432/86 moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ottubru 2001, bis-sahha ta' liema sentenza giet ikkonfermata l-kundanna fil-konfront ta' Josephine Bugeja biex din tersaq ghall-att opportun ghall-<u>konversjoni tat-titolu ta' enfitewsi temporanja</u> ta' Mary Vella u ohrajn (fuq l-art f'Rahal Gdid tal-kejl ta' 1,124 metri kwadri, konfinanti mit-Tramuntana ma' Triq il-Foss, mill-Punent in parti ma' Triq Athlone u in parti ma' proprjetà tal-familja Mifsud u ohrajn, mil-Lvant ma' proprjetà ta' Emanuele Borg u retroposta w attigwa ghall-fond 89, Triq il-Foss) <u>ghal</u>

wiehed ta’ enfitewsi perpetwa a tenur tal-Artikolu 12(4) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta’ Malta.

3. Il-fatti li taw lok ghall-kaz odjern huma bazikament is-segwenti:

- Josephine Bugeja kienet ko-proprjetarja ta’ art f’Rahal Gdid tal-kejl ta’ 1,124 metri kwadri, konfinanti mit-Tramuntana ma’ Triq il-Foss, mill-Punent in parti ma’ Triq Athlone u in parti ma’ proprjetà tal-familja Mifsud u ohrajn, mil-Lvant ma’ proprjetà ta’ Emanuele Borg u retroposta w attigwa ghall-fond 89, Triq il-Foss.
- L-ante kawza ta’ Bugeja kienu kkoncedew l-imsemmija art b’titolu ta’ enfitewsi temporanja bis-sahha ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Trapani datat 29 ta’ Novembru 1887 u dan ghal perijodu ta’ 99 sena u soggett ghac-cens annwu u temporanju ta’ zewg liri, tnejn u erbghin centezmu u hames millezmi (Lm2.42,5).
- Sussegwentement ghall-koncessjoni originali tad-29 ta’ Novembru 1887, Mary Vella, Anthony Annati, Teresa Cardinali, John Mary Annati u Margaret Valletta akkwistaw l-utili dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal tal-art in kwistjoni, bit-terrani li nbnew fuq dik l-istess art;
- L-imsemmija enfitewsi temporanja skadiet fil-11 ta’ Novembru 1986 u fl-20 ta’ Mejju 1987 Mary Vella, Anthony Annati, Teresa Cardinali, John Mary Annati u Margaret Valletta pprezentaw citazzjoni quddiem il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fil-konfront ta’ Josephine Bugeja li permezz taghha talbu li fit-termini tal-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta) l-istess Josephine Bugeja tigi kkundannata tersaq ghall-att opportun ta’ konverzjoni tat-titolu ta’ enfitewsi temporanja tal-art iktar ‘l fuq imsemmija f’titolu ta’ enfitewsi perpetwa, u dana verso c-cens ta’ Lm2.42,5 moltiplikat ghal sitt darbiet.
- Permezz ta’ sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta’ Gunju 1993 it-talba ta’ Mary Vella, Anthony Annati, Teresa Cardinali, John Mary Annati u Margaret Vellatta fil-konfront ta’ Josephine Bugeja giet

milqugha, u l-istess Bugeja giet ordnata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' konverzjoni tat-titolu ta' enfitewsi f'wiehed perpetwu.

- Josephine Bugeja appellat mis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili, izda b'decizjoni pronuncjata fid-9 ta' Ottubru 2001 il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Qorti ta' Prim Istanza u kkonfermat ukoll in-nomina tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel ghall-pubblikazzjoni tal-att u tal-Avukat Dottor Tony Vella bhala kuratur biex jirraprezenta l-kontumaci.
- In segwitu ghal dawk il-proceduri Josephine Bugeja qed tghid li l-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158 u s-sentenza pronuncjata mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ottubru 2001 jivvjolaw id-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija ta' proprjetà kif protetti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.
- Hija bbazat din l-affermazzjoni taghha fuq il-pretensjoni li d-disposizzjoni tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll introdott bl-Att Numru XXIII tal-1979 iccahhad lill-padrun dirett tal-proprjetà milli jirriprendi l-pussess u t-tgawdija reali tal-utili dominju wara t-terminazzjoni tal-enfitewsi originali ghaliex l-utilista ghandu d-dritt li jikkonverti koncessjoni enfitewtika temporanja f'wahda perpetwa. B'konsegwenza ta' hekk il-padrun dirett ikun qed jigi forzosament imnehhi u pprivat mill-pussess tal-proprjetà li ghaliha huwa intitolat minghajr kumpens adegwat u bi vjolazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.
- In bazi ghal tali affermazzjonijiet u konsegwenti pretensjonijiet, Josephine Bugeja istitwiet proceduri kostituzzjonali fil-konfront tal-Avukat Generali, kif ukoll fil-konfront ta' Mary Vella, Anthony Annati, Teresa Cardinali, John Mary Annati u Margaret Valletta.

<u>Talba u risposta</u>

4. Permezz ta' rikors ipprezentat quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (fil-kompetenza taghha Kostituzzjonali) fil-konfront tal-Avukat Generali, Mary Vella, Anthony Annati,

Teresa Cardinali, John Mary Vella u Margaret Valletta, l-imsemmija Josephine Bugeja talbet sabiex dik il-Qorti joghgobha taghti dawk ir-rimedji kollha xierqa w opportuni ai termini tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta kif ukoll ai termini tal-Kap. 319, fosthom dikjarazzjoni li l-emendi introdotti permezz tal-Att Numru XXIII tal-1979 u cioè l-Artikolu 12 (4), (5) u (6) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, jilledu l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, u ghalhekk huma nulli, u li s-sentenza fl-ismijiet “Mary Vella et v. Josephine Bugeja et” moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta’ Ottubru 2001 kif applikat, ossia in kwantu applikat, l-imsemmi Artikolu 12 (4), (5) u (6) tal-Kap.158 ukoll tilledi d-drittijiet fondamentali taghha kif protetti bl-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni, u b’hekk tiddeciedi li taghtiha dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa u opportuni skond il-ligi.

5. Permezz ta’ risposta pprezentata fit-13 ta’ Frar 2002 (ara fol. 7 tal-Atti) l-Avukat Generali eccepixxa essenzjalment dan li gej: (1) il-provvedimenti tal-Iskedi tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ma humiex applikabbli ghall-kaz in ezami stante li l-enfitewsi originali skadiet fil-11 ta’ Novembru 1986 u cioè qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XIV tal-1987, Kap. 319 tal-Ligijiet ta’ Malta, u dana kif kontemplat fl-Artikolu 7 tal-imsemmi Kapitolu tal-Ligijiet ta’ Malta; (2) bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, ma kien hemm ebda esproprju kif allegat mir-rikorrenti, billi dak li sar kien biss kontroll ta’ uzu u ghalhekk mhux applikabbli l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas ma hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea in kwantu dan l-ahhar artikolu, fit-tieni sub-inciz tieghu, jippermetti li jsir tali kontroll ta’ uzu *in accordance with the general interest*; (3) bl-artikolu tal-ligi meritu tal-kontestazzjoni l-legislatur ta’ trattament specjali fil-kaz ta’ koncessjonijiet ta’ enfitewsi ta’ ‘l fuq minn tletin sena billi kkonceda li c-cens dovut isir sitt darbiet daqs kemm kien qabel u li jista’ in segwitu joghla kull hmistax-il sena. B’dan il-mod l-interessi tad-direttarji ghadhom (a) li jistghu jibqghu igawdu jew ibieghu id-dirett dominju waqt li (b) idahhlu kanone sitt darbiet

aktar minn qabel. B'hekk il-legislatur ipprotega lid-direttarji filwaqt li mexa mal-bqija tal-kontinent Ewropew u ma tefax inkwilini/censwalisti 'l barra minn darhom. Il-kazistika Ewropea, ikompli l-Avukat Generali, "ghadha favur l-inkwilin fit-tul sa llum u fil-kazistika Ewropea imkien m'hemm indikat li l-Gvern irid jirregola l-kera (jew ic-cens) skond is-suq." Isegwi, ghalhekk, dejjem skond l-Avukat Generali, li (4) t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

6. Permezz ta' risposta pprezentata fl-14 ta' Frar 2002 (fol. 16 tal-atti) l-intimati Mary Vella, Teresa Cardinali u Margaret Valletta eccipew illi: (1) fl-ewwel lok l-intimati Anthony Annati u John Mary Annati huma mejta u billi mhux possibbli li att promotur ta' gudizzju jsir kontra mejtin l-qaghda ghandha tigi regolarizzata qabel ma jkunu jistghu jitkomplew il-proceduri; (2) kuntrarjament ghal dak sostnut mir-rikorrenti, l-emendi legislattivi apportati ghall-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bl-Att XXIII tal-1979 ma humiex lesivi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta billi b'dawn l-emendi ma sar ebda tehid forzuz izda biss kontroll tal-uzu tal-proprjetà fl-interess generali; (3) billi l-perijodu enfitewtiku originali skada fil-11 ta' Novembru 1986, l-azzjoni impostata taht il-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta hija inammissibbli *ratione temporis* u dan kif mahsub fl-Artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea; (4) anke kieku stess dan ma kienx il-kaz, l-istess emendi legislattivi ma humiex in vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea in kwantu l-protezzjoni akkordata lill-okkupanti legittimi fis-sens tal-ligi (il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) ma hijiex "reprivevoli [*sic!*] ghall-istess principji stabbiliti mill-Kummissjoni" (ir-referenza hi ghall-Kummissjoni li kienet tifforma parti mill-istruttura tal-Qorti ta' Strasburg); u li ghalhekk (5) it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda billi l-emendi legislattivi impunjati ma jiksrux la l-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas il-Konvenzjoni Ewropea

<u>Is-sentenza appellata</u>

7. B’sentenza pronuncjata fit-3 ta’ Ottubru 2008 il-Qorti ta’ Prim Istanza iddisponiet mill-kawza billi cahdet it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra taghhom.

8. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha in bazi ghas-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi b’dawn il-proceduri, ir-rikorrenti qed jattakkaw il-kostituzzjonalita` tal-artikolu 12 sub-artikolu (4), (5) u (6) tal-Ordinanza Dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta). Bis-sahha ta’ dawn is-sub-artikoli, f`kaz ta’ gheluq ta’ koncessjoni enfitewta li tkun saret qabel l-1979 u ghal zmien temporanju ta’ aktar minn 30 sena, u f’kaz li l-fond ikun okkupat minn cittadin malti bhala r-residenza ordinarja tieghu, l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f’wahda perpetwa taht l-istess kondizzjonijiet, hlief li c-cens, issa perpetwu, isir sitt darbiet daqs dak ezistenti u jirrevedi ruhu kull hmistax-il sena skond iz-zieda fl-inflazzjoni. Il-ligi tipprovdi wkoll ghall-esercizzju ta’ dan l-istess dritt mill-okkupant f’kaz li l-enfitewta jonqos li jusufruwixxi ruhu mid-dritt lilu koncess fi zmien sitt xhur mit-terminazzjoni tal-koncessjoni temporanja, u ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv *a scelta* tal-enfitewta jew okkupant skond il-kaz.

“F’dan il-kaz, il-koncessjoni originali saret fid-29 ta’ Novembru, 1887 ghal 99 sena, kif soggetta ghac-cens annwu u temporanju ta’ Lm2.42,5. Wara li skadiet l-enfitewsi temporanja, l-attwali enfitewtae talbu l-applikazzjoni tas-sub-artikoli in kwistjoni. Peress li r-rikorrenti kkontestaw dan id-dritt invokat mill-enfitewtae, il-materja tressqet ghall-quddiem dawn il-Qrati, u l-Onorabbli Qorti tal-Appell, permezz ta’ sentenza moghtija fid-9 ta’ Ottubru, 2001, ikkonfermat il-jedd tal-intimati ghall-konverzjoni tat-titolu taghhom f`wiehed perpetwu u ordnat il-pubblikazzjoni tal-att pubbliku relattiv.

