MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2011

Appell Civili Numru. 714/1999/1

John u Anna Grima

v.

Avukat Generali tar-Repubblika ta’ Malta u Michael Camilleri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ John u Anna Grima tal-11 ta’ Awwissu 1999, li jaqra hekk:

“Illi b’att tat-tlieta ta' Lulju, 1899 fl-atti tan-Nutar Carlo Micallef Pecora, il-kunvent tal-Patrijiet Karmelitani tal-Belt

Valletta kien ikkonceda b’titolu ta’ enfitewsi temporanja ta’ sbatax-il Lira Maltija (Lm17) ghall-perjodu ta’ disgha u disghin sena minn dik in-nhar, il-klawsura art sitwata fil-Qala, Ghawdex, maghrufa bhala "tal-Mohba", fil-kontrada "tal-Harg", tal-kapacita` ta’ 21 tomna kif ahjar deskritta fil-fuq imsemmi atti;

“Illi b’att tas-sbatax ta’ Lulju, 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri r-rikorrenti xtraw u akkwistaw id-dirett dominju u sussegwenti proprjeta` tal-fuq imsemmija art;

“Illi fuq l-istess art hemm mibni razzett li jgib in-numru 36, Triq Wardija, Qala;

“Illi l-ittra ufficjali tas-sitta u ghoxrin ta’ Ottubru, 1998 l-intimat Michael Camilleri ippretenda li kien intitolat li jikkonverti c-cens fuq imsemmi fuq l-istess razzett u dik il-parti tar-raba annessi mieghu f’wiehed perpetwu u dan bis-sahha ta’ l-Artikolu 12(4) tal-Kap 158;

“Illi tali konverzjoni ta’ cens f’wiehed perpetwu, jekk tavvera ruhha, tkun ksur tad-dritt fundamentali ta’ proprjeta` spettanti lir-rikorrenti sew kif protett mill-Konvenzjoni Ewropea sew mill-Kostituzzjoni ta’ Malta;

“Illi in effetti d-dispozizzjoni ta’ l-Artikolu 10B (illum Artikolu 12) subartikolu (4) u (5) ta’ l-Ordinanza ta’ l-1959 Dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap 158) introdott bl-Att Numru XXIII ta’ l-1979 icahhad lil sid il-fond ossia d-dirdirettarju milli jirriprendi l-pussess u t-tgawdija ta' l-enfitewsi originali, ghaliex l-utilista ghandu d-dritt, in forza ta’ dawk iz-zewg subartikoli, li jikkonverti koncessjoni enfitewtika temporanja f’wahda perpetwa. B’hekk id-direttarju qed jigi forzozament imnehhi u priv mill-pussess tal-proprjeta` li ghaliha huwa intitolat minghajr kumpens adegwat u bi hsara tad-disposizzjonijiet ta’ l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta;

“Illi wkoll l-effetti ta’ l-imsemmi Artikolu huwa tali li jippriva lir-rikorrenti mill-pussess tal-fond jew fondi msemmija u jnaqqas jew inehhi d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-possediment taghhom fis-sens ta’ l-Artikolu wiehed (1) ta’

l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni ta-Drittijiet u tal-Libertajiet Fondamentali, Att Numru XIV tal-1987.

“Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu li dina l-Qorti joghgobha taghti dawk ir-rimedji kollha xierqa w opportuni *ai termini* ta’ l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll *ai termini* ta' l-Artikolu 4 ta’ l-Att Numru XIV tal-1987, fosthom dikjarazzjoni li l-emendi introdotti permezz ta’ l-Att Numru XXIII tal-1979 u cioe` Artikolu 10 B illum Artikolu 12 subartikoli (4) u (5) tal-Kap 158 Ordinanza ta’ l-1959 Dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll huma anti-kostituzzjonali u kontra l-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali u ghalhekk nulli ghaliex jilledu d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.”

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali li in forza taghha eccepixxa illi:

“1. Illi l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprotegi lill-individwu milli jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kondizzjonijiet provduti bil-ligi.

