Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2014

Appell Civili Numru. 23/2011/1

Concetta sive Connie Cini

v.

Eleonora Galea, Marlene Lungaro Mifsud u b'digriet tad-29 ta' Novembru 2010 assumew l-atti f'isem l-eredita` gjacenti ta' Paola Zahra u l-eredita` gjacenti ta' Emma Zahra u ghal kull interess li jista' jkollhom Josephine Anne sive Yosanne Vella, Angela Pulis u b'digriet tat-13 ta' Gunju 2011 giet ordnata l-kjamata in kawza tal-Avukat Generali

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell principali maghmul mill-intimat l-Avukat Generali, u appell incidentali maghmul mir-rikorrenti, minn sentenza moghtija fit-12 ta' Ottubru 2012 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-gurisdizzjoni Kostituzzjonali taghha li permezz taghha laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-intimati Eleonora Galea u Marlene Lungaro Mifsud billi ddikjarat li f'dan il-kaz "l-applikazzjoni tal-Artikoli 12[4],[5] u [6] tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta tilledi l-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem, u konsegwentement tilledi d-drittijiet fundamentali tal-intimati direttarji... bl-ispejjez a kariku tal-attrici."

2. Rat ir-rikors tal-appell tal-Avukat Generali li permezz tieghu talab ir-revoka tas-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti.

3. Rat ir-risposta tal-intimati Eleonora Galea u Marlene Lungaro Mifsud li, ghar-ragunijiet hemm indikati talbu li l-appell jigi michud u s-sentenza appellata tigi konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant Avukat Generali.

4. Rat ir-risposta tar-rikorrent u r-rikors tal-appell incidentali taghha fejn, ghar-ragunijiet hemm indikati talbet li s-sentenza appellata tigi revokata, u li hi ma tbati ebda spejjez.

5. Rat ir-risposta tal-intimati Eleonora Galea u Marlene Lungaro Mifsud ghall-appell incidentali tar-rikorrenti fejn, ghar-ragunijiet hemm indikati, dawn talbu li l-appell incidentali jigi michud bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Il-Fatti

6. Dawn huma sufficjentement rapportati fis-sentenza appellata li fil-parti relevanti taghha taqra hekk:

[1] Ghalkemm fl-eccezzjoni *de quo* hemm indikat biss l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, fl-udjenza tal-5 ta' Mejju 2011 [fol.46] l-intimati vverbalizzaw li qed jissottomettu wkoll li hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

"F'Jannar tal-1960 certa Paola armla ta' Gaetano Zahra kkoncediet b'titolu ta' subenfitwesi temporanea lil Anthony Cini ghal zmien hamsin (50) sena il-fond 16 Triq Nazzarenu, Hamrun jew Marsa soggett ghas-subcens annwu ta' hamsa u tletin lira sterlina £35 – illum €81.53. Fis-sena 1960 l-imsemmi Anthony Cini ma kienx mizzewweg u fil-fatt huwa zzewweg sentejn wara lill-attrici Concetta Cini. Kwindi jsegwi li l-imsemmi fond ma kienx jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti bejn l-attrici u zewgha. L-istess Anthony Cini miet f'Marzu 2006 u halla lill-martu l-attrici Concentta Cini bhala uzufruttwarja tal-gid tieghu u nnomina liz-zewg uliedu Josephine u Angela bhala l-eredi tieghu.

"Jirrizulta li l-attrici sa minn meta zzewget abitat fil-fond in kwestjoni u ghadha tabita hemm sal-gurnata tallum. Is-subcens in kwestjoni ghalaq fil-11 ta' Jannar 2010. L-utilisti, cioe' l-imsemmijin ulied ta' Anthony Cini cioe' Josephine Vella u Angela Pulis, kellhom sitt xhur minn dak in-nhar li ttermina s-subcens temporanju sabiex jitolbu li s-subcens temporanju li kellhom jikkonvertuh f'sub-cens perpetwu ai termini tal-artikoli in kwestjoni tal-Kapitolu 158. In vista tal-fatt li l-utilisti Angela Pulis u Josephine Vella ma esercitawx id-dritt moghti lilhom bl-imsemmija artikoli tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-attrici, ai termini tal-imsemmija provedimenti tal-artikolu 12(5) tal-istess Kapitolu, qed issostni li l-istess jedd ghandu jghaddi ghandha peress li hi kienet qed tokkupa d-dar bhala residenza taghha. L-attrici ssostni li bl-eskluzjoni tal-enfitewti utilisti l-istess dar ghandha tinghata lilha mis-sidien b'enfitewsi perpetwa taht l-istess kondizzjonijiet li kienu jigu applikati kieku l-enfitewti kkonvertewha l-enfitewti f'wahda perpetwa."