“Ir-rikorrenti qed jilmentaw li s-sub-artikoli tal-ligi in kwistjoni, kif applikati fil-konfront taghhom minn dawn il-Qrati, jilledu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konverzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet

Fundamentali, kif inkorporat fil-ligi Maltija permezz tal-Att XIV tal-1987.

“Il-Qorti tirrileva li kwistjoni simili gia` giet mqanqla quddiem il-Qrati taghna, u din il-Qorti fil-kawza “Galea Testaferrata et vs Il-Prim Ministru et”, b`sentenza tat-3 ta` Ottubru, 2000, kienet iddikjarat li l-artikolu 12(4) u (5) tal-Kap. 158 jikser l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, u ddikjarat l-istess artikolu bhala null u bla effett. Appell minn dik is-sentenza quddiem l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali gie dikjarat desert fis-16 ta` Ottubru, 2006, fis-sens li gej:

““Konsegwentement din il-Qorti m’ghandhiex alternattiva hlief li tiddikjara li l-kawza, kemm riferibbilment ghall-appell principali kif ukoll riferibbilment ghall-appell incidentali, ghandha titqies bhala kawza dezerta fit-termini tal-Artikolu 963(5)(b) tal-Kap. 12 u konsegwentement tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta` l-istess appelli (principali u incidentali); u, konformement ma’ dak li jipprovdi s-subartikolu (6) tal-Artikolu 963 imsemmi, tiddikjara, ghal kull buon fini, li s-sentenza appellata tat-3 ta` Ottubru, 2000 ghaddiet in gudikat. U peress li dana l-provvediment ghandu min-natura ta’ sentenza definittiva in kwantu kollox ser jieqaf hawn, tordna li l-ispejjez ta’ din l-istanza jibqghu bla taxxa. Finalment din il-Qorti, wara li rat l-Artikolu 242(1) tal-Kap. 12, tordna li kopja kemm ta’ dan il-provvediment kif ukoll tas-sentenza tal-Prim Awla tat-3 ta’ Ottubru, 2000 fl-ismijiet premessi jigu minnufih trasmessi mir-Registratur, Qrati u Tribunali Civili, lill-Ispeaker tal-Kamra tar-Rappresentanti”.

“Peress li dik is-sentenza taghmel stat biss fil-konfront tal-partijiet u mhux *erga omnes* (ghal kull buon fini jinghad li l-validita` ta’ dik is-sentenza qed tigi attakkata fi proceduri *ad hoc* b’rikors numru 300/07 li ghadu pendenti quddiem dawn il-Qrati) u allura ma taghmilx stat fil-konfront ta’ partijiet ohra, u fil-fatt l-intimati f’dawn il-proceduri ghadhom jinsistu li l-ligi in kwistjoni hi valida u ma tilledix

id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jehtieg lil din il-Qorti terga' tezamina l-kwistjoni mill-gdid.

"Din il-Qorti innotat li fis-sentenza taghha fil-kawza "Galea Testaferrata et vs Il-Prim Ministru et", din l-istess Qorti (diversament presjeduta) kienet sabet kontra l-kostituzzjonalita` tal-ligi in kwistjoni wara li qieset li bis-sahha tal-emendi introdotti bl-Att XXIII tal-1979, *"id-drittijiet ta' proprjeta` tar-rikorrenti bhala padruni diretti tal-fondi de quo gew obbligatorjament, permezz tal-istess att, drastikament imnaqqsa inkluz id-drittijiet taghhom tat-tgawdija effettiva w il-pussess reali tal-istess fond, u kull ragonament kontrarju ghal dan, ma jkunx qed jirrikonoxxi r-realta`, li f`illi r-rikorrenti kellhom f`idejhom fondi mhux izjed suggetti ghal drittijiet u pussess ta` terzi persuni bid-devoluzzjoni tal-utile dominju, f`illi ghandhom fond, suggett ghad-drittijiet reali ta` terzi in perpetwita`. Dan certament huwa tnaqqis kbir fid-drittijiet, pussess u interess reali tar-rikorrenti fil-fond de quo, li ghandu wkoll espressjoni pekunarja, peress li ma hemm l-ebda dubju li l-valur kummercjali tal-istess fondi ghar-rikorrenti, b'effett tal-istess emendi tnaqqas b'mod drastiku, jekk mhux ghal kollox, u dan minghajr ma wiehed jikkonsidra l-fidi ta' cens skond l-Artikolu 1501 tal-Kap. 16".*

"Din il-Qorti, kif issa presjeduta, ma taqbilx li, bis-sahha tal-emendi introdotti f'dik il-ligi, il-padrum dirett ghandu d-drittijiet tieghu reali fuq il-proprjeta` imnaqqsa; id-dritt ta' uzu u ta' tgawdija favur l-enfitewta, originarjament koncess mis-sid, gie mtawwal in perpetwu, pero`, id-drittijiet reali tal-padrun dirett baqghu mhux mitifsa, inkluz id-dritt tieghu li jitlob l-esekuzzjoni ta' xi drittijiet imqieghda favur tieghu fuq il-kuntratt, u r-rizoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika u r-radd lura f'idejh tal-proprjeta` f`kaz li l-enfitewta jikser xi kundizzjoni kuntrattwali jew impost fuqu bil-ligi.

"Dan qed jinghad peress li biex japplika l-principju ta' tehid forzuz wiehed irid jara jekk ittehditx proprjeta` b'mod li s-sid originali jigi zvestit minn kull dritt li ghandu fuq il-proprjeta`. F'dan il-kaz, il-fond kien u ghadu proprjeta` tar-rikorrenti, li tista' taljena jew tittrasferixxi l-fond lill-terzi,

ghalkemm il-valur tal-fond certament qieghed affettwat mic-cirkostanzi msemmija.

“Inoltre, skond il-gurisprudenza in materja, il-Legislatur ghandu diskrezzjoni wiesgha li jikkontrolla l-uzu ta’ fondi ghall-fini ta` residenza, u dan fid-dawl tal-impenn socjali li ghandu lejn ic-cittadini tal-pajjiz. Ghal dan il-ghan, jista’ jiehu mizuri biex jipprotegi lill-okkupant fit-tgawdija tal-proprjeta`, u dan versu kumpens li mhux necessarjament jirrifletti l-valur reali u tas-suq tal-proprjeta`.

“Fil-fatt, kif qalet l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-kawza “Galea et vs Briffa et”, deciza fit-30 ta` Novembru, 2001, li kienet titratta mid-dritt ta’ enfitewta, li kien igawdi minn koncessjoni ta’ anqas minn tlettin sena, li fit-tmien l-enfitewsi jikkonverti t-titolu tieghu f`wiehed ta’ kera, bl-okkupazzjoni tkun protetta bil-ligi, biex ikun hemm ksur tal-Kostituzzjoni, jrid ikun hemm tehid tal-proprjeta`, u mhux biss regolamenti li jikkontrollaw l-uzu tal-istess proprjeta`. Dik l-Onorabbli Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet fil-kuntest tat-tgawdija ta` fond.

““Jibqa’ pero` l-problema jekk din il-limitazzjoni statutorja fir-rigward tat-tgawdija tal-proprjeta` setghetx tigi ekwiparata mat-tehid ta’ pussess taghha b’mod obbligatarju ghaliex hi din l-ahhar figura guridika illi tattira l-protezzjoni minn privazzjoni ta’ proprjeta` bla kumpens ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni …

“Il-Kostituzzjoni titkellem minn tehid ta’ pussess forzat b’mod obbligatorju. Dicitura li, wehidha, minghajr riferenza ghad-dritt ta’ tgawdija pacifika fih innifsu donnu timplika li biex tigi estiza l-protezzjoni tal-Kostituzzjoni jehtieg li jkun hemm privazzjoni ta’ proprjeta` u li din tkun effett dirett ta’ xi att tal-Istat u mhux bizzejjed li jkun hemm privazzjoni tad-dritt tat-tgawdija pacifika bhala rifless ta’ tali att …

“Il-Kostituzzjoni ta’ Malta ghandha approcc divers ghad-dritt tal-proprjeta`. Fl-artikolu 32 hi telenka fost id-drittijiet u l-libertajiet fondamentali tal-individwu “it-

<u>tgawdija ta' proprjeta`"</u>. Dan id-dritt fondamentali li l-individwi kollha b'mod indiskriminat ghandhom igawdi l-protezzjoni tal-Kostituzzjoni, pero`, hu soggett "ghar-rispett tad-drittijiet u l-libertajiet tal-ohrajn u tal-interess pubbliku". Dan l-artikolu hu pero` wiehed dikjaratorju u jidher li t-twettieq tieghu fir-rigward tad-dritt ta' proprjeta` hu limitat ghall-applikazzjoni tal-artikolu 37 fuq citat li l-vjolazzjoni tieghu taghti lok ghar-rimedju kostituzzjonali. Jidher ghalhekk li kontrarjament ghad-dikjarazzjoni tal-principju, fl-ewwel sentenza tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, (*Every natural or legal person is entitled to the <u>peaceful enjoyment</u> of his possessions*), l-artikolu 32 li jiddikjara d-dritt ghall-proprjeta` b'mod generali ma hux "ut sic" enforzabbli f`xi Qorti. Infatti s-subinciz 1 tal-artikolu 46 jipprovdi illi jaghti biss lok ghar-rikors quddiem il-Qorti Kostituzzjonali u jista` biss jintalab rimedju ghalihom fil-kazijiet ta' vjolazzjonijiet taht l-artikoli <u>33 sa 45</u>. Dan ifisser illi biex ir-rikorrenti jkollhom success fis-sottomissjonijiet taghhom fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, huma jridu sodisfacentement jippruvaw illi l-fatti kif provati … jinkwadraw ruhhom fl-estremi tas-subinciz 1 tal-artikolu 37 …

"Jista' allura b'logika jigi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellem car u tond fuq cahda tal-proprjeta` jew id-dritt fuqha minghajr kunpens xieraq. Ifisser dan li ghandek vjolazzjoni jekk ghandek privazzjoni totali tal-proprjeta` jew xi jedd fuqha minghajr l-ebda kumpens jew ahjar minghajr kumpens li ma jkunx xieraq. Din il-konkluzjoni hi wkoll suffragata mill-kumplament tal-artikolu 37 li proprju jipprovdi li dan il-kumpens kellu jigi stabbilit mil-ligi u li l-kwantifikazzjoni tieghu kellha tkun soggetta ghall-iskrutinju ta' Qorti b'kompetenza li tinvesti tali mertu biex tassigura l-gustizzja tal-kumpens. Hi allura l-fehma ta' din il-Qorti illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta' tehid

ta' proprjeta` jew ta' jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta' limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprjeta`."

"Ta' min isemmi li ghall-istess konkluzzjoni fil-konfront tal-istess emendi tal-ligi kienet waslet l-istess Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-kawza "Amato Gauci vs Avukat Generali et", minnha deciza fis-26 ta` Mejju, 2006, fejn intqal ukoll li dawk l-emendi ma jiksrux il-provvediment tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

"Ghar-rigward ta' tehid ta' uzu ta' proprjeta`, protezzjoni li joffri l-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, hadu posizzjoni fis-sens li legislazzjoni li tikkontrolla dan l-uzu u mehuda fl-interess socjali, hija permessibbli.

"Fil-kaz ta' "Zammit et vs Malta", deciza mill-Kummissjoni tal-Qrati Ewropea fit-12 ta` Jannar, 1991, intqal hekk:

""The Commission notes that the legislation does not remove the applicant's interest or title in the property but that it restricts the applicant's use of the property since the occupiers have acquired the right to remain in possession. The Commission finds that this restriction amounts to a control of use of property within the meaning of the second paragraph of the provision (tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol). The Commission has therefore examined whether the control is lawful in accordance with the general interest and pursues a legitimate aim in a proportionate manner (Euro Court R. Tre Traktorer AB Judgement of 7th July, 1989 Serious A. no. 159 pgs 22-24 paras 56/63) … The Commission recalls the case law of the Commission and Court, which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one, both with regard to the existence of a problem of public concern warranting a measure of control and

as to the choice of the rules for the implementation of such measures".