“Illi dik id-disposizzjoni tal-Konvenzjoni mhix applikabbli ghall-kaz odjern stante li r-rikorrenti mhux qed jigu ipprivati mill-possedimenti taghhom. Dan ghaliex il-Kap 158 ta’ l-1959 Dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll mhux qed jippriva lil xi hadd mill-possedimenti tieghu, izda huwa intiz biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` skond l-interessi generali — dritt li kwalunkwe stat ghandu biex jinforza dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta`, u dan kif anke stabbilit espressament mill-Konvenzjoni Ewropea. Sahansitra l-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ma sabet l-ebda ksur f’kazi fejn il-Gvern indahal biex inaqqas l-ammont ta’ hlas ta’ kirja miftehma bejn is-sidien u l-kerrejja (**Mellacher vs Austria**).

“Illi anki fil-konfront ta’ l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, invokat mir-rikorrenti, huwa car li ma kien hemm l-ebda

lezjoni ta’ dritt fondamentali mill-intimat anki billi dan l-artikolu jitkellem fuq tehid ta’ propjeta` b’mod obbligatorju meta dan it-tehid fil-kaz prezenti qatt ma sar mill-Gvern.

“Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm fi sfond storiku kif ukoll fl-isfond attwali reali, l-imsemmi Kap 158 per necessita` qed jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku u skond l-interess generali u fl-istess waqt, izda, qieghed ukoll jikkompensa lis-sidien b’mod dirett u ekwu ghall-imsemmi kontroll tal-proprjeta` taghhom.

“Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrespingi t-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez.”

Rat ir-risposta ta’ Michael Camilleri li in forza taghha eccepixxa illi:

“Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

“Illi l-Artikolu 10 (illum 12) subartikolu (4) u (5) ta’ l-Ordinanza 1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap l58) introdott bl-Att Nru. XXIII ta’ l-1979 mhux qed jikser ebda dritt Kostituzzjonali jew fundamentali tar-rikorrenti;

“Illi l-istitut tal-enfitewsi civili huwa istitut medjovali mhux Roman li kellhu bhala skop li jinkoraggixxi l-izvilupp tal-propjeta` billi jaghmilha possibbli illi min kellu l-art pero` ma kellhux kapital biex jizvilippaha jkun jista’ jghatiha lil haddiehor li jkollhu kapital biex jizviluppaha minghajr ma jitlef l-propjeta` ta' art ghal kollox billi min jakkwista l-art jkun obbligat li jahllas lill-propjetarju originali retta annwali. L-art inkwistjoni tista’ tinghata mis-sid originali, id-direttarju, lill-utilista, jew ghal dejjem jew ghal perjodu temporanju, normalment perjodu twil;
“Illi l-kundizzjonijiet li bihom tinghata art jew propjeta` immobbiljari ohra huma regolati mill-istitut ta’ l-enfitewsi u dawn il-kondizzjonijiet jistghu jigu mbiddla mil-legislatur minn zmien ghal zmien skond l-ezigenzi socjali tal-

mument u l-vantaggi li jaghti dan l-istitut mhumiex drittijiet fundamentali imma semplici drittijiet civili li johorgu minn dan l-istitut;

"Illi l-istat jista' jbiddel il-modalitajiet ta' istitut civili li b'xi mod jirregola t-tgawdija tal-propjeta`. Hekk per ezempju l-legislatur iddecieda f'certu mument illi f'kaz ta' enfitewsi perpetwa l-utilista jista' jivdi c-cens gravanti l-propjeta moghtija in enfitewsi bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) u dana irrispettivament ta' jekk id-direttarju jridx jew le li jittrasferixxi d-drittijiet tieghu ta' direttarju tal-propjeta` in kwistjoni;

"Illi l-istess gara fil-kaz tal-lokazzjoni meta, in vista ta' ezigenzi socjali ta' dak iz-zmien, il-legislatur iffriza d-dritt tas-sid li jihu lura fond li jkun gia mikri jew li jgholli l-kera jew ibiddel il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni minghajr il-permess tal-Board tal-Kera u dana nonostanti l-fatt illi meta saru l-lokazzjonijiet dawn kienu regolati bil-ligi civili li kienet tipprovdi li meta jiskadi l-perjodu mifthiem l-inkwilin kien obbligat li jivvaka l-fond;

"Illi r-rikorrenti qed jippretendu li l-Artikolu 12 ta' l-Ordinanza tal-1959 kif emendat qed jiddeprivhom forzosamnet mill-pussess tal-propjeta` li ghaliha huma intitolati minghajr kumpens adewat. Huma ghalhekk jammettu li qed jinghataw kumpens ghall-konverzjoni forzata tal-enfitewsi minn wahda temporanja ghal wahda perpetwa. Jekk il-kumpens hux adegwat jew le hija kwistjoni ta' opinjoni li ma tistghax tigi inkwadrata fl-allegat ksur tal-Kostituzzjoni u tad-dritti humani. Il-kumpens li tipprovdi din il-ligi huwa fil-verita` kumpens gust u adegwat;