7. Inoltre, din il-Qorti thoss li huwa rilevanti l-fatt li, kif jirrizulta mill-ittra legali datata 24 Dicembru 2009, l-intimati kienu disposti li, sabiex ir-rikorrenti ma tisfax zgumbrata, jidhlu f'kuntratt ta' lokazzjoni maghha ghal zmien hmistax (15)-il sena versu l-kera annwa ta' mija hamsa u tmenin Euro (€185), u li kienu disposti li fit-terminazzjoni tal-kirja din tiggeded b'awment fil-kera skont l-indici tal-inflazzjoni. Fl-affidavit taghhom l-intimati Eleonora Galea u Marlene

Lungaro Mifsud, ikkonfermaw din il-proposta taghhom, intiza sabiex sakemm ir-rikorrenti tibqa' hajja hi jkollha saqaf fuq rasha. Izda r-rikorrenti ma accettatx u informathom li riedet li s-subenfitewsi tigi konvertita ghal wahda perpetwa skont l-Art.12 tal-Kap.158.

Il-Mertu

8. Qabel xejn huwa opportun li jigi rilevat li, kuntrarjament ghal dak indikat fis-sentenza appellata, dawn il-proceduri ma jistghux jitqiesu bhala "Referenza Kostituzzjonali" stante li dak li ghamlet l-ewwel Qorti kien li ezaminat eccezzjoni sollevata mill-intimati Eleonora Galea u Marlene Lungaro Mifsud f'kawza istitwita mir-rikorrenti kontra taghhom sabiex, gheluq il-koncessjoni sub-enfitewtika temporanja dawn l-istess konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' konverzjoni tac-cens temporaneju ghal wiehed perpetwu bl-applikazzjoni tal-Artikoli 12 [4],[5] u [6] tal-Kap.159. L-ewwel Qorti bhala Prim'Awla tal-Qorti Civili, kellha gurisdizzjoni originali sabiex tiehu konjizzjoni tal-eccezzjoni ta' natura Kostituzzjonali, u fil-fatt ezaminat il-punt Kostituzzjonali u Konvenzjonali fil-vesti taghha bhala Qorti ta' kompetenza Kostituzzjonali.

Is-Sentenza Appellata

9. Fis-succint, il-konsiderazzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti huma dawn:

"L-intimati qed jikkontendu li fil-kaz li tintlaqa t-talba tal-attrici kif kontenuta fl-imsemmi rikors guramentat u b'hekk jigu applikabbli l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 cioe' tal-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll introdott bl-Att Numru XXIII tal-1979 d-drittijiet tal-proprjeta' taghhhom bhala padruni diretti tal-proprjetà jigu mcahhda peress li d-dritt li jirriprendu l-pussess u t-tgawdija tal-utili dominju fit-terminazzjoni tal-enfitewsi originali ser jispicca. L-argument tal-intimati hu ukoll li b'hekk huma bhala l-padruni diretti jkunu qed jissubixxu l-privazzjoni forzusa tal-pussess tal-proprjetà u tat-tgawdija tal-immobbli in kwestjoni minghajr ma jkun hemm

kumpens adegwat u ghalhekk bi vjolazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

"Dawn il-pretensjonijiet tal-intimati gew minnhom dedotti fl-ewwel eccezzjoni taghhom ghat-talbiet tal-attrici kif kontenuti fir-rikors guramentat numru 727/10 GC. Din l-eccezzjoni hi fil-fatt il-mertu tal-referenza kostituzzjonali li qed tigi deciza bil-presenti.

"Ir-rikorrenti, fost varji sottomissjonijiet ohra, tissottometti li hi mhux il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri. Din is-sottomissjoni mhux korretta u ghandha tigi rigettata. Din il-Qorti, waqt li kienet qed tisma l-imsemmi rikors guramentat presentat mill-attrici, kkonvertiet ruhha fil-kompetenza kostituzzjonali taghha sabiex l-imsemmija eccezzjoni, li hi bla dubju ta' indole kostituzzjonali u kif sollevata mill-intimati tigi deciza minn Qorti kompetenti. Kwindi f'dan il-kaz la kien hemm referenza kostituzzjonali u lanqas ftuh ta' proceduri godda u ghalhekk il-partijiet fil-kawza baqghu dawk li kienu bid-differenza li, regolarment gie kjamat fil-kawza l-Avukat Generali. Ma hemmx dubju li l-integrita' tal-gudizzju titlob li l-attrici tkun parti f'dawn il-proceduri. In effett kienet l-istess attrici li invokat favur taghha l-imsemmija provedimenti sabiex hi tkompli tokkupa b'enfitewsi perpetwa l-fond in kwestjoni. F'gudizzju bhal dan ghandhom jippartecipaw dawk kollha li ghandhom interess u hu indubbju li l-attrici hi interessata f'dawn l-istess proceduri.