"Hekk ukoll fil-kaz ta' "James et vs United Kingdom", deciza mill-Qorti Ewropea ta` Gustizzja [recte: Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem] fil-21 ta` Frar, 1986, meta dan kien qed jigi trattat mill-Kummissjoni …, il-Kummissjoni qalet hekk:

""considered that the leasehold reform legislation was designed to regulate and balance the respective rights and interests of those with long term interests in a given property. In this respect it was similar to aims, if not in effect, to other European legal solutions to the problem posed by the conflicting interests of landlord and tenant. The legislature was entitled under the margin of appreciation to form the view, on reasonable grounds, that aspects of the long leasehold system generated injustice and that tenants under long leases had a moral entitlement to enfranchisement. Such a view with which one might reasonably differ, was not unacceptable in a democratic society".

"Minn studju tad-decizjonijiet tal-Qorti Ewropea jirrizulta li kull Stat ghandu l-attitudni wiesgha fil-kunsiderazzjonijiet ta' x'inhu "xieraq" jew x'inhu dak li nghad fil-kaz fl-ismijiet **Fleri Soler and Camilleri vs Malta** (Applic. No. 35349/05), tas-26 ta` Settembru, 2006, fejn f`para 64 il-Qorti Ewropea qalet hekk:

""Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than an international judge to appreciate what is in the 'general' or 'public' interest. Under the system of protection established by the Courts it is thus for the national authorities to make the initial assessment as to the existence of a problem of public concern warranting to be applied in the sphere of the exercise of the right of property. Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention

extend, the national authorities accordingly enjoy a margin of appreciation".

"Meta wiehed jikkunsidra li l-emendi tal-1979 kienu gew introdotti bi skop li l-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika, ma tarax li l-provvedimenti in kwistjoni ghandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem u dan kemm kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta (li kif rajna tipprotegi biss it-thedid ta' proprjeta`), kif ukoll bil-Konvenzjoni Ewropea (li tippermetti kontrolli fuq l-uzu ta' proprjeta` fl-interess socjali).

"Il-Qorti tinnota wkoll li din il-Qorti (diversament presjeduta) fil-kawza "Aquilina et vs Avukat Generali", deciza fl-4 ta' Gunju, 2008 (appell pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali) kienet qieset validi emendi ohra introdotti bl-Att XXIII tal-1979, u cioe`, id-dritt ta' inkwilin ta' fond dekontrollat li jgedded l-kirja gheluq it-terminu koncess fil-kuntratt ta' lokazzjoni, u dan a bazi tal-principju li legislazzjoni li thares id-drittijiet ta' min ikun qieghed f'dar proprjeta` ta' haddiehor ma tistax tigi klassifikata bhala *"manifestly without reasonable foundation"*. Dan id-dritt tal-istat jaqa' preciz fil-proviso ghall-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ghall-Konvenzjoni Ewropea, fis-sens li,

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

"Il-fatt li l-intimati, mid-dritt li jikkonvertu l-koncessjoni enfitewtika f`wahda perpetwa, jistghu jidhlu fid-dritt li jixtru d-dirett dominju skond regoli stabbiliti fl-artikolu 1501 tal-Kodici Civili, hu, f`dan l-istadju u ghall-fini ta` din il-kawza, mhux rilevanti, ghax l-intimati ma ezercitawx dak id-dritt u ma intweriex li l-intimati jridu jifdu c-cens. Kwindi ma jistax jinghad li sar *"or is likely"* li jsir tehhid ta' proprjeta` b'titolu assolut, u kull referenza ghal dak id-dritt hija intempestiva.

"Una volta din il-Qorti waslet ghall-konvinciment illi l-kaz taht ezami hu wiehed ta' privazzjoni tat-tgawdija u mhux ta' tehid tal-proprjeta' u konsegwentement ma jaqghax fl-orbita ta' 37, tal-Kostituzzjoni ta` Malta, mhux il-kaz li tinvestiga oltre jekk il-kumpens mil-ligi stabbilit ghal dik il-"privazzjoni tat-tgawdija" kienx wiehed xieraq. Dan l-esercizzju, pero`, hu obbligat li l-Qorti taghmel taht l-artikolu protokolari tal-Konvenzjoni. Dak l-artikolu, pero`, ghall-kuntrarju tal-artikolu konvenzjonali, ma jaghtix dritt assolut ghall-hlas ta' kumpens: *"Article 1 does not give an absolute right to claim compensation but to hold that property could be taken without compensation in absence of any consideration, justifying such a cause in the public interest, would undermine the protection afforded under article 1 (James and others A 98 (1986), Lithgrow and others A 102 (1986)) ……. The obligation to pay compensation may derive through an implicit condition in article 1 read as a whole rather than from the "public interest" requirement. A claim that the compensation paid is unfair should therefore not be related to that requirement, nor to the phrase "subject to the conditions provided for by law" which requires in the first place the existence of and compliance with adequately accessible and sufficiently precise domestic legal provisions. In the James and Lithgrow cases, both the Commissioners and the Court opted for the view that the taking of property without payment of an amount reasonably related to its value would normally constitute a disproportionate interference. The legitimate objectives of "public interest" such as persued in measures of economic reforms or measures designed to achieve a greater social justice may however call for less than reimbursement of the full market value and also here the Court emphasized that its power is limited to ascertaining whether the choice of compensation terms falls outside the state's margin of appreciation in this domain".* (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights – Van Dyck and Van Hoof, Second edition pages 455 et seq – sottolinear ta` din il-Qorti).

“Dan l-insenjament jitracca biss il-principji involuti, izda din il-Qorti tinnota illi t-terminu “xieraq” ma kellux allura jittiehed semplicement fuq il-kejl ta’ “valur rejali tal-proprjeta`” imma bl-applikazzjoni tal-kriterji u principji enuncjati f’dan l-insenjament. Del resto il-valur “rejali” tal-proprjeta` m’huwa xejn hlief dak ir-rikavat ekonomiku li jista’ jittiehed mill-izvilupp taghha skond il-ligi. F’socjeta` fejn kull operazzjoni li tinvolvi l-proprjeta` immobiljarji hi strettament kontrollata mil-ligi maghmula fl-interess komuni, ma jaghmel l-ebda sens li wiehed jitkellem fuq il-valur kummercjali taghha fis-suq hieles b’mod ghal kollox miftum mir-restrizzjonijiet fuqha mposti mil-ligijiet u r-regolamenti fir-rigward tal-izvilupp taghha maghmulin ghal gid komuni u ghat-tqassim gust tal-gid.

“F’din il-kawza gie accennat mir-rikorrenti li huma jirrekaw biss ammont zghir komparat ma’ dak li jista’ jgib kieku l-post kien fil-pussess tieghu. Infatti, l-perit tar-rikorrenti stima l-proprjeta` b’valur ta’ Lm112,746 (ekwivalenti ghal €262,627.53). Izda fil-kawza Mellacher and Others vs Austria deciz fid-19 ta’ Dicembru, 1989 gie deciz li ammont ta’ kumpens, zghir kemm hu zghir, ghal privazzjoni tat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tal-individwu, *purche*` dak l-ammont ikun stabbilit b’ligi u *“pursuing a purpose of general interest which was not manifestly without foundation”* huwa gustifikat u legalment accettat bl-istess proviso tal-artikolu in kwistjoni tal-Konvenzjoni Ewropea. Fil-kawza Bramelid and Malmstrom vs Sweden deciza fit-12 ta’ Ottubru, 1982 u ghalhekk sewwa qabel il-kaz ta’ Mellacher u fil-kaz ta’ UK Nationalisation cases, Lithgow and others u James and others vs UK deciz fit-8 ta’ Lulju, 1986 u James and others vs UK deciz fil-21 ta’ Dicembru, 1986 kien gja beda jigi accettat dan il-principju.

“Il-Legislatur Malti haseb ukoll fic-cens li jithallas ikun hemm aggustament sa ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens kull hmistax-il sena skond l-indici tal-gholi tal-hajja, u allura ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.”

Appell

9. Mis-sentenza tat-3 ta' Ottubru 2008 appellat ir-rikorrenti Josephine Bugeja, li mietet fil-mori ta' dawn il-proceduri u b'digriet datat 3 ta' April 2009 l-atti gew trasfuzi f'isem Raymond Bugeja.

10. L-aggravju tal-appellanti huwa, essenzjalment, li *l-analizi li ghamlet l-ewwel Onorabbli Qorti tal-fatti u tal-artikoli nvokati mill-appellanti tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-protezzjoni tad-drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, hija wahda zbaljata fit-totalita` taghha u b'hekk wasslet lill-istess Qorti ghal decizjoni zbaljata dwar il-mertu odjern*[1].

11. L-appellanti tikkritika l-konkluzjoni tal-Ewwel Qorti li fil-kaz in ezami ma sehh ebda tehid forzuz tal-proprjetà taghha billi, minkejja l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (4), (5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta, *id-drittijiet reali tal-padrun dirett baqghu mhux mitifsa, inkluz id-dritt tieghu li jitlob l-esekuzzjoni ta' xi drittijiet imqieghda favur tieghu fuq il-kuntratt, u r-rizoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika u r-radd lura f'idejh tal-proprjetà f'kaz li l-enfitewta jikser xi kundizzjoni kontrattwali jew imposta fuqu bil-ligi*[2]. Skond l-appellanti l-konsiderazzjoni li ghamlet l-ewwel Qorti tippermetti *tifsira ristretta ferm tal-protezzjoni li toffri l-Kostituzzjoni ta' Malta fil-kamp ta' tgawdija ta' proprjeta` u jiddistakka ruhu a priori minn kull esercizzju li Qorti vestita bil-poter li tinvestiga allegat ksur ta' dan id-dritt tista' tikkonduci sabiex tezamina r-rejalta` ta' kull kaz partikolari. Dikjarazzjoni bhal dik li ghamlet l-ewwel Onorabbli Qorti fil-kawza odjerna jippermetti biss evalwazzjoni superficjali tal-fatti u tmur kontra t-taghlim kemm tal-Qrati Maltin kif ukoll ta' dik Ewropeja*[3]. Fil-fehma taghha l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (4), (5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta tammonta ghal tehid *de facto* tal-proprjetà tal-padrun dirett, fatt dan, skond hu, li gie ghal kollox injorat u mhux ikkunsidrat mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata.

---

[1] Fol. 228 tal-process.
[2] Fol. 214 tal-process.
[3] Fol. 230 tal-process.

12. L-appellanti spjegat li *de facto takings are generally understood to occur when the authorities interfere substantially with the enjoyment of possessions without formally divesting the owner of his title*[4], kuncett dan rikonoxxut u applikat mill-Qrati taghna f'diversi sentenzi bhal fosthom **L-Onor. Perit Dominic sive Duminku Mintoff et v. L-Onor. Prim Ministru noe et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' April 1996 u **Mario Galea Testaferrata et v. Il-Prim Ministru et** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Ottubru 2000. Skond l-appellanti fil-kaz in ezami sehh tehid *de facto* tal-proprjetà meritu tal-kontestazzjoni ghaliex id-drittijiet residwi tal-padrun dirett wara li c-cens temporanju jigi konvertiti f'wiehed perpetwu ma jikkostitwux xi tip ta' tgawdija fuq il-proprjetà, iktar u iktar meta jitqies li dawn id-drittijiet jitilfu l-valur ekonomiku taghhom fid-dawl ta' dak provdut fl-Artikolu 1519 tal-Kodici Civili dwar iz-zmien ghall-hlas tac-cens maghluq u fid-dawl tad-dritt tal-enfitewta li jifdi c-cens a tenur tal-Artikolu 1501 tal-Kodici Civili.

