MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-22 ta' Frar, 2013

Appell Civili Numru. 14/2010/1

Albert u Mariella Cassar

v.

Il-Prim Ministru, l-Avukat Generali u Pamela Gatt

Il-Qorti,

Preliminari

[1] Dawn il-proceduri jikkoncernaw zewg appelli principali, wiehed tal-intimata Pamela Gatt u l-iehor tal-intimati l-Onor. Prim Ministru u l-Avukat Generali, kif ukoll appell

incidentali tar-rikorrenti, minn sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha, fil-31 ta' Ottubru 2011, permezz ta' liema dik il-Qorti ddecidiet billi, filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-intimati, laqghet l-ewwel talba tar-rikorrenti fejn jikkoncerna l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja [il-Konvenzjoni], u laqghet ukoll it-tieni talba billi ordnat lill-intimata Pamela Gatt tizgombra mill-fond in kwistjoni fi zmien erba' xhur mid-data tas-sentenza; ukoll cahdet it-talbiet l-ohra; bl-ispejjez ikunu bla taxxa.

[2] Fir-rikors promotur ir-rikorrenti kienu talbu li dik il-Qorti:

[1] tiddikjara li "fil-konfront tar-rikorrenti, bl-operazzjoni tal-ligijiet vigenti li tahthom l-intimata Pamela Gatt qeghda tivvanta titolu ta' kera u li qeghdin jirrenduha mpossibbli ghar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom, [bl-isem 'Capriglio' numru 1, Triq San Gwann Bosco Sliema] qeghdin jigu vjolati b'mod diskriminatorju fil-konfront taghhom, id-dritt taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom fuq imsemmija, u dan bi vjolazzjoni tal-precitati Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [il-Kostituzzjoni], u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja [l-ewwel skeda tal-Kap. 319][il-Konvenzjoni] u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni"; [2] li r-rikorrenti jinghataw ir-rimedji xierqa u opportuni, "inkluz l-ordni biex l-intimata Gatt tizgombra mill-imsemmi fond, kundanna lill-[istess] intimata sabiex taffettwa t-tiswijiet ta' natura ordinarja u straordinarja mehtiega fl-imsemmi fond a spejjez taghha, u dikjarazzjoni li l-ligijiet li jistghu jaghtu xi dritt ta' kera fuq il-fond surriferit lill-intimata Pamela Gall jivvjolaw id-dritt fundamentali tar-rikorrenti u huma ghalhekk inapplikabbli, nulli, invalidi u minghajr ebda effett fil-ligi"; [3] tiddikjara li "ir-rikorrenti sofrew danni konsistenti inter alia fit-telf tar-reddita lokatizja tal-istess fond skont il-valur fis-suq tal-proprjeta` u fi spejjez inkorsi minnhom sabiex ikollhom fond fejn jghammru"; [4] "tillikwida l-imsemmija danni", u [5] "tordna lill-intimati jhallsu d-danni hekk likwidati".

[3] Illi l-appell tal-intimata Pamela Gatt huwa bazat fuq tlett aggravji: [1] li din l-intimata aggixxiet fit-termini tal-ligijiet vigenti, u ghalhekk ma huwiex gust li din tigi zgumbrata minn darha; [2] li dan hu kaz ta’ *self inflicted hardship* da parti tar-rikorrenti, stante li meta xtraw il-fond in kwistjoni huma kienu konxji tas-sitwazzjoni fattwali u legali ezistenti, u cioe` li fil-fond kien hemm utilista li sussegwentment gie rikonoxxut bhala inkwilin in forza tal-Artikol 12 [1][2][3] tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta; u [3] li d-deprivazzjoni tar-rikorrenti kienet se mai testendi sal-mewt tal-intimata Pamela Gatt.

[4] Ghalhekk din l-intimata qed titlob ir-riforma tas-sentenza appellata billi, filwaqt li jintlaqghu l-eccezzjonijiet taghha, tirrevokaha in kwantu laqghet l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti appellati, inkluz specifikament ir-rimedju ta’ zgumbrament taghha mill-fond *de quo* fi zmien erba’ xhur; tikkonferma l-istess sentenza in kwantu cahdet it-talbiet l-ohra kollha tar-rikorrenti appellati; u timmodifika l-kap tal-ispejjez billi tezoneraha minn kull responsabbilita` ghalihom.

[5] L-appell tal-intimati l-ohra huwa bazat fuq fuq tlett aggravji: [1] li l-prezz li bih ir-rikorrenti xtraw il-fond kien baxx b’mod li jirrifletti li l-fond kien okkupat b’titolu ta’ kera; [2] li l-iskop tal-ligi in dizamina huwa wiehed socjali u ghalhekk konsiderazzjonijiet dwar il-valur tal-proprjeta` ma’ jistghux jitkejlu mal-valur li l-fond jista’ jgib fis-suq; [3] li, fic-cirkostanzi l-ewwel Qorti ma kellhiex tordna l-izgumbrament tal-intimata Pamela Gatt mill-fond.

[6] Ghaldaqstant dawn l-intimati qed jitolbu li s-sentenza appellata tigi riformata “billi, filwaqt li tirrevokaha in kwantu laqghet it-talba li kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, u t-tieni talba limitatament ghall-ordni tal-izgumbrament tal-inkwilina Pamela Gatt; u tipprovdi minflok billi tichad l-istess talbiet u tikkonfermaha ghall-kumplament.”

[7] Il-Qorti rat ir-risposta tar-rikorrenti ghal dawn iz-zewg appelli principali li, permezz taghha u, ghar-ragunijiet hemm indikati, isostnu li dawn l-appelli ghandhom jigu

rigettati fl-interezza taghhom, bl-ispejjez kontra l-intimati rispettivi.

[8] Illi r-rikorrenti wkoll ressqu appell incidentali bazat fuq l-ipotezi li jekk din il-Qorti tirrevoka l-ordni ta' zgumbrament, allura din il-Qorti ghandha tillikwida kumpens xieraq ghal-lezjoni sofferta minnhom.

