MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2011

Appell Civili Numru. 1508/2000/2

**John Bugeja
v.
Il-Provinċjal Reverendu Alfred Calleja OFM Conv. bħala amministratur tal-beni tal-Provinċja tal-Franġiskani Minuri Konventwali; u b'nota tal-11 ta' Marzu 2009 il-Provinċjal Reverendu Samuel Chetcuti OFM Conv. bħala amministratur tal-beni tal-Provinċja tal-Franġiskani Minuri Konventwali assuma l-atti tal-kawża minflok ir-Reverendu Alfred Calleja OFM Conv.; u b'digriet tas-6 ta' Lulju 2009 l-Avukat Ġenerali ġie ammess jintervjeni fil-kawża *in statu et terminis***

1. Dan huwa appell tal-attur u tal-Avukat Ġenerali minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta'

Frar 2011 li ċaħdet it-talba tal-atturi għall-konverżjoni ta' enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa taħt l-art. 12 tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] billi sabet illi dawk id-dispożizzjonijiet tal-liġi ma jiswewx għax jiksru l-jedd ta' proprjetà mħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll mal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["l-Ewwel Protokoll"].

It-Talbiet tal-Attur

2. L-*iter* proċedurali seħħ hekk: B'ċitazzjoni ippreżentata fl-20 ta' Lulju 2000 l-attur fisser illi huwa kellu l-utli dominju temporanju, li kellu jagħlaq fil-21 ta' Lulju 2000, ta' proprjetà f'tas-Sliema. Billi deherlu illi taħt "id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta" dan iċ-ċens temporanju kellu jinbidel f'wieħed perpetwu, u għalxejn sejjaħ lill-konvenut biex jidher fuq kuntratt għal dan il-għan, l-attur fetaħ din il-kawża u talab illi l-qorti:

i. tgħid illi l-konċessjoni enfitewtika temporanja għandha tinbidel f'waħda perpetwa kif trid il-liġi;

ii. taħtar nutar biex jippubblika l-kuntratt ta' enfitwewsi perpetwa;

iii. tordna lill-konvenut jidher fuq il-kuntratt u jiffirmah; u

iv. tordna illi, jekk il-konvenut jibqa' kontumaċi, jinħatru kuraturi biex jidhru floku fuq il-kontratt.

L-Eċċezzjonijiet tal-Konvenut

3. Il-konvenut b'nota tat-8 ta' Novembru 2000[1] ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

i. il-liġi msemmija mill-attur ma tgħoddx għall-każ;

ii. id-dispożizzjonijet ta' dik il-liġi jiksru d-drittijiet fondamentali tal-konvenut imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll;

iii. l-azzjoni ma saritx sew u hija irritwali għax ma hemmx imfisser kif il-proprjetà "tikkwalifika" biex l-enfitewsi ssir waħda perpetwa; u

iv. ma hemmx ir-rekwiżiti meħtieġa biex issir il-konverżjoni tal-enfitewsi.

L-Ewwel Sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u l-Appell minnha

[1] *Fol.* 19 tal-atti tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

4. B'sentenza mogħtija fl-4 ta' Marzu 2009[2] il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, laqgħet it-talbiet tal-attur u ordnat illi jiġi pubblikat il-kontratt ta' konverżjoni tal-enfitewsi. Il-konvenut appella minn dik is-sentenza quddiem din il-qorti b'rikors tal-11 ta' Marzu 2009. Waqt is-smigħ tal-appell l-Avukat Ġenerali b'rikors tat-23 ta' Ġunju 2009[3] talab illi jitħalla jidħol fil-kawża *in statu et terminis*, u dan ir-rikors intlaqa' b'dikriet tas-6 ta' Lulju 2009[4].

L-Ewwel Sentenza ta' din il-Qorti

5. B'sentenza mogħtija fis-7 ta' Diċembru 2009[5] din il-qorti laqgħet l-appell, annullat is-sentenza appellata u bagħtet l-atti lura lill-ewwel qorti biex tqis l-eċċezzjoni tal-irritwalità tal-azzjoni u biex tkompli tisma' l-każ għax sabet illi l-ewwel qorti ma qisitx dik l-eċċezzjoni kif irid l-art. 218 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili u ma qatgħetx l-eċċezzjoni b'kap separat qabel jew flimkien mas-sentenza fil-meritu kif irid l-art. 730 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Din il-qorti kienet ukoll tal-fehma illi ma setgħetx tqis illi s-sentenza kienet "ġusta fis-sustanza tagħha" sabiex l-aggravju tan-nullità tas-sentenza ma jintlaqax kif igħid l-art. 790 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Dwar dan, il-qorti għamlet dawn l-osservazzjonijiet:

«… … … din il-qorti ma tistax tgħaddi biex tagħti d-deċiżjoni tagħha dwar l-eċċezzjoni tan-nullità tas-sentenza appellata mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni dak provdut fl-art. 790 tal-Kap. 12 [li] … … … jipprovdi li *meta quddiem qorti fi grad ta' appell tinġieb 'il quddiem eċċezzjoni tan-nullita tas-sentenza appellata, dik l-eċċezzjoni ma għandhiex tintlaqa' jekk is-sentenza tkun ġusta fis-sustanza tagħha … … ...* Dan l-artikolu jipprovdi għal dik li hija l-proċedura korretta li għandha tadotta qorti fi grad ta' appell, bħalma hi din il-qorti f'materji kostituzzjonali, meta tiġi rinfaċċjata b'eċċezzjoni ta' nullità tas-sentenza appellata. … … … Il-qorti tkun

---

2 *Foll*. 119 *et seqq.* tal-atti tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

3 *Foll*. 46 *et seq.* tal-atti tal-appell.

4 *Fol*. 49 tal-atti tal-appell.

5 *Foll*. 60 *et seqq.* tal-atti tal-appell.

obbligata teżamina s-sustanza tas-sentenza appellata u, jekk issib li dik is-sentenza hija ġusta fis-sustanza tagħha, l-eċċezzjoni tan-nullità tas-sentenza appellata ma għandhiex tigi milqugħa.

«… … … Għalhekk din il-qorti ma tistax tippronunzja ruħha dwar in-nullità *o meno* tas-sentenza appellata mingħajr qabel ma teżamina jekk l-istess sentenza appellata hijiex ġusta fis-sustanza tagħha. … … … Dwar is-sustanza fiha nnifisha tas-sentenza appellata, din il-qorti tosserva li ġà kellha l-opportunità tinvestiga u tittratta l-kwistjoni dwar jekk l-applikazzjoni tal-art. 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tammontax *o meno*, f'każ konkret u mhux fl-astratt, għal vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-padrun dirett kif protetti bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dana fl-Appell Kostituzzjonali fl-ismijiet Josephine Bugeja *et v.*Avukat Generali *et* bin-numru 1/2002. Fil-proċeduri odjerni saret referenza diretta għall-imsemmi Appell Kostituzzjoni 1/02, u addirittura ġie verbalizzat li l-appell odjern kellu jinstema' flimkien ma' dak l-appell peress li l-meritu trattat fiż-żewġ appelli kostituzzjonali kien simili.

«L-Appell Kostituzzjonali fl-ismijiet Josephine Bugeja *et v.* Avukat Generali *et* ġie deċiż minn din il-qorti llum stess, u fid-dawl ta' dik is-sentenza mogħtija u tal-prinċipji ġuridiċi hemm enunċjati, liema prinċipji, fil-fehma ta' din il-qorti, japplikaw *mutatis mutandis* għall-każ in eżami, din il-qorti ma tqisx li s-sentenza appellata in eżami – *cioè* dik bejn John Bugeja u l-Provinċja tal-Franġiskani Minuri Konventwali – hija ġusta fis-sustanza tagħha.»

Is-Sentenza Appellata

6. Il-kawża kompliet tinstema' quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li b'sentenza mogħtija fl-24 ta' Frar 2011[6] – is-sentenza li minnha qiegħed isir dan l-appell – qatgħet il-kawża billi ċaħdet l-eċċezzjoni ta' irritwalità taċ-ċitazzjoni iżda laqgħet l-eċċezzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fondamentali u għalhekk ċaħdet it-talbiet tal-attur, wara li, fil-parti li hija relevanti għall-għanijiet ta' dan l-appell, għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

«Illi t-tieni eċċezzjoni hija fis-sens li dawk id-dispożizzjonijiet ta' dik il-liġi jivvjolaw id-drittijiet