13. Fir-rigward tal-osservazzjonijiet tal-ewwel Qorti dwar id-dritt tal-enfitewta li jifdi c-cens a tenur tal-Artikolu 1501 tal-Kodici Civili, l-appellanti ssottomettiet li tinsab perplessa kif *fil-konfront tal-hekk imsejha drittijiet li ghandha l-appellanti bhala padruna diretta l-ewwel Qorti nefhet l-importanza tal-valur ta' tali drittijiet, filwaqt li fil-konfront tal-intimati utilisti qed tnaqqas l-importanza fil-mod kif, id-dritt ta' fidi li jakkwistaw l-appellati bil-konverzjoni tac-cens ghal wiehed perpetwu, jincidi fuq it-tgawdija tad-dritt ta' proprjeta` tal-appellanti. Tali dritt li ghandhom a disposizzjoni taghhom l-appellati hu wiehed li jinkombi fuq l-appellanti u meta jigi ezercitat japplika kontra l-appellanti b'mod tassattiv. Jigi rilevat li z-zmien meta tali fidi jista' effettivament isir jew jekk fil-fatt isirx jew le, ma jnaqqas xejn mill-mod kif jincidi fuq id-dritt ta' proprjeta` tal-appellanti u dan billi l-possibilita` ta' dan il-fidi tezisti u hija wahda reali biex b'hekk id-drittijiet residwi li qed titkellem dwarhom l-ewwel Onorabbli Qorti ma*

[4] Harris, O'Boyle & Warbrick – Law of the European Convention on Human Rights – fol. 230 tal-process.

jsarrfu ghal xejn f'termini ekonomici proprju minhabba fl-incertezza li tikkreja l-esistenza ta' tali dritt ta' fidi[5].

14. L-appellanti ssostni, ghalhekk, li ladarba stabbilit illi sehh tehid *de facto* tal-proprjetà meritu tal-kontestazzjoni, necessarjament irid jigi investigat jekk il-kumpens previst fl-Artikolu 12 (4), (5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta huwiex tali li jiggustifika l-indhil mill-Istat fid-dritt ta' proprjeta` taghha. F'dan ir-rigward l-appellanti tistrieh fuq l-insenjamenti li johorgu mis-sentenza **Broniowski v. Poland** Application No. 31443/96 deciza mill-Qorti ta' Strasbourg fit-22 ta' Gunju 2004 u mis-sentenza **Mario Galea Testaferrata v. Il-Prim Ministru et** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Ottubru 2000 u tissottometti li *applikat dan it-taghlim ghal kaz odjern fejn l-ammont ta' cens li l-appellanti ser tippercepixxi fis-sena huwa fil-fatt anqas* [mic-cens meritu tal-kawza Mario Galea Testaferrata et v. Il-Prim Ministru et]*, Lm14.53 cens fis-sena, filwaqt illi l-valur tal-proprjeta` kif stmat mill-Perit Buhagiar huwa akbar* [mill-valur tal-proprjeta` meritu tal-imsemmija kawza] *Lm112,746 (ghas-sena 1986), jirrizulta ghalhekk illi wiehed lanqas biss jista' jitkellem dwar kumpens u certament li ma jistax jikkwalifika tali hlas bhala li jirrapprezenta sitwazzjoni fejn intlahaq 'a fair balance' bejn id-drittijiet tal-appellanti u l-interess generali tas-socjetà – bir-rispett kollu pjuttost il-hlas kif hawn kalkolat jista' jitqies bhala tifkira ta' kull sena tal-lezjoni lampanti li tkun qed issofri l-appellanti tad-dritt taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghha u tifkira ta' kif l-Istat ghazel li tkun l-appellanti li ssofri l-piz kollu ghad-decizjoni mehuda mill-Istat fl-interess tas-socjetà*[6].

15. L-appellanti ssostni wkoll illi fid-dawl ta' dak sottomess dwar il-kumpens previst fl-Artikolu 12 (4), (5) u (6) tal-Kap.158, anke kieku stess ghall-grazzja tal-argument kellu jitqies li fil-kaz odjern ma sehhx tehid *de facto* tal-proprjetà meritu tal-kontestazzjoni izda biss kontroll tal-uzu ta' dik il-proprjetà, xorta wahda jirrizulta l-ksur tad-dritt tieghu ghat-tgawdija pacifika tal-proprjetà kif protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

[5] Fol. 232 tal-process.
[6] Fol. 235 u 236 tal-process.

Ewropea u dana billi l-emendi meritu tal-kontestazzjoni ma jghaddux mit-test ta' proporzjonalità rikjesta in materia u applikat f'diversi sentenzi bhal **Ghigo v. Malta** Application No. 31122/05 deciza mill-Qorti ta' Strasbourg fis-26 ta' Settembru 2006, **Tarcisio Borg v. Is-Segretarju Parlamentari ghall-Ambjent u l-Kummissarju tal-Artijiet** deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Jannar 2005, **Pincova and Pinc v. The Czech Republic** deciza mill-Qorti ta' Strasbourg fil-5 ta' Novembru 2002 u **Allied Newspaper Limited v. Avukat Generali u l-Kumissarju tal-Artijiet** deciza minn din il-Qorti fit-2 ta' Dicembru 2003. Il-hlas tac-cens annwu percepit huwa *wiehed mizeru u b'hekk jikkostitwixxi piz disproporzjonat li trid ssoffri l-appellanti kif krejat mill-emendi in kwistjoni*[7]**.**

16. In fine l-appellanti tindirizza l-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti li *t-terminu "xieraq" ma kellux allura jittiehed semplicement fuq il-kejl ta' "valur rejali tal-proprjeta`" imma bl-applikazzjoni tal-kriterji u principji enuncjati f'dan l-insenjament. Del resto l-valur rejali tal-proprjetà m'huwa xejn hlief dak ir-rikavat ekonomiku li jista' jittiehed mill-izvilupp taghha* <u>*skond il-ligi*</u>. *F'socjetà fejn kull operazzjoni li tinvolvi l-proprjetà immobiljari hi strettament kontrollata mil-ligi maghmula fl-interess komuni, ma jaghmel l-ebda sens li wiehed jitkellem fuq il-valur kummercjali taghha fis-suq hieles b'mod ghal kollox miftum mir-restrizzjonijiet fuqha mposti mil-ligijiet u r-regolamenti fir-rigward tal-izvilupp taghha maghmulin ghal gid komuni u ghat-tqassim gust tal-gid* [8]. Dwar din il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti l-appellanti tghid li dak huwa proprju dak li qed tilmenta minnu *u cioe` li kien biss bid-dhul fis-sehh u l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu 12 subartikoli 4, 5 u 6 tal-Kap.158 (li dahal fis-sehh b'mod obligatorju w indipendentement mill-volonta tal-appellanti) li l-valur tal-proprjetà taghha gie rez bhala wiehed inezistenti u ghalhekk hija qed tinvoka l-protezzjoni tad-dritt taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghha minhabba fil-lezjoni li jikkostitwixxi dan l-artikolu fil-konfront tad-drittijiet taghha. Ir-ragunar tal-ewwel Onorabbli Qorti ghalhekk isahhah l-argument tal-appellanti li l-valur tal-immobbli tal-appellanti*

---

[7] Fol. 238 tal-process.
[8] Fol. 219 u 220 tal-process.

fis-suq hieles huwa bil-wisq akbar (stmat ghal Lm112,746) mill-valur tal-immobbli kif ridott meta tqis biss dawk id-drittijiet residwi li fadlilha l-appellanti bl-applikazzjoni ta' tali artikolu fil-konfront tagha. Ghaldaqstant isegwi li wiehed jrid jara jekk: tali kontroll ta' uzu (minghajr pregudizzju ghal dak aktar il-fuq sottomess) li qed jillimita tant lill-appellanti fil-valur li hija tista' ggib fuq is-suq hieles li gie kkrejat meta l-Gvern tal-gurnata ghazel li jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika; jekk hasibx sabiex johloq bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u tali interess generali – ir-risposta hija li le u li l-element ta' proporzjonalità bejn l-ghan li ried jintlahaq mill-Gvern min-naha u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naha l-ohra ma tlahaqx[9].

17. L-appellanti, ghalhekk, talbet lil din il-Qorti biex tirrevoka u thassar is-sentenza moghtija fit-3 ta' Ottubru 2008 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili u minflok taqta' billi tilqa' t-talbiet taghha (illum, kif trasfuzi fil-persuna ta' Raymond Bugeja), bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati appellati.

18. L-appellat Avukat Generali, permezz ta' risposta pprezentata fl-24 ta' Ottubru 2008 (fol. 245 *et sequentes*) isostni li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma. Fir-risposta tieghu l-Avukat Generali jittratta wiehed wiehed l-aggravji tal-appell sollevati mill-appellanti u jghid ghaliex l-istess ghandhom jigu michuda. Dwar l-ewwel aggravju l-Avukat Generali jsostni li kontra dak pretiz mill-appellant *l-konkluzjoni tal-ewwel Onorabbli Qort hija wahda korretta u dan peress illi l-kawza odjerna ma tittrattax kaz ta' esproprjazzjoni izda hija kawza purament ta' kontroll ta' proprjetà*[10]. In sostenn ta' din l-affermazzjoni l-Avukat Generali jiccita l-principji guridici enuncjati f'diversi sentenzi in materia fosthom **Mellacher v. Austria** u **Connie Zammit v. Malta**, it-tnejn citati mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. Fir-rigward tat-tieni aggravju huwa jsostni li *l-ammont ta' cens pagabbli mill-enfitewta fil-kaz odjern ma jfissirx li hemm mankament fil-ligi tal-1979. Il-legislatur meta ghadda sabiex jillegisla huwa jaghmel dan*

9 Fol. 238 tal-process.
10 Fol. 246 tal-process.

b'mod generali u ma jillegislax fuq fond partikolari … b'kumpens xieraq mhux bilfors wiehed ghandu jifhem illi huwa l-prezz tas-suq ... wiehed ma jridx ihares biss lejn l-ahhar prezz li qed tiehu izda trid tara ukoll dak li jkun inghata qabel. Illi fil-kaz odjern ic-cens pagabbli kien ta' zewg liri maltin u tnejn u erbghin centezmu u hames millezmi (Lm2.42,5) illi certament illi fil-1887 u s-snin ta' wara u dan ghal hafna zmien kienu jiswew hafna aktar milli jiswew illum u dan meta l-paga tal-klassi medja f'dak iz-zmien kienet ta' madwar Lm17 fis-sena filwaqt illi fin-1955 dina kienet ta' madwar Lm17 fix-xahar. Illi l-legislatur haseb ghal awment qawwi f'koncessjonijiet enfitewtici ta' aktar minn tletin sena billi ipprovda ghal awment ta' sitt darbiet aktar[11] – in sostenn tas-sottomissjoni tieghu l-Avukat Generali jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **James and Others vs UK**.

19. Dwar it-tielet aggravju tal-appell l-Avukat Generali jsostni li *stante illi l-validità tas-sentenza fl-ismijiet **Galea Testaferrata et vs Il-Prim Ministru et** deciza fit-3 ta' Ottubru 2000 (Rikors 348/91) qieghdha tigi attakkata fil-proceduri fl-ismijiet **Il-Prim Ministru et vs Nicholas Jensen et** (Rikors Numru 300/2007), dik id-decizjoni taghmel stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dik il-kawza partikolari – inter partes – u mhux erga omnes kif qeghdha tipprova targumenta l-appellanti*[12].