<u>Fatti</u>

[9] Fil-11 ta' Jannar 1988 ir-rikorrenti akkwistaw il-fond fuq indikat bil-prezz ta' LM11,000.

[10] F'dak iz-zmien il-fond kien okkupat mill-Kurunell James Gatt u martu, inizjalment, b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja ta' 25 sena, li bdiet fil-15 ta' Gunju 1962 u li kienet ghalqet fil-15 ta' Gunju 1987 meta allura l-awtrici fid-dritt tar-rikorrenti, Mary Paris, kienet accettat il-korrispettiva rapprezentanti kera, rizultat tal-konverzjoni li kienet saret *ope legis*, minn wahda ta' cens temporanju ghal wahda ta' lokazzjoni. Di fatt din kienet accettat zewg skadenzi ta' kera, qabel ma eventwalment bieghet il-fond, u r-rikorrenti kienu konxji ta' dawn il-fatti.

[11] Ir-rikorrenti, li fiz-zmien tax-xiri tal-proprjeta` kienu ghadhom jirrisjedu l-Ingilterra, accettaw li l-imsemmi Kurunell Gatt, li dak iz-zmien kellu 76 sena, u martu, li kellha 77 sena, jibqghu jabitaw fil-fond versu l-kera aggustata skont il-ligi u b'hekk irrikonoxxew lill-Kurunell Gatt bhala inkwilin taghhom.

[12] Ir-rikorrent jispjega li hu u martu kienu xtraw dan il-post bil-hsieb li meta hu jsib xoghol f'Malta jigi jabita f'dan il-post. Di fatti meta huma rritornaw Malta fis-sena 1993 kienu avvicinaw lill-konjugi Gatt sabiex dawn jivvakaw il-post, izda peress li dak iz-zmien il-Kurunell kellu 81 sena u martu kellha 82 u kienet nieqsa mid-dawl ta' ghajnejha, ir-rikorrenti, wara li kkonsidraw il-fatt li t-tfal tal-konjugi Gatt kellhom id-djar taghhom u ma kienx hemm prospett li xi hadd minnhom kien ser jerga' jghix fil-fond de quo, acettaw li ma jiehdux passi ghall-izgumbrament taghhom,

u komplew jaccettaw il-kera ta’ €466, bl-aspettattiva li meta dawn jigu neqsin huma jiehdu l-pussess tal-fond.

[13] Sadanittant ir-rikorrenti marru jghixu fil-post taghhom Ghawdex, bir-rizultat li r-rikorrent kien ikollu jinzel Malta kuljum ghax-xoghol. Eventwalment wara s-sena 1995, meta allura dahhlu l-emendi fil-ligi tal-kera, huma sabu appartament Malta u marru joqghodu fih versu l-kera ta’ €2,795.

[14] Fil-frattemp, ir-rikorrenti sar jafu li l-intimata, bint il-konjugi Gatt, xebba, li llum ghandha circa 70 sena u cittadina Maltija, u li kienet ilha tirrisjedi l-Ingilterra mis-sena 1972 circa, fuq insistenza ta’ ommha, irritornat lura Malta f’Lulju tas-sena 2003 bl-intenzjoni li tibqa’ tghix Malta fil-fond imsemmi u tkun fil-pozizzjoni li tiehu hsieb il-genituri taghha. Sitt xhur wara, mietet ommha ta’ 92 sena, u fis-7 ta’ Mejju 2008 miet il-Kurunell ta’ 96 sena. Kien f’dan iz-zmien fis-6 ta’ Gunju 2008 li r-rikorrenti talbu lill-intimata Pamela Gatt biex tivvaka l-post, izda din irrifjutat, u ppretendiet li l-kera tghaddi fuqha in bazi ghal dak li hemm kontemplat fl-Artikolu 2 tal-Kap.158.

[15] Min-naha taghhom ir-rikorrenti rrifjutaw li jirrikonoxxuha bhala nkwilina, u nsistew li din twettaq fil-fond id-diversi riparazzjonijiet mehtiega skont il-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta’ emfitewsi.

[16] Ir-rikorrenti jsostnu li, bil-konverzjoni tac-cens temporanju ghal lokazzjoni, b’applikazzjoni tal-Artikolu 12 kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979 huma qed jigu privati mit-tgawdija pacifika tal-proprjeta` taghhom, u wkoll qed isofru danni, stante li, filwaqt li l-kera li qed jippercepixxu minghand l-intimata Pamela Gatt, hija ta’ €466 fis-sena, huma kienu u ghadhom kostretti jghixu go appartament bil-kera ta’ €2,795 fix-xahar.

[17] Jirrizulta wkoll li skont stima maghmula f’Settembru 2009, il-fond de quo, ghandu valur ta’ bejn €910,000 u €93,000, u valur lokatizju ta’ €3,500.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

[18] L-ewwel Qorti wasslet ghall-konkluzjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi huwa fatt magħruf li dwar sitwazzjonijiet simili mill-aspett legali (fuq kollox din hija kwistjoni prettament legali) il-Qrati tagħna sa issa kellhom okkażjoni jiddeċiedu numru ta' kawżi illi aktar ma jgħaddi ż-żmien aktar qed jikber u sfortunatament fil-fehma ta' din il-Qorti għad ma hemmx qbil assolut f'dawn is-sentenzi illi ngħataw sa issa. Jidher anzi mill-aħħar sentenzi illi ma jistax ikun hemm dikjarazzjoni assoluta dwar jekk l-Artiklu 12 *ut sic* jiksirx id-drittijiet kostituzzjonali tad-direttarju, u kull każ għandu jiġi deċiż skont iċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu.

"Illi qabel ma l-Qorti tiddeċiedi dwar il-mertu trid l-ewwel tiddisponi minn numru ta' eċċezzjonijet preliminari tal-Prim Ministru u l-Avukat Ġenerali.