6 *Foll.* 134 *et seqq.* tal-atti tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

fundamentali tal-konvenut kif protetti fl-art. 37 tal-Kostituzzjoni u fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem. Illi f'dan il-kuntest din il-qorti tirreferi għall-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-liġi li fuqha hija impostata l-azzjoni attriċi u ċjoè l-art. 12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158 ġew ddikjarati bħala nulli u bla effett peress li jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u dan bis-sentenza … … … fl-ismijiet Mario Galea Testaferata *et vs* il-Prim Ministru *et* li marret deżerta fil-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Ottubru 2006 u konsegwentement għal dak li ngħad fis-sentenza Paola Vassallo *vs* Marija Dalli" (P.A. (RCP) – 30 ta' Ottubru 2008) din il-qorti tħoss li konsistentement ma' dak li jingħad fl-art. 6 tal-Kostituzzjoni, meta l-qorti ssib li xi liġi tikser il-Kostituzzjoni jew xi dritt fundamentali mħares minnha jew mill-Konvenzjoni, ma jidhirx li jkun sewwa li dik il-liġi tibqa' titħaddem jew jingħataw bis-saħħa tagħha rimedji li xi parti f'kawża, bla ma l-qorti nnifisha tkun qiegħda, bit-tħaddim ta' dik l-istess liġi, tikser ukoll il-Konvenzjoni jew Kostituzzjoni. *"Huwa minnu li l-ebda sentenza ma tħassar liġi – l-għemil u t-tħassir ta' liġi hija funzjoni esklużiva tal-Parlament – iżda meta b'sentenza xi liġi titqies li hija nulla u bla effett, ħadd m'għandu jistenna li xi qorti tapplika liġi bħal dik fi kwistjoni li titqajjem quddiemha, sempliċiment għaliex il-Parlament ma jkunx (għadu) ħassarha wara sentenza bħal dik".*
«Illi din il-qorti tħoss li la darba tali dispożizzjonijiet tal-liġi li għalihom qed issir riferenza mill-atturi … … … ġew dikjarati nulli u bla effett u dan għaliex jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem, u tali sentenza għaddiet in ġudikat, *in vista* tal-art. 6 tal-Kostituzzjoni din il-qorti ma tistax tapplika l-istess u dan peress li tipprevali l-istess Kostituzzjoni, u fejn l-istess liġi hija inkonsistenti ma' dan, dik il-liġi skont l-istess artikolu għandha tiġi kkonsidrata bħala nulla u bla effett u dan indipendentement mill-fatt jekk l-organu leġistlativ jiħux il-passi sabiex ineħħi l-istess liġi jew jevita tali ksur. Dan qed jingħad anke fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-art. 242 tal-Kap. 12 fuq ċitat li gie applikat ukoll mill-onorabbli Qorti Kostituzzjonali meta l-kawża ċitata marret deżerta fis-16 ta' Ottubru 2006, u allura d-deċiżjoni għaddiet in ġudikat. Fil-verità dan kollu juri li l-Kostituzzjoni u l-artikoli dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-

bniedem huma l-ogħla liġi fil-pajjiż u artikoli ċitati huma konferma tal-istess. Din il-qorti bir-rispett tħoss li hija doveruż għaliha li tapplika l-istess dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni, u dan kemm sabiex tiġi segwita l-istess Kostituzzjoni u wkoll għaliex tħoss ma jistax ikun hemm sitwazzjoni fejn liġi tiġi dikjarata nulla għaliex tmur kontra d-drittijiet tal-bniedem u allura ma tkunx applikabbli bejn xi persuna, u min-naħa l-oħra jkun hemm deċiżjoni fejn tapplika l-istess liġi għal persuni oħra – u dan iktar u iktar fejn il-liġi għandha tkun l-istess u applikabbli għal kulħadd u dan in omaġġ ukoll għal *Rule of Law*. Dan iktar u iktar meta liġi tiġi dikjarata mill-qorti fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali bħala nulla u bla effett u allura l-istess liġi ma tistax, minħabba d-dispożizzjonijiet stess tal-istess Kostituzzjonali, ma tibqax [*sic*] iżjed applikabbli u dan *erga omnes*. L-argument l-ieħor joħloq liġi għal xi persuni u liġi oħra għal persuni ohra – ħaġa li mill-*punto di vista* legali u iktar f'ambitu ta' protezzjonijiet ta' drittijiet tal-bniedem lanqas għandha tiġi kkunsidrata għaliex toħloq inċertezza u inġustizzja manifesta. Kien fuq dan il-binarju li ngħatat is-sentenza wkoll fuq dan il-punt fl-ismijiet <u>Maria Azzopardi *vs* Saver Sciortino</u> (P.A. (RCP) – 31 ta' Jannar 2007) u huwa wkoll konistenti ma' dak li ngħad fis-sentenza tal-onorabbli Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet <u>Nazzareno Galea *et vs* Giuseppe Briffa *et*</u> (Q.K. – 30 ta' Novembru 2001) fejn ingħad li "dikjarazzjoni ta' nullità … … … jekk tirriżulta, tiddefinixxi l-mertu *erga omnes* b'effett li jestendi għal kull min ikun suġġett għall-applikazjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Att in eżami". Dan huwa wkoll konsistenti ma' dak li ngħad fis-sentenza <u>P.L. George Scicluna *vs* l-Avukat Generali *et*</u> (P.A. (RCP) – 28 ta' Ottubru 2010). Għalhekk dan huwa biżżejjed sabiex din il-qorti tilqa' din l-eċċezzjoni tal-konvenut.