"Illi wiehed irid izomm f'mohhu l-fatt illi l-artikolu li qed jigi attakkat mir-rikorrenti jirrigwarda biss fondi ta' abitazzjoni u fic-cirkostanzi tal-lum huwa aktar gust illi min jkun zviluppa l-art u nefaq il-flus biex jibni daru jinghata d-dritt li jzommha filwaqt illi d-direttarju jigi kumpensat ghal dan id-dritt li inghata lill-utilista;

“Illi f’dan il-kaz jirrizulta li l-Patrijiet Karmelitani ta’ l-Imdina mitt sena ilhu cioe` fil-1899 taw b’titolu ta’ enfitewsi territorju kbir ta’ raba jinhadem li fuq bicca zghira minnu c-censwalista, nannu ta’ l-intimat Michael Camilleri, bena dar ghall-abitazzjoni tieghu u tal-familja liema dar kienet u baqghet id-dar tal-familja sakemm ghaddiet f’idejn l-intimat li twiled fiha u ghadu sal-lum jghix fiha bhala d-dar ta' abitazzjoni tieghu. Fl-1994 il-Patrijiet bieghu dan it-territorju lir-rikorrenti li huma spekolaturi u li akkwistawha fl-ahhar mument meta l-propjeta` tal-Knisja ghaddiet f’idejn il-Gvern Civili tant illi l-intimat Camilleri kien diga beda jhallas c-cens lill-'Joint Office' u issa dawn qed jippretendu li dan jintefa’ fit-triq biex huma jkunu jistghu jispekulaw dan it-territorju;

“Illi l-intimat Camilleri offra lir-rikorrenti li jibqa’ jzomm b’cens perpetwu d-dar tal-abitazzjoni bil-mandra annessa biss u jirrilaxxalhom il-kumplament tar-raba pero` dawn irrifjutaw.”
Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta’ Settembru 2010, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens li gej:

“……tichad l-eccezzjonijiet ta’ l-intimati u tiddikjara l-emendi introdotti permezz ta’ l-Att Numru XXIII ta’ l-1979 u cioe` Artikolu 10 B illum Artikolu 12 subartikoli (4) u (5) tal-Kap 158 Ordinanza ta’ l-1959 Dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll huma anti-kostituzzjonali u kontra l-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali u ghalhekk nulli ghaliex jilledu d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.

“Minhabba l-fatt li l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell gja ordnat komunika lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati fuq l-istess suggett, ma thossx il-bzonn tal-komunika a tenur ta’ l-Artikolu 242(1) tal-Kap. 12.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi l-kawza odjerna hadet certu zmien imhollija Sine Die u b’diversi differimenti minhabba li l-partijiet kienu talbu li

jistennew l-ezitu tal-kawza fl-ismijiet **Maria Galea Testaferrata *et* vs Onorevoli Prim'Ministru**, li skond il-partijiet kellha mertu simili jekk mhux identiku ghall-kaz *de quo*, li giet deciza mill-Prim'Awla (Imhallef Dr. Ray Pace), Rikors 348/91, u li giet deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Ottubru 2006.

"Rat ir-rapport tal-Perit David Pace dwar il-proprjeta` *de quo* li minnu jirrizulta li l-arja totali tal-proprjeta` giet ikkalkolata li fiha madwar hamest elef mitejn u tnejn u disghin metru kwadru (5292 m.k.) ekwivalenti ghal madwar erba' punt sebat itmiem (4.7T). Il-bini jikkonsisti fi tlett ikmamar wahda fejn l-ohra fil-pjan terran, illi tnejn fuq il-lemin inti w thares mit-triq jintlahqu minn tarag u passagg li jitilghu mil-livell tar-raba u jinfdu wahda mal-ohra. Fit-tarf hemm bieb illi jaghti ghal terrazzin b'tarag 'l isfel ghar-raba. F'tarf il-passagg hemm kamra zghira. It-tielet kamra, illi qieghda fit-tarf tax-xellug, tintlahaq minn din in-naha permezz ta' passagg mit-triq illi jaghti ghal tarag iehor illi jinzel ghar-raba. Dina il-kamra fiha tieqa ghal fuq ir-raba. Taht l-ewwel zewgt ikmamar hemm tlett ikmamar ohra, tnejn minnhom jaghtu ghal fuq ir-raba, waqt illi dik tat-tarf taghti ghal ghar li hemm taht it-terrazzin. Dawn il-kmamar jigu f'livell taht it-triq. Bokkaport fis-saqaf tal-kamra tax-xellug fil-livell tal-pjan terran jaghti access ghall-bejt tal-fond.