20. Fir-rigward tar-raba' aggravju tal-appell, l-Avukat Generali jsostni li *dak li jipprovdi l-Kap.158 huwa kontroll tal-proprjetà jew regolamentazzjoni ta' kuntratt u mhux esproprjazzjoni. Illi jekk wiehed jikkonsidra din il-mizura bhala tehid tal-utile dominium, dina tinkwadra u hija permissibbli kemm mill-Kostituzzjoni kif ukoll mill-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Fil-fatt il-Kostituzzjoni tipprovdi fl-Artikolu 37(2) illi "Ebda haga f'dan l-artikolu ma ghandha tiftiehem li tolqot l-ghamil jew hdim ta' xi ligi safejn tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà". Illi l-appellat jissottometti illi s-subinciz (2) jawtorizza sahansitra t-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà bis-sahha ta' xi ligi. Jigi rilevat illi l-Att*

[11] Fol. 246 u 247 tal-process.
[12] Fol. 247 tal-process.

XXIII tal-1979 li bih kien introdott l-Artikolu 12 tal-Kap.158 kien jikkostitwixxi ligi ad hoc li l-iskop indiskuss taghha kien illi fl-interess generali jizgura akkomodazzjoni ghal diversi persuni li effettivament kienu ser jispiccaw zgumbrati minn djarhom u dan fi skala pjuttost konsiderevoli[13]. L-Avukat Generali jikkontendi li *wiehed jista' jitkellem biss dwar deprivazzjoni ta' tgawdija tal-proprjeta` f'kaz illi wiehed jigi zvestit minn kull dritt. F'dan ir-rigward l-appellati jirreferi ghall-insenjament tal-awturi* ***Harris u O'Boyle*** *fejn osservaw illi "In principle, there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect". Fil-kaz odjern l-appellanti hija sid il-fond mertu tal-kawza illi ghandha d-dirett dominju tal-fond u ghalhekk ma jistax jinghad illi d-dritt kollu tal-proprjet`a ser jispicca u ghalhekk it-tezi tal-appellanti illi hemm deprivazzjoni tal-proprjetà ma tregix*[14]. Huwa jikkontendi wkoll li fi kwalunkwe kaz fi kwistjonijiet ta' akkomodazzjoni l-Istati ghandhom margini ta' apprezzament wiesgha. In sostenn ta' dan jaghmel referenza ghas-sentenza **James and Others v. UK** fejn inghad illi *considered that the leasehold reform legislation was designed to regulate and balance the respective rights and interests of those with long term interests in a given property. In this respect it was similar in aims, if not in effect, to other European legal solutions to the problem posed by the conflicting interests of landlord and tenant. The legislature was entitled under the margin of appreciation to form the view, on reasonable grounds, that aspects of the long leasehold system generated injustice and that tenants under long leases had a moral entitlement to enfranchisement. Such a view with which one might reasonable differ, was not unacceptable in a democratic society*[15].

21. Fir-rigward tal-hames aggravju, imbaghad, l-Avukat Generali jissottometti li *ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni kif ben irriteniet l-ewwel Onorabbli Qorti. L-appellat jissottometti*

---

[13] Fol. 247 u 248 tal-process.
[14] Fol. 248 tal-process.
[15] Fol. 248 u 249 tal-process.

illi l-provvedimenti u l-iskedi tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem mhumiex applikabbli stante illi l-enfitewsi originali skadiet fil-11 ta' Novembru 1986 u cioè qabel dahal fis-sehh l-Att XIV tal-1987 (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) li ai termini tal-Artikolu 7 tal-istess Kap. 319 jipprovdi illi "No contravention of the Human Rights and Fundamental Freedoms committed before the 30th April 1987 shall give rise to an action under section 4 of this Act". Illi ghalkemm il-proceduri relattivi ghal din l-koncessjoni baqghu sejrin sad-9 ta' Ottubru 2001, l-allegat ksur tad-drittijiet kien sehh qabel u cioè malli intemmet l-enfitewsi meta fil-11 ta' Novembru 1986 skattaw awtomatikament id-disposizzjonijiet tal-Kap.158. Illi l-allegazzjoni tal-appellata [recte tal-appellanti] *hija dik ta' tehid forzus u f'dawn it-tip ta' allegazzjonijiet, gie stabbilit illi dan huwa att istantanju u ma hemmx sitwazzjoni ta' kontinwità (vide id-decizjoni tal-Kummissjoni Ewropea fl-applikazzjoni numru 9157/80). Illi fil-kaz odjern ma kienx hemm sitwazzjoni kontinwa u dan peress illi l-kaz odjern jittratta allegata vjolazzjoni naxxenti minn allegat tehid forzuz ta' proprjetà*[16].

22. Dwar is-sitt aggravju tal-appell l-Avukat Generali jissottometti li *l-kontroll ta' proprjetà mhux sinonimu ma' tehid forzuz kif qed tipprova targumenta l-appellanti u dan peress illi l-appellanti ma gietx zvestita minn kull dritt ta' proprjetà. L-appellanti ghamlet referenza ghall-kawza* ***Ghigo v. Malta*** *illi fil-fehma tal-appellat hija totalment differenti mill-kaz odjern u dan peress li l-kaz kwotat kien jirrigwarda rekwizizzjoni ta' proprjetà illi mhux komparabbli ma' kaz illi jirrigwarda cens antik. Illi l-argument tal-appellanti illi l-allegata vjolazzjoni hija naxxenti mill-kumpens u dan meta tiehu l-ammont ta' cens u tikkumparah mal-prezz tas-suq ma tregix* in bazi ghall-principju enuncjat fis-sentenza **James and Others v. UK**: *Article 1 does not, however, guarantee a right to full compensation in all circumstances. Legitimate objectives of public interest, such as pursued in measures of economic reform or measures designate to achieve*

[16] Fol. 249 tal-process.

greater social justices, may call for less than reimbursement of the full market value"[17].

23. L-intimat appellat l-Avukat Generali ghalhekk talab li filwaqt illi l-appell interpost mill-appellanti jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha, is-sentenza appellata tigi konfermata.

24. B'risposta pprezentata fit-28 ta' Ottubru 2008 (fol. 252 *et seq.*), l-intimati appellati l-Avukat Dottor Richard Sladden u l-P.L. Victor Bugeja, Kuraturi Deputati biex jirrapprezentaw l-interessi ta' John Mary Annati li miet fil-mori tal-kawza, preliminarjament osservaw illi huma qatt ma kienu gew notifikati bid-Digriet datat 9 ta' Ottubru 2002 tal-hatra taghhom ta' Kuraturi Deputati biex jirrapprezentaw l-interessi ta' John Mary Annati izda gew notifikati biss bir-Rikors tal-Appell ta' Josephine Bugeja. B'hekk iddikjaraw li ma humiex edotti mill-fatti tal-kaz u rriservaw li jwiegbu f'iktar dettal meta jikkomunikaw ma' l-eredi tal-mejjet John Mary Annati. Minghajr pregudizzju ghal dan, pero`, dawn l-intimati ssottomettew illi s-sentenza appellata timmerita li tigi konfermata u li ghalhekk din il-Qorti ghandha tichad l-appell interpost minn Josephine Bugeja u minflok tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha, bl-ispejjez kontra l-istess appellanti.

25. B'risposta ohra, din id-darba tal-11 ta' Novembru 2008 (fol. 256, 257 tal-atti), l-intimati appellati l-ohra kollha issottomettew telegrafikament li *s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma, ghar-ragunijiet li mmotivaw dik is-sentenza kif ukoll ragunijiet ohrajn li kienu rrisultaw fit-trattazzjoni tal-kawza*[18].

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

26. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-ewwel punt li jehtieg jigi epurat huwa s-segwenti kwezit: bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158, u ghalhekk bil-konverzjoni tat-titolu enfitewtiku temporanju f'wiehed ta'

---

[17] Fol. 251 tal-process.
[18] Fol. 257 tal-process.

enfitewsi perpetwa, jirrizulta t-tehid forzuz formali jew *de facto* tal-proprjetà tal-padrun dirett, kif pretiz mill-appellanti jew inkella dan il-provvediment tal-ligi jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà kif pretiz mill-appellati? Huwa ferm importanti li jigi determinat dan il-punt in kwantu t-tehid forzuz formali jew *de facto* tal-proprjetà tal-padrun dirett u l-kontroll ta' uzu tal-proprjetà huma regolati minn principji guridici ben distinti bejniethom, anke ghal dak li jirrigwarda l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-bniedem ghat-tgawdija tal-proprjetà tieghu kif sancit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

27. L-awturi Harris, O'Boyle & Warbick fil-ktieb **Law of the European Convention on Human Rights** jispjegaw id-distinzjoni bejn it-tehid forzuz formali jew *de facto* ta' proprjetà u l-kontroll ta' uzu ta' proprjetà, bil-mod segwenti – *in principle there will be a deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect … De facto takings are generally understood to occur when the authorities interfere substantially with the enjoyment of possessions without formally divesting the owner of his title … It may be formally necessary to determine whether interference is a deprivation of property or an extensive control of the use of property because, in principle, they are goverened by different provisions. If ownership is seen as a bundle of rights, the fact that an owner has been deprived of one right will not usually be sufficient to say that he has been deprived of ownership: rather it is a control of the use of property*[19].

28. L-appellanti tikkontendi li b'effett tal-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158 irrizulta t-tehid forzuz tal-proprjetà taghha u dana billi fil-mument li Mary Vella, Anthony Annati, Teresa Cardinali, John Mary Annati u Margaret Vella ghazlu li jezercitaw il-jedd li jikkonvertu t-titolu ta' enfitewsi temporanja taghhom fuq il-proprjetà in kwistjoni f'titolu ta' enfitewsi perpetwa versu l-hlas ta' cens annwu u perpetwu ta' Lm14.53, ossia cens ekwivalenti ghal sitt

[19] Pagna 527-528, **Law of the European Convention on Human Rights** Butterwoths (London), 1995.

darbiet ic-cens originali ta’ Lm2.42,5, u t-talba taghhom ghal tali konversjoni tat-titolu giet milqugha mill-Prim Awla tal-Qorti Civili bis-sentenza “Mary Vella et v. Josephine Bugeja et” deciza fil-11 ta’ Gunju 1993, in segwitu kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta’ Ottubru 2001, *qua* padruna diretta hija giet imcahhad milli tiehu lura l-pussess tal-proprjetà in kwistjoni kif kontemplat fl-Artikolu 1521(1) tal-Kodici Civili, bil-possibilità wkoll li titlef kull jedd fuq il-proprjetà in kwistjoni kemm-il darba l-enfitewti jaghzlu li jifdu c-cens bil-mod kif provdut fl-Artikolu 1501 tal-Kodici Civili.

29. Din il-Qorti, però, ma taqbilx mal-pretensjoni tal-appellanti, u dana billi, kif sewwa rrimarkat l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, bil-konversjoni tat-titolu ta’ enfitewsi minn wiehed temporanju ghal wiehed perpetwu *d-dritt ta’ uzu u ta’ tgawdija favur l-enfitewta, originarjament koncess mis-sid, gie mtawwal in perpetwu però id-drittijiet reali tal-padrun dirett baqghu mhux mittiefsa, inkluz id-dritt tieghu li jitlob l-esekuzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika u r-radd lura f’idejh tal-proprjetà f’kaz li l-enfitewta jikser xi kundizzjoni kuntrattwali jew imposta fuqu bil-Ligi*[20]. Barra minnhekk, l-eventwali fidi tac-cens ai termini tal-Artikolu 1501 tal-Kodici Civili ma jwassalx ghat-telf awtomatiku tad-drittijiet reali kollha tal-padrun dirett fuq il-proprjetà, kif donnu pretiz mill-appellant. Huwa principju assodat in materia li *bil-fidi tac-cens jithassru biss dawk il-kondizzjonijiet u pattijiet naturalment u necessarjament konsegwenzjali ghal fidi tac-cens. Kondizzjonijiet ohra ma jithassrux u jibqghu in vigore. Ghalhekk jibqghu intatti dawk id-drittijiet tad-direttarju li huma elementi ta’ proprjetà li kienu gew imposti fil-koncessjoni enfitewtika originali mid-direttarju w accettati mill-enfitewta jew censwalist. Jidher ghalhekk li nonostante li jsir il-fidi tac-cens, jibqghu validi w effettivi dawk id-drittijiet li jkun fihom “element ta’ proprjetà” u li koncedent ikun irriserva favur tieghu fil-koncessjoni originali*[21].