«Illi bla preġudizzju għal dak hawn deċiż u biss għall-grazzja tal-argument, hawn, hawn sitwazzjoni fejn l-attur għandu fond 15, Tignè Street, Sliema li kien ingħata b'ċens temporanju ta' 150 sena b'effett mit-22 ta' Lulju 1850 li skadew fil-21 ta' Lulju 2000, li kienet suġġetta għall-ħlas ta' ċens annwali fl-ammont ta' tnax-il-ċenteżmu u ħames milleżmi (12c5m) mill-flus antiki, li jekk jiġi konvertit għal ċens perpetwu skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu ċitat iwassal għall-ħlas ta' ċens perpetwu ta' €1.75

fis-sena, meta jekk wieħed jikkonsidra l-valur tal-proprjetà meta skada l-istess ċens temporanju fis-sena 2000 dan kien jammonta għal €1,071,511.76 (ekwivalenti għal Lm460,000) u dan skont relazzjoni tal-Perit Mario Cassar datata 27 ta' Lulju 2007 (*fol*. 55).

«Illi jingħad li f'dan il-każ jekk jiġu applikati l-prinċipji stabbiliti fil-kaz ta' Mario Galea Testaferrata *et vs* il-Prim Ministru *et* (P.A. (RCP) – 3 ta' Ottubru 2000) u dawk tas-sentenza fl-ismijiet P.L. George Scicluna *vs* l-Avukat Generali *et* (P.A. (RCP) – 28 ta' Ottubru 2010) li qed issir riferenza diretta għalihom minn din il-qorti, neċessarjament din il-qorti tasal għall-konklużjoni li l-istess artikoli jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif salvagwardati fl-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Skont l-aħħar sentenza ċitata tal-artikoli tal-Kap. 158 jirriżulta li tali dispożizzjonijiet jiksru wkoll l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, u għalhekk din il-qorti tabbraċċja l-istess insenjamenti u tapplikahom f'din is-sentenza u anke għalhekk f'dan il-kuntest it-talbiet attriċi qed jiġu miċħuda, u qed tiġi milqugħa din l-eċċezzjoni tal-konvenut.

«Illi dejjem bla preġudizzju għal dak fuq deċiz jingħad ukoll li tenut kont tal-fattispeċie tal-każ u l-valuri hemm indikati relativi għall-istess proprjetà l-azzjoni attriċi lanqas tista' tirnexxi jekk din tiġi eżaminata fid-dawl ta' dak li ngħad fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Josephine Bugeja *et vs* Avukat Generali *et* (Q.K. – 7 ta' Diċembru 2009) fejn l-istess qorti sostniet li dak ritenut fis-sentenza Amato Gauċi *vs* Malta (ECtHR – 15 ta' Settembru 2009) "japplika *mutatis mutandis* għall-art. 12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement għall każ in eżami. Kif ġà ingħad iktar 'il fuq, l-effett legali u prattiku tal-artikolu 12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta hu li l-padrun dirett ma jistax jieħu pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu in kwantu tiġi soġġetta għat-titolu ta' enfitewsi perpetwa favur iċ-ċenswalist, bil-possibilità tal-fidi taċ-ċens a tenur tal-art. 1501 tal-Kodiċi Ċivili li jwassal għat-temma ta' dawk id-drittijiet tal-padrun dirett konsegwenzjali għaċ-ċens. Il-korrispettiv li jieħu l-padrun dirett għal dan il-kontroll ta' użu tal-proprjetà tiegħu huwa ċens li jkun daqs sitt darbiet

iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel il-konverżjoni, liema ċens jiżdied kull ħmistax-il sena b'daqstant miċ-ċens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon miegħu ż-żjieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi ċens ikun ġie stabilit l-aħħar".
«Illi wara, l-istess qorti applikat il-provedimenti tal-liġi għall-każ konkret, u ġew konsidrati dak li hija sejħet bħala "riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmi artikolu tal-liġi toħloq fil-każ in eżami" u sabet li fil-każ hemm taħt eżami ma kienx hemm bl-applikazzjoni tal-art. 12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158 il-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess tal-istat u l-protezzjoni ta' dritt ta' proprjetà tal-individwu u għalhekk insistiet li "tali provedimenti tal-liġi, f'dan il-każ u f'dawn iċ-ċirkostanzi, kjarament jammontaw għal vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tal-appellanti għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħha kif protett bl-art. 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea". L-istess din il-qorti ssostni huwa l-każ preżenti u allura anke hawn iċ-ċitazzjoni attriċi ma tistax tirnexxi. Din il-qorti, dejjem bir-rispett dovut tħoss ukoll li dan japplika għal kull każ li jaqa' taht l-istess dispożizzjonijiet tal-liġi hawn taħt eżami u dan għas-sempliċi raġuni li l-formula użata mill-istess artikoli tal-liġi qatt ma tista' twassal sabiex tali prinċipju ta' proporzjonalità jiġi b'xi mod rispettat.
«Illi dan apparti li bir-rispett kollu din il-qorti hija tal-fehma li jekk "*l-applikazzjoni tal-liġi*" tiġi dikjarata li f'xi każi waslet għall-ksur ta' dritt fundamentali tal-bniedem, għandha twassal għall-konklużjoni li l-applikazzjoni tagħha *ut sic* u allura l-liġi stess qed tikser id-drittijiet fundamentali tal-bniedem, u allura hija l-istess liġi li għandha, in konformità ma' dak li jipprovdi l-art. 3 (2) tal-Kap. 319 tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali għaliex tikser id-drittijiet fundamentali tal-bniedem u dan peress li tali artikolu jipprovdi li:-
«"Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja għandha, sa fejn tkun inkosistenti, tkun bla effett".
«Illi dan apparti li tali provediment isaħħaħ u jikkonferma dak li ingħad fis-sentenza Paola Vassallo *vs* Marija Dalli (P.A. (RCP) – 30 ta' Ottubru 2008) fuq ċitata, u s-sentenzi oħra fuq ċitati li mxew u segwew l-istess linja, anke fuq il-

binarju ta' dak li jipprovdi l-art. 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Jista' jingħad li dan huwa msaħħaħ ukoll b'dak li jipprovdi l-art. 6A tal-Kap. 319.
«Illi għalhekk it-talbiet attriċi qed jigu miċħuda.»

L-Appell tallum

7. L-attur appella minn din is-sentenza b'rikors tal-4 ta' Marzu 2011 u appella wkoll l-Avukat Ġenerali b'rikors tal-14 ta' Marzu 2011.

L-Aggravji tal-Attur

8. L-ewwel aggravju tal-appell tal-attur huwa illi, minkejja dak li tgħid is-sentenza appellata, id-dispożizzjonijet tal-Kap. 158 li fuqhom jistrieħ għadhom fis-seħħ għax is-sentenzi ċitati mill-ewwel qorti u li fuqhom straħet ma jgħidux illi dawk id-dispożizzjonijet huma nulli iżda biss illi (fil-każ partikolari) jiksru dritt fondamentali. Barra minn hekk, kompla jgħid l-attur, "is-sentenzi ma humiex validi *erga omnes* u wieħed irid janalizza l-każ partikolari in kwistjoni sabiex jara jekk kienx hemm ksur tad-drittijiet tal-bniedem".

9. It-tieni aggravju tal-attur jixbah lill-ewwel wieħed safejn igħid illi s-sentenzi li fuqhom straħet is-sentenza appellata ma jgħidux illi l-liġi (l-art. 12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158) hija nulla iżda biss illi għandhom jitqiesu l-fatturi kollha relevanti – mhux biss il-kondizzjonijiet tal-kera iżda wkoll is-"salvagwardji proċedurali" – sabiex jiġi determinat jekk l-effett prattiku u "l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetà ta' sid il-kera … … … jistgħux ikunu arbitrarji jew imprevedibbli", fid-dawl tal-fatt illi l-jeddijiet fondamentali għandhom ikunu "prattiċi u effettivi". F'dan it-tieni aggravju l-attur ikompli jgħid illi jekk jinsab li kien hemm ksur ir-rimedju għandu jkun illi s-sid jingħata kumpens u mhux illi jbati l-kerrej: "Għandu jkun l-istat u mhux l-individwu li jbati l-konsegwenzi ta' liġi anti-kostituzzjonali. L-appellant f'dan il-każ ma għandux ibati l-konsegwenzi ta' aġir tal-istat għaliex huwa osserva l-liġijiet li għadhom *in vigore* sallum".