"Il-proprjeta` tinsab 'il barra miz-zona ta' zvilupp izda tgawdi posizzjoni tajba f'dak li huwa veduti w ambjent miftuh.
"Ikkunsidrat dana kollu, stima l-proprjeta` kif deskritta u bhala libera u franka, fl-ammont ta' **mija u tmenin elf lira Maltin (Lm180,000).**

"Izda l-istess Perit wara ipprezenta rapport iehor fejn semma li wara *survey* irrizulta li l-art fiha kejl inqas u cioe` 1275.42 m.k. izda baqa' ta' l-idea li ma jvarjax il-valur ta' Lm180000 minhabba li l-valur tal-propjeta` l-aktar li hu fil-bini.

"In segwitu xehed u semma li r-razzett huwa barra miz-zona fabbrikabbli. Ma kienx ra applikazzjoni ta' bini izda l-binja kienet antika.

"Permezz ta' nota iddikjara li l-kejl globali ta' l-arja tal-fond, kif mehud minn fuq il-pjanta, huwa kif gej:

"Kantina	78.10 metri kwadri
"Pjan terran	161.13 metri kwadri
"Total	239.23 metri kwadri.

"Ir-raba' ta' madwar ir-razzett tista' tinhadem. Kien hemm *proposed garage* skond il-pjanti.

"Gie prezentat affidavit ta' John Grima li ikkonferma li hu s-sid flimkien ma' martu Anna Grima ta' l-art u razzett maghrufa bhala tal-Mohba fil-kontrada tal-Harg, illum fi Triq Barbagan, sitwata fil-Qala, Ghawdex. Kien xtrahom b'att tan-Nutar Tonio Spiteri fis-17 ta' Lulju, 1996. Din l-art kienet giet koncessa b'cens temporanju ghal 99 sena b'att tan-Nutar Carlo Micallef Pecora tat-3 ta' Lulju 1899 bic-cens annwu ta' sbatax-il lira. Dan ic-cens ghalaq fl-1998. B'ittra ufficjali tas-26 ta' Ottubru 1998 Michael Camilieri ippretenda li kien intitolat li jikkonverti c-cens fuq imsemmi fuq l-istess razzett u dik il-parti tar-raba li kien jahdem huwa f'wiehed ta' enfitewsi perpetwa. L-ammont li l-istess Michael Camilieri qieghed jippretendi li jhallas biex jaghmel din il-konversjoni bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur reali tal-proprjeta` fuq is-suq u ghallhekk sostna li qieghed jigi vjolat id-dritt tieghu u ta' martu ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom.

"Xehed John Grima li semma li ma jafx li joqghod xi hadd fil-post in kwistjoni. Semma li Michael Camilleri kien joqghod f'post iehor – hu qatt ma ikkomunika ma' Camilleri. Semma li kien hemm zmien meta Camilleri kien jaghti cens lilu – ta' Lm17.50 ghar-razzett u l-ghelieqi ta' madwaru. Hu kien xtara kollox bi Lm18000. Semma li kien hemm proposta ta' Camilleri ghal Lm70000 halli johrog.

"D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

"Din il-kawza hija konsegwenza ta' kawza maghmulha minn Michael Camilleri kontra r-rikorrenti biex dawn jersqu fuq kuntratt ghal enfitewsi temporanja tad-dar fejn jabita numru 36, Triq Wardija, Qala, Ghawdex, bil-mandra annessa, biex tigi konvertita f'enfitewsi perpetwa bic-cens u modalitajiet kontemplati bl-artikolu 12(4)(5) tal-Kap 158 Citazz. 112/00X1 RCP fl-ismijiet '**Camilleri Michael vs Grima John *et***'.