"Illi l-ewwel eċċezzjoni hija li l-Prim Ministru mhux leġittimu kontradittur. Madankollu huwa stabbilit li meta qed tiġi attakkata dispożizzjonijiet ta' xi liġi, huwa appuntu l-Prim Ministru li għandu jiġi ċitat (ara per eżempju **"Joseph Abela vs Prim Mnistru et"** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990 u **"Rita Portelli vs Ministru tal-Gustizzja et"**, 22 ta' Lulju 1985 it-tnejn deċiżi mill-Qorti tal-Appell Sede Kostituzzjonali). Fil-fehma tal-Qorti wkoll l-eċċezzoni li l-Avukat Ġenerali ma kellux għalfejn ikun ċitat għaliex skont l-Artikolu 181(B)(1) tal-Kap. 12 l-istess Avukat Ġenerali għandu jkun ċitat meta l-azzjoni ma tistax tiġi diretta kontra xi kap ta' dipartiment tal-Gvern ma treġix, lanqas għaliex f'din il-kawża ebda kap ta' dipartiment ma seta' jirrappreżenta 'l-Gvern. L- istess intimati eċċepew ukoll li l-Qorti għandha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha skont l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni peress li r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji. Il-Qorti pero` ma taqbilx ma' dan għaliex ma tara ebda rimedji realistiċi meta dak li jkun irid jattakka dispożizzjonijiet ta' liġi. Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet qed jiġu respinti.

"Illi l-ewwel darba li l-artikolu, li qed jigi attakkat f'din il-kawża, ġie ritenut li jmur kontra l-Artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni kien fis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) **"Mario Galea Testaferrata et vs Prim Ministru et"** deċiża fit-3 ta' Ottubru 2000 illi ddikjarat illi l-Artikolu 12 (4) u (5) tal-Kap 158 huma nulli u bla effett peress li jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem skont l-Artikolu 37. Din is-sentenza għaddiet in ġudikat peress li l-appell ġie dikjarat deżert.

"Illi l-Qorti waslet għall-konklużjoni tagħha peress illi qalet li għalkemm l-artikolu in kwistjoni jġiegħel lid-direttarju jikkonċedi l-fond b'titolu ta' enfitewsi perpetwa u allura huwa se jibqa' jirċievi l-kanone annwu, l-ammont ta' kanone (sitt darbiet dak eżistenti) huwa tant irriżorju li jikkostitwixxi forma ta' espropjazzjoni forzata mingħajr kumpens adekwat. Il-Qorti ċċitat f'dan is-sens numru ta' sentenzi tal-Qorti Ewropeja, per eżempju **"Papamichalopulos vs Grecja"** – 24 ta' Ġunju 1993 fejn intqal illi;

"In the absence of a formal expropriation, that is to say a transfer of ownership, the court considers that it must look behind the appearances and investigate the realities of the situation complained of ... Since the convention is intended to guarantee rights that are 'practical and effective' it has to be ascertained whether the situation amounted to a de facto expropriation."

"Illi din il-kostatazzjoni saret anke mill-Qrati tagħna fis-sentenzi **"Perit Domenic Mintoff vs Onor. Prim Ministru et"** (Qorti Kostituzzjonali 30 ta' April 1996) u **"John Mousu vs Direttur tal-Lottu Pubbliku"** (Prim' Awla 22 ta' Jannar 1999). Fl-ewwel każ il-Qorti qalet illi l-Artikolu 37 jipproteġi mhux biss kontra espropazzjoni vera u proprja iżda anke kontra esproprjazzjoni *di fatto,* u ċjoe' *"f'dawk is-sitwazzjonijiet li fis-sustanza jekwivalu għal-espropjazzjoni."*

"Illi l-Qorti fis-sentenza ta' **Galea Testaferrata** rrikonoxxiet id-dritt tal-istat illi jilleġisla biex itaffi l-problemi ta' *housing* – u dan huwa anke rikonoxxut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropeja – per eżempju fil-kawża **"Mellacher vs**

Austria". F'każijiet bħal dawn, kif qalu diversi awturi, wieħed irid isib dejjem bilanċ bejn id-dritt tas-sid u l-bżonn ta' tali leġislazzjoni. (eżempju **"Sporrong and Lonnorth"** – 1982).

"Illi l-istess Prim' Awla fis-Sede Kostituzzjonali tagħha pero` tat sentenza fis-sens oppost fil-kawża fl-ismijiet **"Josephine Bugeja vs Avukat Generali et"** (3 ta' Ottubru 2008). F'din is-sentenza il-Qorti l-ewwelnett qalet li s-sentenza ta' Galea Testaferrata kienet tapplika biss għall-partijiet u mhux *erga omnes*. "Għalhekk reġgħet eżaminat il-kwistjoni u kkonkludiet illi *"din il-Qorti kif preżentament preseduta ma taqbilx li bis-saħħa tal-emendi introdotti ... il-padrun dirett għandu d-drittijiet tiegħu reali fuq il-proprjeta` imnaqqsa; id-dritt t'użu u ta' tgawdija favur is-sid ġie imtawwal in perpetwu pero` d-drittjiet reali tal-padrun dirett baqgħu mhux mittiefsa nkluż id-dritt tiegħu li jitlob l-eżekuzzjoni ta' xi drittijiet imqegħda favur tiegħu fuq il-kuntratt u r-riżoluzzoni tal-konċessjoni enfitewtika u r-radd lura f'idejh tal-proprjeta` f'każ li l-enfitewta jikser xi kondizzjonijet kuntrattwali jew impost fuqu bil-liġi."* Il-Qorti ċċitat ukoll il-kawża **"Galea vs Briffa"** (30 ta' Novembru 2001) fejn il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet li l-artikolu li jagħti dritt lill-enfitewta jdawwar il-konċessjoni ta' inqas minn tletin sena f'kirja ma kienitx tikser id-dritt ta' proprjeta` *sancit* mill-Artikolu 37 peress li ma jikkostitwixxix teħid ta' proprjeta`. Anke l-Kummissjoni Ewropeja fis-sentenza **"Zammit vs Malta"** (12 ta' Jannar 1991) qalet li *"The Commission recalls the case-law of the commission and Court which recognize 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."*

"Għalhekk f'dan il-każ il-Qorti ċaħdet it-talba attriċi.