---

[20] Fol. 214 tal-process.

[21] **Alfred Gera de Petri v. J M Limited et** Citaz. Nru. 1353/01GC deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta’ Lulju 2004.

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph G. Coleiro nomine -vs- Maria Felicita Cremona** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Ottubru 1987 inghad illi *l-fidi tac-cens anke jekk ikun sar in virtu` tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 1582A tal-Kodici Civili jabroga biss dawk il-kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika li jirrigwardaw biss lill-enfitewta bhala tali sic et sempliciter, u mhux ukoll bhala sid assolut tal-fond … illi fil-kazijiet fejn fondi jinghataw b'cens lil terzi persuni, jghaddi d-dritt tal-proprietà u l-enfitewta jgawdi l-post uti dominus dejjem però li tali tgawdija tal-fond tkun soggetta ghall-hlas tal-canone impost mill-koncedenti fuqu. Ghalhekk jigi li l-canone impost jikkostitwixxi l-korrispettiv ghal dan id-dominium … In effetti l-canone stabbilit bejn il-partijiet f'tali kuntratt jigi mifdi mill-enfitewta, l-istess enfitewta jigi l-padrun dirett assolut tal-fond kollu kif kien gie moghti in enfitewsi. Skond l-awtur citat (ir-Ricci) però, meta jkun hemm riservi li jikkostitwixxu elementi ta' proprjetà maghmula favur il-koncedent, dawn ghandhom jigu kkonsidrati apparti l-fidi. Dan jista' jinghad kemm* [jekk] *l-affrankament isir permezz ta' kuntratt bejn il-partijiet kif ukoll meta jsir fil-fazi tal-ligi bhal kaz in ezami … Illi ghalhekk jidher li a bazi tad-dottrina u gurisprudenza fuq citata illi ghalkemm isir il-fidi tac-cens fil-bejgh il-koncedent li jkun irriserva favur tieghu drittijiet li ghandhom fihom elementi ta' proprjetà dawn id-drittijiet jibqghu veljanti nonostante l-fidi tac-cens. Jinkombi ghalhekk lill-Qorti li tezamina l-kuntratt de quo sabiex tistabilixxi jekk il-koncedenti ghamilx tali riservi fil-kuntratt*.

31. F'din l-istess sentenza jinghad ukoll li l-fidi ta' cens igib l-aborgazzjoni naturali u necessarjament konsegwenzali ta' certi pattijiet u kondizzjonijiet tal-kuntratt tal-enfitewsi bhal ma huma dawk li jirrigwardaw il-hlas tal-lawdemju u x-xoljiment tal-enfitewsi minhabba morozita` fil-hlas ta' cens u l-garanzija ghall-hlas tac-cens. *Izda l-Qorti ma tarax ghaliex il-fidi tac-cens ghandu jwassal ukoll ghall-abrogazzjoni tal-pattijiet jew kondizzjonijiet ohrajn, sakemm din l-abrogazzjoni ma tkunx kif inghad, wahda naturali u konsegwenzjali … Ghalhekk dawk il-kondizzjonijiet li jkunu nnegozjaw il-partijiet (naturalment sakemm dawn ikunu validi ab initio) jibqghu jissussistu minkejja l-fidi ta' cens*.

32. Fis-sentenza Salvino **Testaferrata Moroni Viani et v. Carmelo Caruana & Co. Limited et** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru 2000 gie ritenut illi l-*elementi ta' proprjetà ma setghux ikunu hlief drittijiet illi dak li qabel kien id-direttarju seta' jivvanta in rem fuq l-immobbli. Drittijiet li kienu inerenti mal-fond u li ma kienux allura jirrelataw unikament mal-persuna tieghu*.

33. Huwa car ghalhekk illi kuntrarjament ghal dak pretiz mill-appellanti, il-fidi tac-cens ma jwassalx b'mod awtomatiku ghat-telfien tal-jeddijiet kollha tal-padrun dirett fuq il-proprjetà in kwistjoni. Bil-fidi tac-cens jithassru biss dawk il-kondizzjonijiet u pattijiet naturalment u necessarjament konsegwenzjali ghall-fidi tac-cens izda dawk id-drittijiet li jkun fihom element ta' proprjetà jibqghu fis-sehh.

34. Ladarba, ghalhekk, bil-fidi tac-cens ma jithassrux awtomatikament u neccessarjament id-drittijiet kollha li l-padrun dirett jista' jkollu fuq il-proprjetà soggetta ghat-titolu ta' enfitewsi, isegwi li l-fidi tac-cens mhux f'kull kaz u neccessarjament iwassal ghat-tehid forzuz tal-proprjetà, kif invece pretiz mill-appellanti.

35. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ghall-istess ragunijiet moghtija iktar 'l fuq, lanqas jista' jinghad illi l-applikazzjoni tal-imsemmi Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158 tikkostitwixxi tehid *de facto* tal-proprjetà tal-padrun dirett. Kif jinghad minn Harris, O'Boyle & Warbick fil-ktieb **Law of the European Convention on Human Rights** (aktar 'l fuq citat) *de facto takings are generally understood to occur when the authorities interfere substantially with the enjoyment of possessions without formally divesting the owner of his title* izda, jekk minn *bundle of rights* – li jikkostitwixxu d-dritt ta' proprjetà – jibqa' imqar dritt reali wiehed, l-intervent tal-Istat f'dak il-kaz ma jikkostitwixxix tehid *de facto* jew formali tal-proprjetà izda, kontroll ta' uzu ta' dik il-proprjetà.

36. Kif jinghad minn Jacobs & White fil-ktieb **The European Convention on Human Rights**, *no formal*

expropriation is required for a deprivation of property to arise … the distinction between deprivation and interference will be subtle. For a de facto deprivation through expropriation to arise, there must effectively be an extinction of property rights … that did not arise in the Sporrong and Lönnroth Case[22]. Fl-isemmi kaz inghad illi *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 property rights was not such as to make them disappear*[23]. Il-Qorti ta' Strasbourg waslet ghal konkluzjoni simili *where rent control legislation limited the rental income of the owners of the property in question* – **Mellacher v. Austria** deciza fid-19 ta' Dicembru 1989, Applications No. 10522/83; 11011/84; 11070/84.

37. Applikati dawn il-principji ghall-effetti guridici tal-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158, kjarament jirrizulta li daqskemm wiehed ma jistax jitkellem dwar tehid forzuz formali tal-proprjetà daqstant iehor ma jistax isir diskors ta' tehid *de facto* tal-proprjetà izda, l-applikazzjoni ta' tali artikolu tal-ligi tikkostitwixxi kontroll ta' uzu tal-proprjetà.

38. Apparti minn hekk, il-provvedimenti tal-ligi enuncjati fl-Artikolu 12 tal-Kap.158 gew diversi drabi meqjusa mill-Qorti ta' Strasbourg bhala *control of use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No.1*. L-ahhar pronunzjament f'dan is-sens inghata proprju ftit taz-zmien ilu fis-sentenza **Amato Gauci v. Malta** Application No. 47045/06, deciza fil-15 ta' Settembru 2009. Decizjoni simili kienet inghatat ukoll mill-Kummissjoni fil-proceduri fl-ismijiet **Zammit and Others v. Malta** Application No. 16756/90. Ghalkemm l-imsemmija decizjonijiet inghataw f'kazijiet fejn it-tiolu ta' enfitewsi temporanja gie konvertit f'titolu ta' kera, din il-Qorti ma ssib ebda raguni ghala ghandha tiddipartixxi mill-kunsiderazzjoni generali li l-Artikolu 12 imsemmi jipprovdi ghal kontroll ta' uzu ta' proprjeta`.

---

[22] The European Convention on Human Rights – Jacobs & White, 4th Edition – pagna 359.
[23] The European Convention on Human Rights – Jacobs & White, 4th Edition – pagna 358.

39. Ghaldaqstant, il-pretensjoni tal-appellanti li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158 tammonta ghal tehid forzuz formali jew *de facto* tal-proprjetà taghha qed tigi michuda.

40. Stabbilit illi l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta ma tikkostitwix tehid forzuz formali jew *de facto* tal-proprjetà tal-appellanti *qua* padruna diretta tal-proprjetà meritu tal-kontestazzjoni, izda tikkostitwixxi kontroll ta' uzu tal-istess proprjetà, jehtieg issa li din il-Qorti tistabbilixxi jekk il-kaz in ezami jaqax o meno entro l-paramenti, u konsegwentement il-protezzjoni, tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

41. F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa** Rikors Nru. 303/90 deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2001, citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. F'dik is-sentenza, wara osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet profondi u dettaljati in materia (osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet li mhux ser jergghu jigu hawn riportati in quanto già riportati *in extenso* mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata) din il-Qorti kienet waslet ghall-konkluzjoni li *jista' allura b'logika jigi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellem car u tond fuq cahda tal-proprjetà jew id-dritt fuqha minghajr kumpens xieraq. Ifisser dan li ghandek vjolazzjoni jekk ghandek privazzjoni totali tal-proprjetà jew xi jedd fuqha minghajr l-ebda kumpens jew ahjar minghajr kumpens li ma jkunx xieraq. Din il-konkluzjoni hi wkoll suffragata mill-kumplament tal-artikolu 37 li proprju jipprovdi li dan il-kumpens kellu jigi stabbilit mill-ligi u li l-kwantifikazzjoni tieghu kellha tkun soggetta ghall-iskrutinju ta' Qorti b'kompetenza li tinvesti tali mertu biex tassigura l-gustizzja tal-kumpens. Hi allura l-fehma ta' din il-Qorti illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta' tehid ta' proprjetà jew ta' jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta' limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprjetà. Limitazzjoni li tista' tkun koperta bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni imma li ma jidhirx li tista' tigi inkwadrata fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*

ta' Malta. L-appell tar-rikorrenti allura, anke jekk biss fuq din il-bazi ma setax jigi akkolt.

42. Minn dak osservat u kkunsidrat minn din il-Qorti fl-imsemmija sentenza jirrizulta ferm car illi kaz ta' kontroll ta' uzu ta' proprjetà, bhalma huwa l-kaz in ezami, ma jaqax entro l-parametri u konsegwentement il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, izda se mai jista' jaqa' entro l-parametri u taht il-protezzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Ghaldaqstant, il-pretensjoni tal-appellanti li l-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif applikat jew talvolta applikabbli ghall-kaz konkret taghha, jammonta ghal vjolazzjoni tad-dritt fondamentali protett fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, ma tistghax tigi milqugha.

43. Ghalkemm il-kaz in ezami jista' jaqa' entro l-parametri tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, qabel ma trattata din il-kwistjoni partikolari billi jigu analizzati l-principji guridici nascenti minn tali provvediment tal-ligi w applikati ghall-fattispecie tal-kaz odjern, jehtieg l-ewwel u qabel kollox li din il-Qorti tittratta l-eccezzjoni tal-inammissibilità *ratione temporis* tal-azzoni odjerna taht il-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, sollevata mill-appellati kemm quddiem l-Ewwel Qorti[24] kif ukoll quddiem din il-Qorti[25].

44. L-eccezzjoni tal-inammissibilità *ratione temporis* tal-azzjoni odjerna taht il-Kap.319 hija bbazata fuq dak provdut fl-Artikolu 7 tal-imsemmi Kapitolu – *ebda ksur tal-Artikolu 2 sa' 18 (inkluzi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa' 3 (inkluzi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa' 4 (inkluzi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-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.* In sostenn tal-eccezzjoni taghhom l-appellati jsostnu li ghalkemm il-proceduri gudizzjarji bejn Mary Vella,

---

[24] Vide Risposta tal-Avukat Generali a fol. 7 sa' 9 tal-process u Risposta ta' Mary Vella, Teresa Cardinali u Margaret Valletta a fol. 16 sa' 17 tal-process.