"Il-kawza giet imhollija *Sine Die* pendenti l-kawza odjerna. Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti taghti r-rimedji opportuni *ai termini* ta' l-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 4 tal-Kap 319 biex jigi dikjarat li l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXIII ta' l-1979 u cioe` l-artikolu 10B, illum artikolu 12, subartikoli 4 u 5 tal-Kap 158 u kontra l-Konvenzjoni Ewropeja Ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libartajiet Fundamentali u ghalhekk nulli ghaliex jilledu d-drittijiet fundamentali.

"Din il-kwistjoni ta' jekk l-artikolu 12(4)(5) tal-Kap 158 jiksirx il-Kostituzzjoni u d-drittijiet umani giet trattata u deciza kemm-il darba mill-qrati taghna u cioe` jekk dan l-artikolu jiksirx il-Kostituzzjoni ghaliex in forza tieghu ma hemmx esproprjazzjoni forzata bla kumpens tal-propjeta` imma dan l-artikolu semplicement biddel ir-relazzjonijiet bejn id-direttarju u l-enfitewta meta javveraw ruhhom certi kundizzjonijiet. Hemm sentenza ricenti moghtija mill-Qrati taghna li ezaminaw il-kwistjoni in *funditus* fid-diversi aspetti u analizzaw kemm il-gurisprudenza lokali kif ukoll internazzjonali.

"Fil-kors tal-kawza l-partijiet irreferew kemm ghas-sentenza **Josephine mart Carmel Bugeja vs Avukat Generali**, deciza fit-3 ta' Ottubru 2008 mill-Prim'Awla, kif ukoll ghall-ohra tal-Prim'Awla fl-ismijiet **Mario Testaferrata *et* vs Prim Ministru**.

"Izda din il-Qorti thoss li ghandha dwar din il-kwistjoni tirreferi ghal zewg sentenzi, wahda tal-Qorti Kostituzzjonali u l-ohra tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem.

"Il-Qorti tibda billi tirreferi ghall-kawza fl-ismijiet **Josephine Bugeja et vs Avukat Generali** (Numru 1/2002) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Dicembru 2009 fejn gie ezaminat dettaljatament dan l-aspett, kif ukoll analizzata l-gurisprudenza hemmhekk imsemmija, li l-Qorti ma thossx il-bzonn li tirriproduci hlief il-konkluzjoni minhabba li tali sentenza tista' tinsab facilment. F'dak il-kaz il-Qorti Kostituzzjonali ikkonkludiet li:

""<u>Decide</u>

"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… 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."

"Il-Qorti tirreferixxi wkoll ghas-sentenza tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, (*Application Number* 47045/06) fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta**, u deciza fil-15 ta' Settembru 2009, fejn intqal:

""63. 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 of property.

"64. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention…

"FOR THESE REASONS, THE COURT UNANIMOUSLY

"1. Declares the complaint concerning Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention admissible and the remainder of the application inadmissible;

"2. Holds that there has been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention;…"

"Illi huwa veru li kull kaz irid jigi ezaminat fuq il-fattispeci partikolari tieghu u kull kaz jorbot lill-partijiet f'dik il-kawza u mhux partijiet ohra, izda l-Qorti thoss li s-similitudni bejn il-kaz odjern u dawk ikkwotati ta' Bugeja u Amato Gauci hija qawwija b'mod li ma tarax ghaliex m'ghandhiex timxi bl-istess kriterji."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Michael Camilleri li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha:

"......tirrevoka s-sentenza appellata billi previa l-accettazzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti tichad it-talba tal-atturi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Avukat Generali li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha:

“......thassar u tirrevoka s-sentenza appellata tad-29 ta’ Settembru 2010 fl-ismijiet premessi, u hekk tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kollha kontrihom.”