"Illi ftit ġranet wara, u ċjoe' fit-30 ta' Ottubru 2008 l-istess Qorti fis-Sede Ċivili tagħha iżda diversament preseduta fil-kawża **"Paola Vassallo vs Marija Dalli"** dehrilha li s-sentenza ta' **Galea Testaferrata** ma kienitx biss torbot lill-partijiet ta' fiha iżda billi l-Qorti ddikjarat liġi partikolari illi tmur kontra l-kostituzzjoni, kellha saħħa fil-konfront ta' kulħadd **–** *erga omnes*. Hija qalet illi *"ma jidhirx li jkun sewwa li dik il-liġi tibqa' titħaddem jew jingħataw xi rimedji lil xi parti f'kawża, bla ma l-Qorti nnifisha tkun qegħda, bit-tħaddim ta' dik l-istess liġi, tikser ukoll il-konvenzjoni jew il-Kostituzzjoni. Huwa minnu li ebda sentenza ma tħassar liġi – l-għamil u t-tħassir tal-liġi hija funzjoni esklussiva 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 sempliċement għaliex il-Parlament ma jkunx (għadu) ħassarha wara sentenza tal-Qorti."*

"Illi din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **"John Bugeja vs Alfred Calleja"** (deċiża l-ewwel darba fl-4 ta' Marzu 2009) qalet testwalment:
*"Din is-sitwazzjoni tpoġġi problema kbira lill-Qorti għaliex iż-żewġ teżijiet għandhom il-piż tagħhom. Ċertament ma jkunx ġust għal kull min jirrikorri għall-Qrati tagħna li f'dan l-aspett ikollu żewġ riżultati differenti u ċertament hemm bżonn leġislazzjoni mingħajr dewmien biex is-sitwazzjoni tiġi kristallizzata. Din għandha tkun fis-sens li jkun hemm mekkaniżmu ċar biex sentenza finali li tiddikjara li liġi tmur kontra d-dettami tal-kostituzzjoni tiġi immedjatament applikata biex tkun tifforma stat għal kulħadd. Madankollu l-Qorti tħoss li kollox ma kollox ladarba sal-lum l-unika regola li għandna fir-rigward hija dik inkorporata fl-Artikolu 237 tal-Kap 12, sentenza finali għandha saħħa biss fuq il-partijiet fil-kawża. Għalhekk il-Qorti ma hiex marbuta li tapplika dak li qalet is-sentenza imsemmija **f'din il-kawża**.*

*"Stabbilit dan din il-Qorti tħoss li għandha taqbel mal-konklużjonijiet raġġunti fil-kawża **"Josephine Bugeja vs Avukat Generali et."** Kif ġja' ngħad, kull Gvern għandu fakoltajiet wiesgħa ħafna anke rikonoxxuti mill-ogħla Qorti Ewropeja biex jilleġisla fir-rigward ta' djar u abitazzjoni u wieħed jifhem li tista' tinħoloq kaos f'dan ir-rigward jekk*

artijiet li llum saru fondi ta' abitazzjoni u li ngħataw b'enfitewsi żmien twil ilu ma jkunux koperti b'xi forma ta' protezzjoni. Kif qalet dik is-sentenza d-direttarju se jibqagħlu dak id-dritt u mhux se jitteħidlu xejn jekk mhux id-dritt awtomatiku li jieħu lura l-fond li l-antenati tiegħu kienu ittrasferew mija u ħamsin sena qabel (f'dan il-kaz). Huwa veru li kif qalet il-Qorti fis-sentenza ta' ***Galea Testaferrata,*** *li l-kanone għalkemm se jiżdied mhux se jikkumpensa adekwatament għall-valur tal-fond li kieku kellu jiġi rkuprat iżda f'dan il-każ wieħed ma jlumx il-leġislatur li ried jevita il-kaos li ssemma aktar qabel."*

"Illi din l-istess sentenza u bħala dik fl-ismijiet **"Bugeja vs Avukat Generali"**, ġiet appellata u l-eżitu tagħhom ma kienx l-istess mill-ewwel għalkemm ġew deċizi f-istess ġurnata (7 ta' Diċembru 2009) mill-Qorti tal-Appell; dan għaliex filwaqt li fil-kawża **"Bugeja vs Avukat Generali"** l-Qorti Kostituzzjonali ma qablitx mal-konklużjonijiet raġġunti mill-ewwel Qorti u ddikjarat l-artikolu in kwistjoni lesiv għall-Kostituzzjoni, fil-kawża l-oħra **"Bugeja vs Calleja"** l-Qorti tal-Appell irriskontrat nullita' fis-sentenza u reġgħet irrinvjata lill-Prim' Awla illi allura permezz ta' sentenza mogħtija fl-24 ta' Frar 2011 ma qablitx ma' l-ewwel sentenza u ddikjarat ukoll li l-artikolu in kwistjoni jikser id-drittijiet kostituzzjonali tad-direttarju, anzi ddikjarat ukoll illi l-mekkaniżmu pprovdut fil-Kap 158 **qatt** ma jista' joħloq il-proporzjon adegwat bejn l-interess tal-istat li jipprovdi djar u d-dritt ta' proprjeta` tal-individwu.

"Illi għalhekk kif qalet din l-istess Qorti fil-kawża **"Briffa vs Merten"** deċiża fil-25 ta' Mejju 2011:

"F'sitwazzjoni bħal din wieħed jifhem id-diffikolta' tal-Qorti li tiddeċiedi l-kawża anke għaliex f'dawn il-kawżi trid tibbilanċja mhux biss id-dritt tas-sid fil-konfront tal-istat iżda anke fil-konfront tal-persuna li tkun qed tokkupa l-fond u allura din tista' tiġi ordnata tiżgombra mill-fond ta' abitazzjoni tagħha (dejjem ċirkostanza trawmatika, anke għal xi ħadd bħall-intimata li mill-provi jirriżulta li għandha proprjetajiet oħra)."