[25] Vide Risposta tal-Appell tal-Avukat Generali a fol. 249 tal-process u trattazzjoni orali tas-6 ta' Lulju 2009.

Anthony Annati, Teresa Cardinali, John Mary Annati u Margaret Valletta *qua* atturi u Josephine Bugeja *qua* konvenuta baqghu sejrin sad-9 ta' Ottubru 2001, l-allegat ksur tad-drittijiet tal-appellanti kien sehh qabel it-30 ta' April 1987, u dana billi mat-terminazzjoni tal-enfitewsi temporanja fil-11 ta' Novembru 1986 skattaw awtomatikament id-disposizzjonijiet tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta[26]. Fi kliem iehor, l-appellati jsostnu li l-allegat att leziv tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni kien att istantaneju li sehh fil-11 ta' Novembru 1986 u mhux kontinwat b'dana li ghalhekk ma hijiex proponibbli azzjoni ghal rimedju taht il-Kap.319.

45. Din il-Qorti però ma taqbilx mal-pretensjoni tal-appellati, u dan peress illi ghalkemm id-dritt ta' Mary Vella, Anthony Annati, Teresa Cardinali, John Mary Annati u Margaret Valletta li jikkonvertu t-titolu ta' enfitewsi temporanja f'titolu ta' enfitewsi perpetwa skatta fil-11 ta' Novembru 1986, kien biss fl-20 ta' Mejju 1987 (u ghalhekk <u>wara</u> t-30 ta' April 1987) li tali dritt intalab li jigi enforzat gudizzjarjament bic-citazzjoni li giet prezentata fil-Prim Awla kontra Josephine Bugeja. Huwa <u>l-ezercizzju ta' dak id-dritt fil-prattika u b'mod konkret, u mhux l-ezistenza tieghu fl-astratt</u>, li jista', f'kaz bhal dak in ezami, talvolta jammonta ghal lezjoni ta' dritt fundamentali. Ghalhekk l-"interferenza" mad-drittijiet fondamentali pretizi mill-appellanti (u l-aventi kawza taghha) bdiet wara d-data msemmija fl-Artikolu 7 tal-Kap. 319. Ghalhekk l-appellanti kellha kull dritt tipprova tojttjeni rimedju ghall-allegat ksur minnha vantat.

46. Inoltre, fis-sentenza **Amato Gauci v. Malta** deciza fil-15 ta' Settembru 2009, il-Qorti ta' Strasbourg irriteniet illi *the Government contested the assertion that there had been an interference with the applicant's property rights within the meaning of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention on the basis that the law at issue was already in force when the applicant inherited the property. The Court notes that the application of legislation affecting landlords' rights over many years constitutes a continued*

[26] Vide paragrafu numru 5 tar-Risposta tal-Appell tal-Avukat Generali a fol. 249 tal-process.

interference for the purposes of Article 1 of Protocol No. 1[27] u ghalhekk irriteniet l-applikazzjoni tal-applikant bhala ammissibbli taht il-Konvenzjoni Ewropeja, partikolarment taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

47. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan il-principju japplika *mutatis mutandis* ghall-kaz in ezami u ghalhekk l-eccezzjoni tal-inammissibilità *ratione temporis* tal-azzjoni odjerna taht il-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta sollevata mill-appellati qed tigi michuda.

48.Trattata u determinata din l-eccezzjoni, jehtieg issa li din il-Qorti tiddetermina jekk l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta fil-kaz in ezami, cioe` fil-kaz konkret, tammontax jew le ghal vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tal-appellant ghat-tgawdija pacifika tal-proprjetà kif sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. L-imsemmi Artikolu jipprovdi li *kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali. Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.*

49. Mill-imsemmi artikolu jirrizultaw, kif ripetutament irribadiet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem – tlett principji: *the first, which is expressed in the first sentence of the first paragraph and is of a general nature, lays down the principle of peaceful enjoyment of property. The second rule, in the second sentence of the same paragraph covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions. The third, contained in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest. These*

[27] Vide ukoll "Hutten-Czapska v. Poland" Application No. 35014/97 deciza fid-19 ta' Gunju 2006.

rules are not "distinct" in the sense of being unconnected: the second and third rules, which are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property, are to be construed in the light of the general principle laid down in the first rule[28].

50. F'diversi sentenzi taghha l-Qorti ta' Strasbourg irriteniet illi fl-implimentazzjoni ta' *policies* ta' natura socjo-ekonomika l-margini ta' apprezzament moghti lill-Istat huwa wiesgha hafna u *where a State can bring its actions within the scope of the second parapgraph* [tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni] *there is no need for the balancing of interests to take place*[29] - **Handyside v. United Kingdom** deciza fis-7 ta' Dicembru 1976. Dan l-approcc tal-Qorti ta' Strasbourg kien ibbazat fuq il-konsiderazzjoni li *as concerns the 'general interest' aim of the interference, the Court, accepting a wide margin of appreciation, has stated that 'it will respect the legislature's judgment as to what is in the general interest unless that judgment be manifestly without reasonable foundation'. Thus, a wide variety of aims have been considered to be in the general interest, such as social and economic policy aims in the fields of housing, town planning, alcohol consumption, but also the protection of nature and of the environment, the need to combat international drugs trafficking and the need to preserve evidence of offences and to prevent aggravation of offences*[30].

51. Madanakollu maz-zmien il-Qorti ta' Strasbourg bidlet l-approcc taghha: *Some of the earlier case-law suggested that, where a State can bring its actions within the scope of the second paragraph, there was no need for the balancing of interests to take place. But later case-law has moved to a position where the fair balance test which applies to deprivations and other interferences is also*

---

[28] **Former King of Greece and others v. Greece**, deciza mill-Qorti ta' Strasbourg fit-23 ta' Novembru 2000.
[29] The European Convention on Human Rights, Jacobs & White, 4th Edition, pagna 371.
[30] Theory and Practice of the European Convention on Human Rights – Van Dijk & Van Hoof, 1998 3rd Edition.

applied to matters within the second paragraph of Article 1 of Protocol 1[31]*.*

52. In effetti fis-sentenza **Lithgow and Others v. United Kingdom** deciza fit-8 ta' Lulju 1986, il-Qorti kkonkludiet illi *clearly, compensation terms are material to the assessment whether a fair balance has been struck between the various interests at stake and, notably, whether or not a disproportionate burden has been imposed on the person who has been deprived of his possession … The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, the legitimate aim "in the public interest" but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. The latter requirement was expressed in other terms in the above mentioned Sporrong and Lonnroth judgement by the motion of "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights*.

53. Fis-sentenza **Hutten-Czapska v. Poland** Application No. 35014/97 decza fit-22 ta' Frar 2005, il-Qorti rriteniet illi fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fattispecie partikolari tal-kaz iridu jigu ezaminati ghall-fini ta' tali determinazzjoni. Dik il-Qorti qalet *not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the*

[31] The European Convention on Human Rights, Jacobs & White, 4th Edition, pagna 371.

protection of the individual's fundamental rights … In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden.

54. Similment fis-sentenza **Schirmer v. Poland**, deciza fil-21 ta' Settembru 2004 u li kien jirrigwarda r-rifjut tal-Qrati Pollakki li jordnaw l-izgumbrament ta' kerrej minhabba li l-akkomodazzjoni alternattiva offruta lilu ma kienitx perfettament konformi ma' xi rekwiziti sekondarju tal-ligi, il-Qorti ta' Strasbourg qalet *the requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear an individual and excessive burden … In other words, there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised … The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear an individual and excessive burden*.

55. Kjarament, ghalhekk, il-principju issa applikat mill-Qorti ta' Strasbourg, principju li din il-Qorti tikkondividi mhux ghax qalitu dik il-Qorti izda ghax jaghmel sens u huwa konducenti ghall-gustizzja sostantiva, hu li ghalkemm il-Konvenzjoni Ewropeja taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma tipprovdix b'mod espress ghall-kumpens fejn ikun hemm interferenza tal-Istat fit-tgawdija tal-proprjetà tal-privat, dan id-dritt huwa insitu fil-protezzjoni moghtija mill-istess Konvenzjoni, u huwa wkoll rikonoxxut in bazi ghall-principju ta' *the requirement of proportionality between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights*. A skans ta' ekwivoci, din il-Qorti taghmilha cara li hija mhix marbuta bil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem – sia ghal dawk li huma principji generali gurisprudenzjali u sia ghal dawk li huma l-konsegwenzi prattici meta dawk il-principji jigu applikati ghal kaz konkret – u dan pererss illi, apparti li s-sistema taghna ma tabraccjax id-dottrina tal-precedent jew tal-i*stare decisis*, il-ECHR mhix parti mis-sistema gudizzjarja ta' pajjizna. Ara, a propozitu, is-senteza ta' din il-Qorti (diversament

komposta) tat-18 ta' Marzu 2005 fl-ismijiet **Wara r-rikors tal-Kazin tal-Banda San Leonardu ta' Hal-Kirkop,ipprezentat fil-15 ta' Novembru 2004.** Mill-banda l-ohra, is-sistema gudizzjarja taghna ma tistax tinghalaq fiha nnifisha u tinjora, jew tonqos milli ghall-anqas tikkonsidra, l-izviluppi fid-dottrina u fil-gurisprudenza f'pajjizi li jhaddnu u jhaddmu principji legali u istituti ta' ligi simili ghal taghna.

56. Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan ir-rekwizit ta' proporzjonalità irid dejjem jirrizulta sabiex l-intervent ossia interferenza tal-Istat fit-tgawdija tal-proprjetà tal-privat ma tammontax ghall-vjolazzjoni tad-dritt fondamentali protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza **Amato Gauci v. Malta**, gja` msemmija, fejn inghad hekk (paragrafi 58 sa 64): *In assessing compliance with Article 1 of Protocol No.1, the Court must make an overall examination of the various interests at issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, citaed above § 151). Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involved wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as whole, the authorities must have considerable*

discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however, considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 223). The Court notes that the Government made reference to the Commission's decision in Zammit and Others v. Malta. Indeed, in analogous circumstances the Commission found that the said interference had been justified in view of the wide margin of appreciation of States in this sphere. However, the Court recalls that this margin is still subject to European supervision and what might have been justified eighteen years ago, the Commission decision having been delivered in 1991, will not necessarily be justified today. As stated by the Government, Act XXIII of 1979 had as its aim to prevent large-scale evictions in the 1950s and 1960s. Thus, in its balancing exercise the Court will have to determine whether such a degree of tenant protection, to the detriment of owners, is still justified fifty years later. It notes that, as stated by the Government, the minimum wage in 2007 was approximately EUR 600 [ekwivalenti ghal Lm257.58] *per month, while back in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage), it amounted to less than EUR 100* [ekwivalenti ghal Lm42.93] *per month. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant could not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario Velosa Barreto, cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked*

adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 [ekwivalenti ghal Lm90.15] *per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420* [ekwivalenti ghal Lm180.30]*, were, as confirmed by the Constitutional Court "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that, State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property. There has*

accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

57. L-import ta' din id-decizjoni huwa wiehed car u ma jhalli ebda spazju ghad-dubju. Ghalkemm il-meritu ta' dawk il-proceduri kien jittratta dwar l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(1) u (2) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi dwar il-konversjoni ta' titolu ta' enfitewsi temporanja f'titolu ta' kera, fil-fehma ta' din il-Qorti l-osservazzjonijiet tal-Qorti ta' Strasbourg u l-principji guridici minnha enuncjati fl-imsemmija sentenza japplikaw *mutatis mutandis* ghall-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwentement ghall-kaz in ezami. Kif già inghad iktar 'l fuq, l-effett legali u prattiku tal-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta hu li l-padrun dirett ma jistax jiehu pussess fiziku tal-proprjetà tieghu in kwantu tigi soggetta ghat-titolu ta' enfitewsi perpetwa favur ic-censwalist, bil-possibilità tal-fidi tac-cens a tenur tal-Artikolu 1501 tal-Kodici Civili li jwassal ghat-temma ta' dawk id-drittijiet tal-padrun dirett konsegwenzjali ghac-cens. Il-korrispettiv li jiehu l-padrun dirett ghal dan il-kontroll ta' uzu tal-proprjetà tieghu huwa cens li jkun daqs sitt darbiet ic-cens li kien jithallas minnufih qabel il-konversjoni, liema cens jizdied kull hmistax-il sena b'daqstant mic-cens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jirrapprezenta bi proporzjon mieghu z-zieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi cens ikun gie stabbilit l-ahhar.