Rat ir-risposta tar-rikorrenti ghaz-zewg appelli proposti mill-intimati li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi l-aggravji tal-intimati ghandhom jigu michuda u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez kontra l-istess intimati appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta f’din il-kawza li r-rikorrenti xtraw proprjeta` fil-Qala, Ghawdex, kif soggetta ghal cens anwu u temporanju ta’ Lm17 u ghal 99 sena mit-3 ta’ Lulju 1899. Ir-rikorrenti xtraw dan id-dirett dominju u sussegwenti proprjeta` b’att tas-17 ta’ Lulju 1994. F’Ottubru tal-1998, hekk kif kien wasal li jiskadi c-cens temporanju, l-utilista Michael Camilleri, intimat f’dawn il-proceduri, iddikjara li kien se jipprevalixxi ruhu mill-Artikolu 12(4)(5) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta), u jikkonverti c-cens temporanju f’wiehed perpetwu, u dan billi jibda jhallas cens f’ammont daqs sitt darbiet ic-cens li kien jithallas minnufih qabel dik il-konversjoni; b’dan il-mod ic-cens ta’ Lm17 isir Lm102. Ir-rikorrenti direttarji tal-proprjeta` ma accettawx li ssir din il-konverzjoni ghax qalu li l-imsemmi Artikolu 12(4)(5) huwa anti-kostituzzjonali u jivvjola d-drittijiet taghhom. L-intimat Michael Camilleri ghamel kawza civili sabiex id-dritt tieghu ghal konversjoni jigi rikonoxxut formalment. Dik il-kawza tinsab differita *sine die* pendenti l-ezitu ta’ din il-procedura istitwita mid-direttarji li in forza taghha qed jitolbu li jigu dikjarati nulli u anti-kostituzzjonali s-subartikoli (4) u (5)

ghall-Artikolu 12 tal-Kap. 158 imsemmi, invokati mill-intimat Michael Camilleri.

L-ewwel Qorti qablet ma' tezi tar-rikorrenti, u wara li rriferiet ghall-gurisprudenza lokali in *subjecta materia,* iddikjarat nulli l-Artikolu 12 subartikoli (4) u (5) tal-imsemmi Kap. 158 ghax qieset li l-istess jinvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Iz-zewg intimati ressqu appell mis-sentenza u ressqu aggravji differenti kontra l-istess sentenza. L-intimat Michael Camilleri argumenta li ghalkemm il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Galea Testaferrata v. L-Onor. Prim Ministru et**, deciza fit-3 ta' Ottubru 2000 (appell mis-sentenza ghall-quddiem din il-Qorti kien gie dikjarat dezert fis-16 ta' Ottubru 2006) kienet iddikjarat null l-Artikolu 12(4)(5) imsemmi, din il-Qorti, fil-kawza **Bugeja v. Avukat Generali et**, kienet qalet li l-artikolu imsemmi ma hux kontra l-kostituzzjoni u d-drittijiet fundamentali tal-bniedem imma bl-applikazzjoni tieghu f'xi kazi specifiki jistghu jinkisru d-drittijiet tal-bniedem fil-konfront ta' dik il-persuna specifika mehuda c-cirkostanzi partikolari tal-kaz. L-intimat Avukat Generali, min-naha l-ohra, strah fuq il-kawza **Farrugia v. Kummissarju tal-Artijiet et**, deciza minn din il-Qorti fid-19 ta' Jannar 2010, fejn lid-direttarju giet michuda talba li l-imsemmi artikolu jikser id-drittijiet fundamentali tieghu peress li hu kien ikkonceda l-proprjeta` b'cens temporanju meta l-ligi "kienet cara daqs il-kristall dwar x'kien se jigri f'gheluq ic-cens." Ghal dan il-kaz, jissottometti li meta r-rikorrenti xtraw id-dirett dominju tal-proprjeta`, il-ligi kienet cara dwar x'kien se jigri meta jiskadi c-cens temporanju originali.

Trattat l-argument tal-appellant Michael Camilleri, din il-Qorti taqbel mal-mod kif din l-istess Qorti, diversament komposta, kienet iddecidiet il-kawza ta' Josephine Bugeja aktar qabel imsemmija. F'dik il-kawza, din il-Qorti osservat li l-effetti tal-Artikolu 12(4)(5) m'ghandhomx jigu ezaminati *in vacuo*, izda in relazzjoni mac-cirkostanzi kollha tal-kaz, bid-decizjoni, allura, tkun tiddependi mill-fattispecie kollha tal-kaz. Din il-Qorti ma tarax il-htiega li toqghod tikwota partijiet minn dik is-sentenza u hu

bizzejjed li taghmel riferenza ghal insenjament profond u dettaljat li din il-Qorti ghamlet f'dik is-sentenza.