"Illi dan il-każ jerġa għandu żewġ partikolaritajiet oħra l-ewwelnett għaliex l-enfitewsi oriġinali ngħatat għal perjodu

ta’ ħamsa u għoxrin (25) sena – u għalhekk għal terminu relattivament qasir meta wieħed jinkludiha taħt il-konċessjonijiet enfitewtiċi koperti mill-Artikolu 12 (4) u (5) tal-Kapitolu 158. Fil-fatt solitament is-sitwazzjonijiet li jirrigwardjaw dawn l-artikoli ikunu naxxenti minn konċessjonijiet ta’ ħafna aktar snin, u ċjoe’ minn disgħa u disgħin sena ’l fuq. It-tieni punt huwa li r-rikorrenti ma kkontestawx il-validita’ tal-ligi meta skattaw originarjament id-dispożizzjonijiet tagħha, u ċjoe’ meta għalaq it-terminu enfitewtiku, iżda meta l-enfitewta oriġinali miet u allura l-intimata Pamela Gatt riedet tipprevalixxi ruħha minn dispożizzjoni oħra tal-istess liġi.

“Illi l-ewwel punt huwa fil-fehma tal-Qorti important għaliex kif sewwa argumenta l-intimat fil-kawża **“John Grima et vs Avukat Ġenerali”** (deċiża fil-25 ta’ Marzu 2011 mill-Qorti Kostituzzjonali) l-istitut tal-enfitewsi kien maħsub proprju biex jinkoraġixxi l-iżvilupp tal-proprjeta` u għalhekk kienu jingħataw konċessjonijiet għal perjodi twal ħafna (jekk mhux in perpetwu) biex l-utilista jkollu l-inċentiv li jiżviluppa l-proprjeta` u d-direttarju ma kienx ikollu dawk il-meżżi biex jagħmel dan. Dan l-argument pero` sa issa ftit kellu influwenza fuq is-sentenzi msemmija speċjalment mill-Qorti Ewropeja fejn f’ċerti brani donnu l-kunċett ta’ enfitewsi twaħħad ma’ dak ta’ lokazzjoni.

“Illi fil-kawża **“Grima vs Avukat Ġenerali et”**, il-Qorti reġgħet irribadiet illi kienet taqbel mal-konklużjonijiet milħuqa fil-kawża ta’ Josephine Bugeja. Il-Qorti kompliet tgħid illi:

“F’dik il-kawża din il-Qorti osservat illi l-effetti tal-Artikolu 12 (4) u (5) m’għandhomx jiġu eżaminati ‘in vacuo’ iżda in relazzjoni maċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, bid-deċiżjoni allura tkun tiddependi mill-fattispecje kollha tal-każ.”

“Illi għalhekk wieħed jifhem li l-insenjament tal-kawza **Bugeja** jibqa’ dak preżentement approvat mill-Qorti Kostituzzjonali. F’dik il-kawża l-Qorti waslet għall-konklużjoni li l-artikoli in kwistjoni ma jammontawx *per se* għat-teħid forzat tal-proprjeta` għaliex finalment id-direttarju xorta jibqgħulu d-drittijiet tiegħu nkorpotati fil-

konċessjoni oriġinali *sia pure* dawn huma ftit fin-numru u fl-entita' u dan japplika anke fir-rigward tal-applikazzjoni tal-Artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili li jawtorizza lill utilista perpetwu jifdi ċ-ċens. Il-Qorti kkonkludiet għalhekk li f'dan ir-rigward l-ilment tad-direttarju ma kienx fondat u ċċitat anke sentenzi tal-Qorti Ewropeja inklużi l-każ **"Amato Gauci vs Malta"** deċiż fil-15 ta' Settembru 2009.

"Illi madankollu l-Qorti wara illi ċċitat estensivament anke mill-istess sentenza ta' **Amato Gauci** kkonkludiet, wara wkoll li għamlet eżami matematiku ta' kemm kellu jkun il-ħlas taċ-ċens wara l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 u qabblitu mal-valur tal-proprjeta` in kwistjoni, waslet għall-konklużjoni li d-dritt tad-direttarju kif sanċit mill-Artikolu 1 tal-Konvenzjoni kien ġie miksur.
"Illi din il-kawża pero` għandha fattur ieħor importanti fil-fehma tal-Qorti, li huwa differenti għaliex għalkemm ir-rikorrenti qed jattakkaw l-istess liġi, huma wessgħu biżżejjed it-talba tagħhom biex tinkludi dispożizzjoni oħra tal-liġi għaliex l-intimata Gatt ma kenitx l-enfitewta oriġinali iżda qed tgħid li għandha dritt tibqa' tabita fil-fond billi hija bint mhux miżżewġa tal-enfitewta oriġinali u li kien jabita fil-fond meta l-perjodu enfitewtiku skada (artikolu 2).

"Illi wassal għall-kawża huwa ċar; ir-rikorrenti xtraw il-proprjeta` fl-1988 u kienu jafu li din kienet soġġetta għal enfitewsi temporanja u kienet protetta taħt il-ligi msemmija u kienu lesti jistennew peress li l-enfitewti kienu koppja anzjani li ma kellhomx jgħixu magħhom tfal mhux miżżewġin; jirriżulta infatti mill-provi li l-intimata kienet tgħix l-Ingliterra għal żmien twil. Għalhekk dehrilhom li setgħu jagħmlu l-investimet li jixtru dik il-proprjeta`, bil-prezz ta' Lm11,000. Tant hu hekk li ma ntavolaw ebda proċeduri meta skadiet l-enfitewsi u baqgħu jirċievu l-kera kif riveduta skont il-Kap. 158 mingħand il-Kurunell Gatt. Kien meta dan miet fl-2008 li stitwew dawn il-proċeduri meta l-intimata rrifjutat li toħroġ mill-post.