10. It-tielet aggravju tal-attur huwa dwar il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta qalet illi l-konvenut ġie mneżża' mid-drittijiet tiegħu għax, igħid l-attur, il-konvenut baqa' sid għalkemm "il-valur ta' trasferiment potenzjali lil terzi ġie mnaqqas sostanzjalment". Dan iżda huwa fis-setgħa diskrezzjonali tal-leġislatur "li jikkontrolla l-użu ta' fondi

għall-fini ta’ residenza u dan fid-dawl tal-impenn soċjali li għandu lejn iċ-ċittadini tal-pajjiż”.

11. L-attur ikompli jgħid illi ma hemmx ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni għax is-sid kien imċaħħad biss mit-tgawdija tal-proprjetà li iżda ma tteħditlux, u ma hemmx ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll għax, taħt it-tieni paragrafu ta’ dak l-artikolu, l-istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà. Igħid illi f’dan il-każ il-kontroll tal-użu tal-proprjetà kien fl-interess pubbliku, kien proporzjonat u kien leġittimu.

L-Aggravji tal-Avukat Ġenerali

12. L-aggravji tal-Avukat Ġenerali huma tnejn. L-ewwel aggravju, bħall-ewwel aggravju tal-attur, huwa fis-sens illi “l-ewwel qorti kienet żbaljata meta waslet għall-konklużjoni illi d-dispożizzjonijiet tal-liġi li fuqha hija impostata l-kawża odjerna ġew iddikjarati bhala nulli u mingħajr effett”, għax l-eżami tal-validità tal-liġi – partikolarment jekk l-applikazzjoni tal-liġi toħloqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u dak privat – għandu jsir fid-dawl tal-fatti u ċ-ċirkostanzi speċifiċi tal-każ partikolari.

13. It-tieni aggravju jixbah lill-ewwel wieħed u huwa illi “l-ewwel qorti ma kinitx korretta meta interpretat id-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sens illi xi liġi hija nulla” għax “l-eżerċizzju li jrid isir huwa wieħed ta’ eżami tal-fatti partikolari li jkollha quddiemha”.

14. L-Avukat Ġenerali għamel ukoll dawn l-osservazzjonijiet:

« L-esponenti jissottometti illi l-ewwel qorti għamlet riferenza għal rassenja ta’ ġurisprudenza ta’ natura kostituzzjonali meta l-kwisjtoni li kellha quddiemha l-istess qorti kienet purament ta’ natura civili. Illi *se mai*, l-eżerċizzju li kellha tagħmel l-ewwel qorti kien preċiżament illi tiddeċiedi l-kwistjoni ta’ natura ċivili u mhux li tippronunzja ruħha fuq kwistjonijet ta’ natura kostituzzjonali. Tant hu hekk, illi fir-realtà l-ġudizzju dwar il-każ odjern spiċċa biex ġie deċiż b’mod divers minn żewġ qrati differenti. Il-Qorti Kostituzzjonali essenzjalment iddeċidiet li kien hemm leżjoni taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni iżda li ma kienx hemm leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, qabel ma rrimettiet l-atti għand il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili

speċifikament "sabiex din tinvesti l-eccezzjoni tal-irritwalità tal-att ta' ċitazzjoni u sabiex il-kawża titkompla tiġi definita skond il-liġi". Iżda ġara illi fid-deċiżjoni aħħarija tagħha, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabet leżjoni wkoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Għalhekk, dan il-każ spiċċa b'żewġ ġudizzji fil-konfront tiegħu li ma humiex konformi u li huma kuntradittorji.»

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

15. Safejn l-attur u l-Avukat Ġenerali qegħdin jilmentaw għax l-ewwel qorti qalet illi s-sentenzi li qalu li dispożizzjoni tal-liġi tikser dritt fondamentali jagħmlu dik id-dispożizzjoni nulla *erga omnes*, dan l-aggravju huwa ġustifikat. Tassew illi dawk is-sentenzi għandhom l-*auctoritas rerum similiter iudicatarum*, iżda għalihom ukoll igħodd dak li jgħid l-art. 237 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, illi "s-sentenza ma tista' tkun qatt ta' ħsara għal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rappreżentant leġittimu tiegħu, ma jkunx parti fil-kawża maqtugħa b'dik is-sentenza". Meta l-art. 6 tal-Kostituzzjoni jgħid illi jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni, il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett, u meta l-art. 3 (2) tal-Kap. 319 jgħid illi l-liġi ordinarja għandha, sa fejn tkun inkonsistenti mal-Konvenzjoni Ewropeja, ukoll tkun bla effett, dan ifisser illi dik il-liġi inkonsistenti għandha tkun bla effett għall-għanijiet tal-kawża li fiha dik l-inkonsistenza tkun dikjarata iżda tibqa' fis-seħħ għal għanijiet oħra sakemm ma tiġix imħassra b'liġi oħra jew taħt l-art. 242(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