Fid-dawl ta' dik id-decizjoni, it-talba tar-rikorrenti kif maghmula, intiza ghal dikjarazzjoni ta' nullita` tal-Artikolu 12(4)(5) ma tistax tintlaqa u s-sentenza tal-ewwel Qorti li laqghet it-talba tar-rikorrenti wkoll ma tistax tigi kkonfermata. Ir-rikorrenti, f'din il-kawza, talbu l-ghoti tar-rimedji kollha xierqa u opportuni, pero`, din il-Qorti ma tistax, f'dan l-istadju, tara jekk, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4)(5) ghall-kaz in kwistjoni johloqx sproporzjon bejn l-interessi tal-partijiet, u dan peress illi l-konversjoni tac-cens minn temporarju ghal wiehed perpetwu ghadu soggett ghal stharrig gudizzjarju quddiem il-qrati. Kwindi, ma jistax jinghad jekk dak li jrid li jsir l-intimat Camilleri huwiex indhil proporzjonat jew le, u dan in vista tal-fatt li r-rikorrenti qed jikkontestaw id-dritt tieghu ghal-konverzjoni. Barra minn dan, f'dawn il-proceduri, ir-rikorrenti ma ressqux prova li l-proprjeta` in kwistjoni tista' tinghata b'cens perpetwu ghal aktar minn Lm102 fis-sena. Huma jghidu li "huwa lampanti" li l-prezz huwa baxx, pero`, din il-Qorti m'ghandhiex prova ta' dan. Huma ressqu stima ta' perit ex parte dwar il-valur tal-proprjeta` shiha, libera u frank. Issa hu car li l-konverzjoni tat-titolu minn wiehed ta' enfitewsi temporanju ghal wiehed perpetwu ma jwassalx ghat-tehid totali tal-proprjeta`, ghax dak li kien direttarju, hekk jibqa', anke wara tali konverzjoni bil-possibilta`, remota kemm hi remota, ta' konsolidazzjoni tal-proprjeta` favur tieghu. Kwindi apparti l-prova ta' kemm jiswa l-fond liberu u frank, hemm ukoll il-kwistjoni dwar kemm kien ikun ic-cens perpetwu fi zmien il-konverzjoni mitlub mill-intimat Camilleri, u din il-prova ma saritx f'dan il-kaz.

Ghat-talba tar-rikorrenti, tressaq ukoll l-ostakolu tas-sentenza Farrugia invokata mill-Avukat Generali. F'dik il-kawza din il-Qorti ghamlet dawn l-osservazzjonijiet:

"…il-qofol tal-kwistjoni kollha verament kien li, meta l-ligi kienet cara daqs il-kristall dwar x'kien ser jigri f'gheluq ic-cens, l-appellanti xorta wahda ghazlet li tidhol f'kuntratt ta' ghoti ta' proprjeta` b'cens temporanju. Ma kienx hemm fejn tintilef f'din il-kawza! Ma gie impost xejn fuq l-

appellanti! Din il-Qorti sejra, pero`, brevement taccenna ghal xi punti sollevati fir-rikors ta' appell u fit-trattazzjoni tal-partijiet li saret fid-19 ta' Ottubru 2009.

"7. Din il-Qorti ma taqbel xejn mal-allegazzjoni tal-appellanti li fil-kaz taghha kienet sehhet esproprijazzjoni tal-ghamla de facto. M'hemmx dubbju li l-appellanti hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni – dan il-fatt qatt ma gie kontestat, apparti li gie dikjarat, fil-kuntratt tat-2 ta' Marzu 1990 li hija kienet wirtet il-mezzanin minghand ommha. Bhala proprjetara hija mhux biss setghet tuza u cioe` tgawdi l-proprjeta` skont l-iskop tal-istess oggett izda kellha d-dritt u l-liberta` li bhala sid illi tidhol f'relazzjonijiet guridici ma' haddiehor billi tbiegh il-proprjeta` jew tikkoncediha b'enfitewsi, tikriha jew taghtiha sahansitra b'donazzjoni jew uzufrutt lil haddiehor. Ghalhekk, peress li;

"the right to dispose of one's property constitutes a traditional and fundamental aspect of the right of property",

l-appellanti, volontarjament u liberament minghajr ebda sfurzar minn haddiehor (ghall-anqas mill-atti ta' din il-kawza ma jirrizulta xejn minn dan), ezercitat dan id-dritt taghha meta bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Frank Portelli tat-2 ta' Marzu tas-sena 1990, appena msemmi, hija tat b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena dekorribbli mill-istess data tal-att lill-appellat il-fond de quo. Tali relazzjoni guridika attivat il-mekkanizmu – u li kien diga` jezisti – li jinsab fl-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta] – li fid-data tal-koncessjoni tal-enfitewsi temporanja kien ilu fis-sehh disgha u ghoxrin sena, u f'tali perijodu l-Qrati taghna u l-Qorti ta' Strasbourg ippronunzjaw ruhhom kemm-il darba x'iggustifika tali provvediment. Bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja l-appellanti volontarjament accettat li tossottometti ruhha ghall-Artikolu 12 tal-imsemmija Ordinanza u ghalhekk ghall-kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku kif stabbilit b'dak l-artikolu."