"Illi in vista ta' dan il-Qorti tħoss li kollox ma' kollox ir-rikorrenti għandhom raġun jilmentaw illi ċertament fuq l-iskorta ta' ħafna minn dawn id-deċiżjonijiet imsemmija li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom skont l-ewwel

artikolu tal-Konvenzjoni. L-ewwelnett il-kera pagabbli skont il-liġi għall-fond in kwisjtoni hija ta’ erba’ mija u sitta u sittin Ewro (€466) fis-sena u għalkemm il-Qorti kienet tippreferi xhieda ta’ perit arkitett, hija konvinta li l-istima li kkalkola l-e*state agent* prodott mir-rikorrenti, u ċjoe’ li kirja raġonevili fuq fond simili għandha tkun ta’ ċirka tlett elef Euro (€3,000) fix-xahar mhijiex wisq esaġerata u ċertament ma hemmx dubju li l-kera viġenti hija waħda rriżorja. *Oltre* dan il-ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti jidher akbar meta huma jiġu kostretti mhux biss li jħallu lill-enfitewta oriġinali b’titolu ta’ lokazzjoni u b’kera ridikola iżda wara l-mewt tiegħu jħallu anke lil bintu tgħix hemm bl-istess titolu u kera. Għalhekk il-Qorti se tilqa’ t-talba tagħhom f’dan ir-rigward. Madankollu mhux se tilqa’ t-talba għad-danni għaliex kif hija impostata din it-talba, qed ssir fil-konfront tal-intimata Gatt u billi din kulma għamlet kienet li tinvoka l-applikazzjoni tal-liġi, ma tistax tiġi penalizzata b’dan il-mod anke jekk il-liġi stess qed tiġi attakkata. Biex xi ħadd ikun responsabbli għad-danni irid jaġixxi *oltre* d-drittijiet tiegħu u l-imsemmija intimata kif ingħad ipprevalixxiet ruħha minn liġi viġenti. Fir-rigward tat-talba għad-danni fil-fond innifsu fil-fehma tal-Qorti ma nġabux provi sodisfaċenti biżżejjed għaliex ir-rapport peritali prodott jiffoka fuq x’għandu bżonn il-fond biex isirlu *‘refurbishment*’ u mhux biex jiġu rranġati ħsarat kawżati mill-okkupant.”

<u>L-Appell tal-Intimata Pamela Gatt</u>

L-Ewwel Aggravju

[19] L-intimata tilmenta li meta l-ewwel Qorti ordnat l-izgumbrament taghha mill-fond de quo, ma tatx id-debita konsiderazzjoni ghall-fatt mhux kontestat li l-intimata kienet tikkwalifika skont l-Artikolu 2 tal-Kap. 158 ghat-tigdid tal-kirja li kien beda missierha bhala ex-emfitewta u kif rikonoxxut mill-istess rikorrenti li komplew jaccettaw il-kera minghandu sal-mewt tieghu.

[20] Tkompli tghid:

"L-esponenti ma tistax f'dawn il-proceduri tidhol fil-mertu dwar kif u safejn provvedimenti tal-Kap.158 huma fl-applikazzjoni taghhom lezivi tal-ewwel artikolu tal-Konvenzjoni Ewropeja. L-esponenti m' ghamlitx il-ligi hi .... huma l-intimati l-ohra li huma responsabbli ghal dan. Izda m' ghandhiex l-esponenti tbati hi, u b'mod esklussiv, ta' dan l-allegat ksur kif stabbilit mill-ewwel qorti billi tigi applikata kontra taghha s-sanzjoni drastika u drakonjana ta' zgumbrament."

[21] L-intimata ssostni li hi ma tistax tigi mghobbija bl-effetti tal-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti meta agixxiet skont il-ligi, u ghalhekk, la darba l-ewwel Qorti rriskontrat lezjoni, ir-rimedju kellu jkun wiehed pekunjarju u dirett esklussivament lejn l-intimati l-ohra.

It-Tieni Aggravju

[22] Illi meta r-rikorrenti kienu akkwistaw il-fond huma kienu jafu bir-regim legali relattiv. Kienu konxji li xi hadd mit-tfal ikun fil-pozizzjoni li jgedded il-kirja wara l-mewt tal-genituri taghhom, izda rawha remota, u ghalhekk hadu riskju kalkolat. Tghid:

"Ma jistghux ghalhekk [ir-rikorrenti] jilmentaw li gew lezi d-drittijiet fondamentali taghhom dwar it-tgawdija tal-proprjeta` meta poggew ruhhom infushom f'din il-pozizzjoni ta' *self inflicted hardship* li kien ghal kollox prevedibbli."

[23] Tghid ukoll:

"Il-prezz tal-akkwist ta' LM11,000 [illum €25,623.11] kien ukoll... irizorju u kien jirrifletti ben tajjeb il-fatt li [il-fond] kien okkupat. Izda, izjed minn hekk kien jirrifletti investiment long term u ta' natura spekulattiva ghar-rikorrenti li kienu jafu li xi darba l-pussess ikollu bilfors jigi f'idejhom."

It-Tielet Aggravju

[24] F’dan l-aggravju l-intimata tilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti strahet fuq stima ta’ *estate agent* li lanqas kien dahal fid-dar. Skont din l-istima l-valur lokatizju tal-fond, fis-sena 2009, kien ta’ €3,500 fix-xahar. Din hija stima ex parte u “zgur li ma kellhiex l-ewwel Qorti taccettaha bhala vangelu minghajr lanqas ma ngabet prova ta’ lokazzjoni bl-istess kera fl-akkwati”. Tghid li din mhijiex stima realistika tal-post.