16. Għalhekk, safejn is-sentenza appellata qalet illi l-art. 12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158 huwa awtomatikament null għall-għanijiet tal-kawża tallum għax ġie dikjarat null f'sentenzi mogħtija f'kawżi oħra, is-sentenza appellata hija ħażina.

17. Xorta iżda għad irid isir l-eżami jekk id-dispożizzjoni msemmija tal-liġi tiksirx il-jeddijiet fondamentali tal-konvenut jekk tiġi applikata fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum.

18. Essenzjalment il-kwistjoni hija jekk liġi li tagħti lill-attur, bħala utilistà, il-fakoltà li, unilateralment, jikkonverti ċens li jkun għalaq ta' proprjetà li tiswa aktar minn miljun euro f'ċens perpetwu *b'canone* ta' euro u ħamsa u

sebgħin ċenteżmu (€1.75) fis-sena rivedibbli kull ħmistax-il sena u li jista' wkoll jinfeda hijiex bi ksur tal-jedd ta' proprjetà tas-sid.

19. Din il-qorti, f'sentenza li kienet tat fis-7 ta' Diċembru 2009 *in re* Josephine Bugeja *et versus* Avukat Ġenerali, kienet qalet illi ma hemmx teħid ta' proprjetà meta ċens temporanju jiġi konvertit f'wieħed perpetwu, u għalhekk każ bħal dak ma jintlaqatx mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Illum, iżda, din il-qorti hija tal-fehma illi ma hux għalkollox korrett illi tgħid illi każ ta' konverżjoni ta' ċens temporanju f'wieħed perpetwu ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni, li jħares ukoll kontra t-teħid ta' kull "interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun". Meta għalaq iċ-ċens temporanju s-sid kellu jikseb il-proprjetà sħiħa tal-immobbli; bis-saħħa tal-liġi, iżda, jitteħidlu għal dejjem l-utli dominju – sehem sostanzjali mill-jedd ta' proprjetà – u għalhekk b'ebda mod ma jista' jingħad illi ma ttehidlu ebda interess jew dritt fuq il-proprjetà. Essenzjalment, mela, kull teħid ta' *ius in re* jintlaqat mill-37 tal-Kostituzzjoni.

20. Taħt l-art. 37, imbagħad, it-teħid ta' proprjetà jew ta' *ius in re* ieħor jista' jsir biss bis-saħħa ta' liġi illi, *inter alia*, tipprovdi għall-ħlas ta' "kumpens xieraq". Ma hemmx ħtieġa għal wisq kliem jew wisq ħsieb biex tgħid illi kumpens ta' euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€1.75) fis-sena għal proprjetà li tiswa aktar minn miljun euro taħt ebda kriterju ma jista' jitqies kumpens xieraq. Il-jeddijiet imħarsa taħt il-Kostituzzjoni għandhom ikunu "prattiċi u effettivi", iżda l-pratiċità u l-effikaċja ta' jedd li jista' jittieħed kif jittieħed il-jedd tal-konvenut fil-każ tallum bis-saħħa tal-art. 12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158 huma biss illużjoni.

21. Fil-fehma ta' din il-qorti, għalhekk l-applikazzjoni tal-art. 12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158 fil-każ tallum tkun bi ksur tal-jedd tal-attur imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni, u l-aggravji relativi tal-attur u tal-Avukat Ġenerali huma miċħuda.

22. L-Avukat Ġenerali fit-tieni aggravju tiegħu iżda jgħid illi fil-każ tallum ġà hemm deċiżjoni li ma hemmx ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni meta fis-sentenza tas-7 ta' Diċembru 2009 din il-qorti ħassret l-ewwel sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (li kienet laqgħet it-talbiet tal-attur) u dan għamlitu fid-dawl tas-sentenza *in re* Josephine Bugeja *et v.* Avukat Generali *et* u fid-dawl "tal-

prinċipji ġuridiċi hemm enunċjati” li kienu fis-sens illi l-art. 37 ma jolqotx il-każ tallum.