58. Naturalment biex jigi determinat jekk l-imsemmi provvediment tal-ligi, applikat ghall-kaz konkret, johloqx bilanc gust bejn l-interess generali tal-kommunità, ossia fil-kaz in ezami l-interessi tal-appellati Alfred u Paul ahwa Annati, Paul, George u Erminia ahwa Annati, Rosario u Augusto ahwa Cardinali, Maria Annati armla ta' John Mary Annati, Maria Victoria mart Mario Barbara, Rita mart Saviour Cassar, Pierre Annati u Joseph Annati, u d-drittijiet tal-padrun dirett, ossia tal-appellanti (illum Raymond Bugeja), <u>iridu jigu kkunsidrati r-rizultati prattici li l-applikazzjoni tal-imsemmi artikolu tal-ligi tohloq fil-kaz in ezami</u>.

59. Bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-fatti tal-kaz in ezami jirrizultaw is-segwenti effetti:

- Ic-cens annwu u perpetwu dovut mill-appellati lill-appellanti mal-konversjoni tat-titolu ta' enfitewsi temporanja f'titolu ta' enfitewsi perpetwa jkun ta' Lm14.53, ekwivalenti ghal €33.84, **fis-sena**;
- Dan ic-cens jizdied kull hmistax-il sena b'daqstant mic-cens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jirrapprezenta bi proporzjon mieghu z-zieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi cens ikun gie stabbilit l-ahhar – u kwindi wara l-ewwel hmistax-il sena mill-konversjoni tat-titolu tal-imsemmija appellati, ic-cens annwu u perpetwu minnhom dovut l-appellanti f'kull kaz ma jkunx iktar minn Lm29.06, illum ekwivalenti ghal €67.69;
- Kemm-il darba c-cens kellu jinfeda mill-appellati ai termini tal-Artikolu 1501 tal-Kodici Civili ma' l-gheluq tal-ewwel terminu ta' hmistax-il sena mill-konversjoni tat-titolu, l-ammont li tippercepixxi l-appellanti (jew illum Raymond Bugeja) ma jistax ikun aktar minn Lm581.20, ekwivalenti ghal €1,353.83, u fuq dan l-ammont tkun dovuta taxxa fuq il-qligh kapitali, fil-prezent kalkolata bir-rata ta' 12%

60. Dawn huma l-valuri tal-korrispettiv li jista' jircievi l-appellant b'rizultat tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4), (5) u (6) in kwistjoni ghall-interferenza fil-proprjeta` tieghu konsistenti f'kontroll ta' uzu tal-istess proprjetà li, f'gheluq il-koncessjoni enfitewtika temporanja, ossia fl-1986, gja` kienet stmata li kienet tiswa Lm112,746, illum ekwivalenti ghal €262,627.53, u huwa stmat li dan il-valur jizdied mal-medda taz-zmien kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Dr. Vincent Buhagiar a fol. 128 sa' 131 tal-process.

61. Applikati l-principji aktar 'l fuq imsemmija ghall-fattispecie tal-kaz odjern in verità ma jistax ghajr jirrizulta li fil-kaz in ezami *the Maltese State* [has] *failed to strike the requisite fair balance between the general interest of the Community and the protection of the applicant's right to property.* Ladarba l-principju tal-proporzjonalità huwa

evidentement ghal kollox nieqes fl-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158 ghall-kaz konkret ta' bejn Bugeja u l-appellati, tali provvedimenti tal-ligi, f'dan il-kaz u f'dawn ic-cirkostanzi, kjarament jammontaw ghal vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tal-appellanti ghat-tgawdija pacifika tal-proprjetà taghha kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. S'intendi, f'cirkostanzi ohra jista' facilment ikun il-kaz invers, u cioe` li ma jkun hemnm ebda lezjoni ta' drittijiet fondamentali bl-applikazzjoni tal-imsemmi Art. 12(4), (5) u (6). Kif inhu risaput, il-proprjeta`, inkluza proprjeta` immobbli, ghandha anke skop socjali u tista' anke tittiehed fl-interess pubbliku versu kumpens li ma jkunx *the full or current market value* (ara, a propositu l-ewwel *proviso* tas-subartikolu (1) tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.) L-Istat jista' anke jghaddi ligijiet li, maz-zmien, iwasslu ghall-abolizzjoni tal-istitut tal-enfitewsi. Pero` tali ligijiet iridu dejjem izommu bilanc gust, kif aktar 'il fuq imfisser, bejn l-interessi in ballo, u jekk ikun il-kaz, anke jiddiskriminaw pozittivament, cioe` jiddistingwu b'mod ghaqli, bejn, per ezempju, kazijiet ta' utilita` socjali u kazijiet fejn ikun hemm, jew jista' jkun hemm, spekulazzjoni edilizja. Tista' taghmel differenza wkoll jekk l-art *de quo* tkunx tappartjeni lil cittadin ordinarju jew lill-Gvern jew lil xi enti ohra.

62. Fil-kaz in ezami oltre t-talba ghad-dikjarazzjoni li l-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta jilledi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, hemm talba wkoll sabiex is-sentenza pronuncjata mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ottubru 2001 wara l-kawza fl-ismijiet "Mary Vella et v. Josephine Bugeja et" Citaz. Nru. 432/86 tigi dikjarata nulla in kwantu kif applikat l-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 hi wkoll tilledi d-drittijiet fondamentali tal-appellant kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. B'din is-sentenza l-Qorti tal-Appell ikkonfermat sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Gunju 1993, permezz ta' liema, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4) u (5) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta, Josephine Bugeja, awtrici tal-appellant orjern, giet ikkundannata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att opportun ghall-fini tal-konversjoni tat-

titolu ta’ enfitewsi temporanja tal-atturi f’dawk il-proceduri, awturi tal-appellati odjerni (hlief naturalment l-Avukat Generali) fuq il-proprjetà meritu tal-kontestazzjoni, f’titolu ta’ enfitewsi perpetwa.

63. L-appellanti ssostni li in kwantu gew applikati l-imsemmija provvedimenti tal-ligi ghall-meritu ta’ dawk il-proceduri, is-sentenza pronuncjata mill-Qorti tal-Appell hija ukoll leziva tad-drittijiet taghha (illum tad-drittijiet ta’ Raymond Bugeja) kif protetti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, u konsegwentement ghandha tigi dikjarata nulla.

64. Din il-Qorti, però, ma taqbilx ma’ din il-pretensjoni tal-appellanti. Fir-rigward l-allegata lezjoni tad-dritt fondamentali protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, ladarba iktar ‘l fuq f’din is-sentenza gie deciz li l-imsemmi Artikolu tal-Kostituzzjoni ma japplikax ghall-kaz in ezami din il-Qorti ma tistax issa tqis li s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta’ Ottubru 2001 hija leziva tad-dritt fondamentali protett bl-istess imsemmi Artikolu tal-Kostituzzjoni, u li hija konsegwentement nulla. Ghaldaqstant it-talba tal-appellanti f’dan ir-rigward qed tigi michuda.

65. Ghalkemm din il-Qorti kkonkludiet li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158 fil-kaz konkret in ezami jammonta ghal vjolazzjoni tad-dritt fondamentali ghat-tgawdija tal-proprjetà tal-appellanti kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, b’daqshekk ma jfissirx li ghaliex il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tad-9 ta’ Ottubru 2001 applikat l-imsemmija provvedimenti tal-ligi ghall-kaz li kellha quddiemha, dik l-istess sentenza hija wkoll leziva ta’ tali dritt fondamentali. Il-Qorti tal-Appell ibbazat il-konsiderazzjonijiet taghha li wassluha ghall-gudizzju finali fir-rigward tal-appell interpost minn Josephine Bugeja mis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tal-11 ta’ Gunju 1993 u konsegwentement fir-rigward tal-meritu ta’ dawk il-proceduri, fuq provvedimenti ta’ ligi li dak iz-zmien kienu meqjusin legalment validi w effikaci. B’hekk dak iz-zmien

kien hemm il-presupposti kollha legali ghall-validità ta' dik is-sentenza u din il-Qorti illum ma tistax retroattivament tiddikjaraha nulla. Inoltre, strettament dawk il-presupposti legali anke ghall-validita` tal-istess disposizzjonijiet (cioe` tal-Art. 12(4), (5) u (6)) ghadhom hemm fit-teorija, ghax kull ma qed jigi deciz bis-sentenza odjerna huwa li l-applikazzjoni ta' dawk id-disposizzjonijiet ghall-kaz konkret u ghall-fattispeci partikolari tal-istess kaz huma lezivi tad-dritt tal-appellanti. B'fattispeci differenti jista' facilment jirrizulta li ma jkun hemm ebda lezjoni simili.

66. Ghal kull buon fini jigi hawn osservat illi l-appell mis-sentenza fl-ismijiet **Mario Galea Testaferrata et v. Onor. Prim Ministru et** Rikors Nru. 348/91 gie dikjarat dezert b'sentenza pronuncjata minn din il-Qorti fis-16 ta' Ottubru 2006, u cioè ben hames snin wara li gie deciz l-appell fl-ismijiet "Mary Vella et v. Josephine Bugeja et" mill-Qorti tal-Appell.

67. Ghalkemm is-sentenza tal-Qorti tal-Appell datata 9 ta' Ottubru 2001 ma hijiex qed tigi dikjarata nulla, din il-Qorti hi tal-fehma li ghandu jkun hemm rimedju ghall-appellanti ghaliex altrimenti l-iskop tas-sentenza odjerna jintilef kompletament u l-istess ma tkun xejn ghajr ezercizzju akkademiku b'ebda forma ta' utilità prattika u tangibbli. Ladarba b'din is-sentenza qed jigi determinat li fil-kaz in ezami u b'referenza ghall-fattispeci partikolari ta' dan il-kaz l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta jammonta ghal vjolazzjoni tad-dritt fondamentali ghat-tgawdija tal-proprjetà tal-appellanti (u llum tal-aventi kawza taghha) protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, **is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ottubru 2001 ghandha b'sehh mid-data tas-sentenza odjerna titqies li hija minghajr effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u kwindi mhux esegwibbli**.

Decide

68. Ghal motivi premessi tilqa' l-appell interpost mill-appellanti u, filwaqt li thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Ottubru

2008 fl-ismijiet premessi, tipprovdi minflok billi tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti appellanti kif migjuba fir-rikors promotorju tal-5 ta' Frar 2002 limitatament kif gej, u cioe` (**1**) tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4), (5), u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-proprjeta` imsemmija fl-istess rikors promotorju tilledi d-dritt fondamentali tar-rikorrenti appellanti (u illum ta' Raymond Bugeja) ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha (tieghu) kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, u (**2**) tiddikjara li s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ottubru 2001 fl-ismijiet **Mary Vella et v. Josephine Bugeja et** (Citaz 432/86 JSP) hija, b'effett mil-lum, minghajr effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u ghalhekk mhux ezegwibbli. L-ispejjez kollha kemm tal-ewwel kif ukoll ta' din l-istanza ghandhom jigu sopportati mill-intimati appellati solidament bejniethom. Fl-ahharnett, wara li rat l-Artikolu 242(1) tal-Kap. 12, tordna li kopja ta' din is-sentenza tigi minnufih trasmessa mir-Registratur, Qrati u Tribunali Civili, lill-iSpeaker tal-Kamra tad-Deputati.

< Sentenza Finali >

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