[25] L-intimata tghid li l-ewwel Qorti strahet fuq diversi sentenzi fejn il-konverzjoni ma kienitx wahda minn enfitewsi temporaneji ghal lokazzjoni, izda minn enfitewesi temporanju ghal enfitewsi perpetwa.
“Fil-kaz in ezami, ir-rikorrenti mhumiex sejrin jigu deprivati mill-proprjeta` taghhom in eternum izda bl-applikazzjoni tal-Artikolu 2 tal-Kap. 158, sa massimu ta’ tul hajjet l-esponenti, jew anke qabel jekk ma tibqax tirrisjedi fid-dar. .....illum l-intimata ghandha sebghin sena. Tul il-perjodu tal-kirja hemm zieda fil-kera skont l-iskeda mal-Kap.158 kull tlett snin [wara l-emmendi ntrodotti bl-Att X tal-2009] bazata fuq l-indici ta’ inflazzjoni. It-titolu ta’ kera huwa del resto dritt purament personali, temporanju u mhux trasferibbli lil terzi.”

[26] Issemmi sentenzi, fosthom dik fl-ismijiet **Josephine Bugeja mart Carmel Bugeja v. Avukat Generali**[1] li sostniet li l-Artikoli 12[4] u [5] Kap. 158 ma kienux lezivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem imma bl-applikazzjoni taghhom f’xi kazi specifici jistghu jinkissru d-drittijiet tal-bniedem fil-konfront ta’ din il-persuna specifika mehuda c-cirkostanzi partikolari; kif ukoll li dawn l-artikoli ma kellhomx jigu ezaminati in vacuo izda in relazzjoni mac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

[27] L-intimata ssostni li f’kaz ta’ sejba ta’ lezjoni Kostituzzjonali jew Konvenzjonali, ir-rimedju kellu jkun wiehed pekunjarju, bhala danni, pagabbli mill-Gvern ta’ Malta u mhux mill-inkwilina.

[1] Q. Kos. - Deciza 3 Ottubru 2008

L-Appell tal-intimati l-Onor. Prim Ministru u l-Avukat Generali

[28] L-ewwel aggravju huwa fis-sens li:

"....l-ewwel Onorabbli Qorti ma kellhiex issib ksur tad-drittijiet fundamentali tal-appellati ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll in kwantu meta l-appellanti akkwistaw il-fond in kwistjoni versu l-prezz ta' LM11,000 l-istess prezz kien konsiderevolment baxx u kien fir-realta' jirrifletti c-cirkostanzi tal-bejgh ta' proprjeta` li kienet okkupata mill-inkwilini b'titolu ta' kera. Ghaldaqstant fil-mument tal-akkwist l-appellati kienu ben konxji bil-protezzjoni provduta lill-inkwilini fil-Kap.158 ...."
[29] Inoltre, missier Pamela Gatt kien rikonoxxut bhala inkwilin mir-rikorrenti li baqghu jaccettaw il-kera sal-mewt tieghu, filwaqt li din l-intimata kienet baqghet fil-fond wara mewtu in forza tal-lokazzjoni li kellu missierha, b'applikazzjoni tal-Artikolu 2 tal-Kap.158

It-Tieni Aggravju

[30] It-tieni aggravju huwa fis-sens li l-mod kif gie stmat il-valur lokatizzju tal-fond mhuwiex realistiku, u l-ewwel Qorti strahet fuq stima *ex parte* maghmula minn *estate agent*. Hija kellha tibbaza l-konsiderazzjonijiet taghha fuq il-fatt li meta giet akkwistata l-proprjeta` din kienet soggetta ghall-pizijiet li l-appellati kienu ben konxji taghhom. Jghidu:

".....Illi ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern kien hemm tnaqqis sostanzjali fil-kera dovuta lill-appellata meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesa tal-Istat li jillegisla fil-kuntestat ta' mizuri socjali fosthom il-qasam tad-djar."

"Inoltre, ghandu jigi rilevat ukoll li, fi kwalunkwe kaz, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt...."

[31] It-tielet aggravju hu fis-sens li l-ewwel Qorti ma kellhiex tordna l-izgumbrament tal-intimata Pamela Gatt, stante li din qed tokkupa l-fond in kwistjoni skont il-ligi,

cioe` id-dispozizzjonijiet tal-Kap.158. Din il-mizura drastika ma kellhiex tigi applikata, kif lanqas ma giet applikata mill-Qorti Ewropeja fil-kaz **Amato Gauci v. Malta**. Dan qed jinghad in vista tal-fatt li skont l-Att X tas-sena 2009 il-kera ghandha toghla kull tlett snin skont l-indici ta' inflazzjoni, u wkoll hawn si tratta ta' mara anzjana li meta tigi nieqsa tittermina l-kirja u l-fond jirriverti lura lill-appellati.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

[32] Illi tenut kont li l-aggravji tal-intimati huma konnessi, din il-Qorti ser tezaminahom flimkien. In sostanza l-ilmenti tal-intimati huma dawn:

[1] Illi l-ewwel Qorti ma kellhiex issib ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; [2] li fil-kaz li tinstab lezjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti taht dan l-Artikolu, dan mghandux jigi attribwit lill-intimata Pamela Gatt li segwiet il-ligijiet vigenti, izda ghandu jigi attribwit lill-intimati l-ohra li ghamlu dawn il-ligijiet, u ghalhekk ir-rimedju m'ghandux ikun dak tal-izgumbrament taghha, izda jkun wiehed pekunjarju dovut minn dawn l-intimati.

Artikolu 1 l-Ewwel Protokoll

Interferenza Legittima

[33] Illi ghalkemm skont dan l-artikolu konvenzjonali, kull persuna, naturali jew morali, ghandha dritt fundamentali ghat-tgawdija tal-possedimenti taghha, dan id-dritt isofri restrizzjonijiet fl-interess pubbliku, inkluz is-setgha tal-Istat li jaghmel ligijiet xierqa diretti sabiex jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta` skont l-interess generali.