23. Dan l-aggravju iżda huwa ħażin għax fis-sentenza tas-7 ta’ Diċembru 2009 din il-qorti ma iddeċidiet xejn dwar il-meritu iżda iddeċidiet biss l-eċċezzjoni dwar in-nullità tas-sentenza u bagħtet l-atti lura lill-ewwel qorti “sabiex il-kawża titkompla tiġi definita”.

24. Lanqas ma għandu raġun l-Avukat Ġenerali meta jgħid illi “l-kwisjtoni li kellha quddiemha [l-ewwel] qorti kienet purament ta’ natura civili” u illi “l-eżerċizzju li kellha tagħmel l-ewwel qorti kien preċiżament illi tiddeċiedi l-kwistjoni ta’ natura ċivili u mhux li tippronunzja ruħha fuq kwistjonijet ta’ natura kostituzzjonali”. Kemm il-Kostituzzjoni u kemm il-Kap. 319 jagħtu lill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili s-setgħa li tiddeċiedi l-meritu meta titqanqal quddiemha kwistjoni dwar il-ksur ta’ jedd fondamentali; huma biss meta l-kwistjoni tqum f’xi qorti li ma tkunx il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili jew il-Qorti Kostituzzjonali li l-kwistjoni għandha tinbagħat quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili. Fil-każ tallum il-kwistjoni tal-ksur ta’ jeddijiet fondamentali tqajmet mill-konvenut fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, u għalhekk il-Prim’Awla kellha mhux biss is-setgħa iżda wkoll id-dmir li tiddeċiedi dwar il-ksur tad-drittijiet fondamentali u mhux, kif ried l-Avukat Ġenerali, li tiddeċiedi biss il-kwistjoni ta’ natura ċivili.

25. Fil-fehma ta’ din il-qorti hemm ukoll ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, safejn huma maħsuba illi n-nies ikollhom dar fejn joqogħdu, huma fl-interess pubbliku. Daqstant ieħor iżda ma jistax jiġi kontestat illi l-element ta’ proporzjonalità huwa għalkollox nieqes fil-każ tallum. Tassew illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles, għax jista’ jkun hemm interess ġenerali leġittimu illi min ma jiflaħx iħallas daqskemm jitlob is-suq ħieles ukoll ikollu l-possibilità li jsib dar fejn joqgħod. Ċertament il-ħtieġa tal-proporzjonalità ma tkunx tħarset fejn jitħallas kumpens ta’ euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€1.75) fis-sena għal proprjetà li tiswa aktar minn miljun euro.

26. Fil-fehma ta' din il-qorti, għalhekk l-applikazzjoni tal-art. 12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158 fil-każ tallum tkun bi ksur tal-jedd tal-attur imħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, u l-aggravji relativi tal-attur u tal-Avukat Ġenerali huma miċħuda.
27. L-attur fit-tieni aggravju tiegħu jgħid illi "għandu jkun l-istat u mhux l-individwu li jbati l-konsegwenzi ta' liġi anti-kostituzzjonali"; għalhekk, ukoll jekk hemm ksur tal-jeddijiet tal-konvenut, ir-rimedju għandu jkun illi jitħallas kumpens mill-istat u mhux illi l-attur ma jitħalliex jistrieħ fuq il-jeddijiet mogħtija lilu mill-istess liġi.
28. Dan l-aggravju huwa ħażin. Kif rajna, kemm l-art. 6 tal-Kostituzzjoni u kemm l-art. 3 (2) tal-Kap. 319 jgħidu illi l-liġi ordinarja għandha, sa fejn tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni jew Konvenzjoni Ewropeja, tkun bla effett. Ladarba nstab illi, fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, hemm dik l-inkonsistenza, il-liġi ordinarja għandha tkun bla effett sakemm ma jiġix indirizzat in-nuqqas ta' proporzjon ravviżat f'din is-sentenza.

Konklużjoni

29. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell kemm tal-attur u kemm tal-Avukat Ġenerali u twettaq is-sentenza appellata safejn din ċaħdet it-talbiet tal-attur għax sabet illi l-applikazzjoni tal-art. 12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158 fil-każ tallum tkun bi ksur tal-jedd tal-konvenut imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.
30. L-ispejjeż ta' dan l-appell iħallsuhom l-appellanti; l-ispejjeż l-oħrajn kollha jibqgħu regolati kif tgħid is-sentenza appellata.

< Sentenza Finali >

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