Issa, f'dan il-kaz, il-koncessjoni enfitewtika bdiet qabel ma dahlu in vigore l-emendi bl-Att XXIII tal-1979 ghal Artikolu 12 tal-imsemmi Kap. 158, pero`, meta r-rikorrenti dahlu f'relazzjoni guridika ma' Michael Camilleri, u dan meta akkwistaw id-dirett dominju tal-proprjeta` b'att tas-17 ta' Lulju 1994, huma kienu jafu x'kienet tipprovdi l-ligi, u allura, qed jigi sottomess, ma jistghux issa ma joqoghdux ghall-istess ligi.

Din il-Qorti ma taqbilx. Fil-kaz ta' Farrugia, sid il-proprjeta` holoq hu sitwazzjoni regolata bl-Artikolu 12 kif emendata, filwaqt li f'dan il-kaz ir-rikorrenti semplicement dahlu fil-libsa tad-direttarji originali, li kellhom kull dritt jinvokaw il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropeja kontra l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4)(5). Ir-relazzjoni guridika ta' bejn direttarju u utilista ma nholqitx wara d-dhul fis-sehh tal-emendi tal-1979, izda fl-1899 u kull ma sar fl-1994 kienet bidla fil-persuna tad-direttarju, izda mhux relazzjoni guridika gdida.

Meta persuna, per ezempju, tixtri fond b'tieqa li l-gar recentement kien fetah ghal go fiha, il-fatt li, meta xtrat il-fond, kienet taf b'dik it-tieqa ma jtellifhiex mid-dritt li tipprocedi kontra l-gar ghal gheluq tat-tieqa. L-istess, il-fatt li xi hadd jixtri proprjeta` b'xi haddiehor in okkupazzjoni, ma jfissirx li jkun tilef id-dritt li jipprocedi ghall-izgumbrament tieghu. Ir-rikorrenti akkwistaw id-drittijiet tad-direttarju originali, u ghalkemm meta ghamlu dan kienu jafu bil-protezzjoni li l-ligi kienet, f'certi cirkostanzi, taghti lill-enfitewta, dan ma jfissirx li tilfu d-dritt li jikkontestaw il-pretensjonijiet futuri tal-enfitewta, u dan b'kull mod permissibbli bil-ligi. Il-fatt li r-rikorrenti kienu jafu bic-cirkostanzi tal-proprjeta`, ma jfissirx li huma rrinunzjaw ghad-dritt li jikkontestaw dawk ic-cirkostanzi. Id-drittijiet li kellhom id-direttarji originali gew sussegwentement mghoddija lir-rikorrenti, u, fl-assenza ta' cirkostanzi ohra, ma jistax jinghad li dawn irrinunzjaw ghal dawn id-drittijiet ghas-semplici fatt li kienu jafu bis-sitwazzjoni tal-proprjeta`. Ir-rinunzji, kif inhu maghruf, huma *di stretto diritto* u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta` preciza ta' rinunzja – dan ma jirrizultax

f'dan il-kaz. Altru li wiehed johloq sitwazzjoni guridika li jaf il-konsegwenzi taghha, u altru li wiehed jidhol fiz-zarbun ta' haddiehor li diga` jgawdi bi dritt li jikkontesta sitwazzjoni legali.

L-aggravju tal-Avukat Generali ma jistax, ghalhekk, jintlahaq.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-Avukat Generali billi tichad l-istess, izda tiddisponi mill-appell interpost minn Michael Camilleri billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Qorti, u peress li tqis l-azzjoni tar-rikorrenti intempestiva, tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-kawza.
L-ispejjez kollha tal-kawza, dawk in prim istanza jithallsu mir-rikorrenti, u dawk ta' dan l-appell ukoll mir-rikorrenti, hlief ghal dawk marbuta mal-appell tal-Avukat Generali li ghandhom jithallsu mill-istess Avukat Generali appellant.

< Sentenza Finali >

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