[34] Minn naha l-ohra pero` dawn il-ligijiet, li jikkosstitwixxu interferenza fl-imsemmi dritt fundamentali, m'ghandhomx joholqu piz eccessiv jew sproporzjonat fuq l-individwi jew klassi ta' individwi, u ghalhekk l-iskop socjali taghhom ghandu jigi kontro-bilancjat mal-htiega li jigu protetti d-drittijiet fundamentali tal-individwi, b'mod li jigi sodisfatt il-kriterju tal-*fair Balance* bejn l-interessi ta' dawn, u l-interessi tal-socjeta` in generali. Inoltre, huwa l-

kompitu tal-Qrati nazzjonali li, wara ezami ta' kull kaz skont il-fattispecie tieghu, jistabilixxu jekk dan it-test ta' proporzjonalita` giex sodisfatt jew le. Ghalhekk:

*"Not only must an intereference with the rights 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 realized by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. The 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 protecion of the individual's fundamental rights.*

The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No.1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the court must therefore ascertain whether by reason of the States' interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden."[2]

[35] Illi fil-kaz in dizamina, l-ewwel Qorti sabet li l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap.158 u senjatament l-Artikolu 12 in kwantu jipprovdi li cens temporanju mal-gheluq tieghu jigi konvertit f'lokazzjoni, flimkien mal-Artikolu 2 tal-istess kap li in bazi tieghu l-intimata Gatt qed issostni d-dritt taghha li tibqa' tabita fil-fond *de quo*, huma lezivi tad-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta` taghhom skont l-imsemmi artikolu konvenzjonali, u dan ghar-raguni li l-kera ta' €466 fis-sena dovuta skont il-ligi mill-istess intimata ghall-okkupazzjoni taghha tal-fond hija "wahda irrizorja" hafna meta komparata mal-valur lokatizju tal-fond, stmat minn *estate agent* fl-ammont ta' €3,500 fix-xahar. Multo magis,

[2] QEDBQ ***Sporrong and Lonnroth v. – Sweden*** – deciz 232 September 1982; QEDB ***Lithgow and Others v. United Kindgom*** – deciz 8 Lulju 1986; QEDB ***Hutten-Czapuska v. Poland*** – deciz 16 Gunju 2006; QEDB *Fleri Soler v. Malta* – deciz 26 Settembru 2006; Kos. 15/2008 ***Angela Balzan v. Onor. Prim Ministru* et** – deciz 7 Dicembru 2012;

fid-dawl tal-fatt li t-titolu u l-protezzjoni tal-ligi estendiet ukoll ghall-intimata, bint l-enfitewta originali.

[36] Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi ghall-konverzjoni tac-cens temporanju ghal wiehed ta' lokazzjoni jikkostitwixxi ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz tieghu nholqot *"forced landlord-tenant relationship"*[3] ghal zmien indefenit, b'mod li r-rikorrenti qeghdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li ma jistghux juzawha biex jabitaw fiha, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx fissat mil-ligi.

[37] Huwa minnu wkoll li dan l-indhil tal-Istat, permezz tal-imsemmi Att, fid-drittijiiet taghha, kien wiehed legittimu u jidhol fit-termini tal-Artikoli 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, stante li din il-legizlazzjoni *"pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*[4] *"The Court finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is 'in the public interest' unless that judgment be manifestly without reasonable fondation."*[5]

[38] Izda, *dato non concesso* [peress li ma tressqux provi fir-rigward] li l-imsemmija Mary Paris sofriet lezjoni tad-dritt taghha skont l-imsemmi artikolu bis-sahha tal-konverzjoni forzuza, l-istess ma jistax jinghad ghar-rikorrenti li, ghalkemm pjenament konxji tal-pozizzjoni fattwali u legali vigenti fiz-zmien tal-akkwist taghhom tal-proprjeta` huma xorta wahda ghazlu minn rajhom li jidhlu f'relazzjoni guridika mal-Kurunell Gatt, kemm bl-akkwist tal-proprjeta` tal-fond minghand Mary Paris, kif ukoll bl-accettazzjoni da parti taghhom tal-pozizzjoni legali ezistenti billi komplew jircievu l-kera minghandu.

[3] QEDB ***Amato Gauci v. Malta*** – deciz 15 Settembru 2009
[4] ***Amato Gauci*** para.55
[5] QEDB ***James and Others v. The United Kingdom*** – deciz 21 Frar 1986

[39] F’dawn ic-cirkostanzi r-rikorrenti ma jistghux validament jghidu li, rizultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979, huma gew privati mill-uzu tal-proprjeta` taghhom fit-termini tal-artikolu konvenzjonali fuq citat, u li gie lez id-dritt taghhom taht dan l-artikolu tal-ligi, meta kienu huma stess li fil-11 ta’ Jannar 1988 ghazlu li jixtru l-fond wara li kienet diga` saret il-konverzjoni fil-15 ta’ Gunju 1987.

[40] Fir-rigward japplika dak li osservat din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Emilia Farrugia v. Kummissarju tal-Artijiet et** deciza fid-19 ta’ Jannar 2010: “... il-qofol tal-kwistjoni kollha verament kienet li, meta l-ligi kienet cara daqs il-kristall dwar x’kien ser jigri f’gheluq ic-cens[6], l-appellanti xorta wahda ghazlet li tidhol f’kuntratt ta’ ghoti ta’ proprjeta` b’cens temporanju ... ... ma gie mpost xejn fuq l-appellanti!” Fil-kaz odjern, dan japplika b’izjed qawwa fid-dawl tal-fatt li meta r-rikorrenti xtraw il-fond, il-konverzjoni kienet diga` giet fis-sehh!

[41] Fid-dawl tal-premess it-tieni aggravju tal-intimata Pamela Gatt, u l-ewwel aggravju tal-intimati l-ohra huma gustifikati, u f’dan is-sens ser tilqa’ l-appelli taghhom; u, ghalhekk mhux il-kaz li jigu trattati l-kumplament tal-aggravji taghhom.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi tilqa’ l-appelli tal-intimati, u tirrevoka s-sentenza appellata; tichad ukoll l-appell incidentali tar-rikorrenti.

L-ispejjez kemm tal-ewwel istanza kif ukoll tal-proceduri odjerni ghandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

[6] Sottolinear tal-Qorti f’ dak il-kaz

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