"Hu ukoll necessarju li tigi zgurata l-effikacita` tal-gudizzju u dan minhabba l-fatt li dan il-gudizzju jorbot biss lil dawk li jippartecipaw fih, kif ukoll minhabba l-principju tal-ekonomija tal-gudizzji u b'hekk ma jkunx hemm htiega ta' ripetizzjoni inutili tal-istess gudizzju. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet ma hemmx dubbju li l-attrici ghandha titqies li hi legittimu kontradittur. Inoltre hi l-attrici stess li qed tinvoka favur taghha d-disposizzjonijiet in kwestjoni u dawn l-istess disposizzjonijiet tal-ligi qed jigu attakkati bhala li jmorru kontra d-drittijiet fondamentali tal-intimati. Ghalhekk ghandhom ikunu parti f'dan il-gudizzju dawk

kollha li qed jippretendu li ghandhom dritt kif ukoll dawk kollha li kontra taghhom jikkompeti dak l-istess dritt.

“Inoltre l-attrici fl-imsemmija nota taghha tat-13 ta’ Gunju 2011 tissottometti li ma jistax jitqies li hemm lezjoni ta’ dritt fundamentali qabel ma jkun hemm efettivament il-bdil tac-cens minn wiehed temporaneu ghal wiehed perpetwu. Fl-opinjoni tal-Qorti ma jsegwix li sabiex ikun hemm dikjarazzjoni ta’ ksur ta’ dritt fundametali irid effettivament ikun sehh tali ksur. L-attrici qed tippretendi li qabel ma jkun hemm dikjarazzjoni gudizzjarja ta’ konverzjoni ma jistax ikun hemm dikjarazzjoni li hemm lezjoni tad-drittijiet fondamentali. Kemm il-Kostituzzjoni fl-artikolu 46(1) kif ukoll l-Konvenzjoni Europea fl-artikolu 4 jipprovdu ghal ghoti ta’ rimedju anke meta l-allegazzjoni hi li xi dritt fundamentali hu mhedded u jista jigi lez. Ghalhekk mhux mehtieg li jkun hemm il-konverzjoni attwali minn cens temporanju ghal wiehed perpetwu sabiex jigi determinat jekk qed jigux lezi d-drittijiet fondamentali tal-intimati. Sabiex din il-Qorti tkun tista tiehu konjizzjoni u tiddeciedi l-eccezzjoni in kwestjoni tal-intimati hu bizzejjed li saret talba mill-attrici bbazata fuq il-provedimenti in kwestjoni tal-Kapitolu 158 u li l-attrici ghamlet ukoll il-kalkoli biex jigi determinat ic-cens pagabbli wara li ssir il-konverzjoni. Isegwi ghalhekk li kemm din is-sottomissjoni tal-attrici kif ukoll is-sottomissjoni dwar il-legittimu kontradittur ghandhom jigu respinti.

“L-artikoli tal-ligi li qed jigu invokati mill-intimati jittutelaw id-dritt fondamentali tal-proprjeta u konsegwentement li hadd ma ghandu jigi privat mill-pussess ta’ proprjeta’ tieghu b’mod obbligatorju hlief meta hemm disposizzjoni ta’ ligi li hi applikabbli ghal dak it-tehid ta’ pussess jew akkwist u inoltre ghandu jkun hemm provdut ghall-hlas ta’ kumpens xieraq ghal-istess tehid. Inoltre l-istess artikoli jittutelaw id-dritt ghat-tgawdija pacifka tal-proprjeta’ u hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku.

“Il-koncessjoni enfitewtka temporanea in kwestjoni tterminat f’Jannar 2010 ai termini tal-kuntratt relattiv li bih giet kkostitwita l-istess enfitewsi temporanea. Skond dak li

hemm provdut fl-artikolu 1521 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta mat-terminazzjoni ta' koncessjoni enfitewtika temporanea fl-eghluq taz-zmien miftiehem, il-fond in kwestjoni bil-miljoramenti jintradd lura lil padrun dirett. Dan jimplika li skond l-imsemmija provedimenti l-attrici m'ghandhiex dritt tkompli tokkupa l-fond peress li l-enfitewsi temporanea tterminat u hemm l-obbligu li l-istess fond jigi ritornat lura lill-padruni diretti bil-miljoramenti u bil-benefikati kollha.

"L-attrici pero' li ma jidhirx li ghandha ebda drittijiet fuq il-fond in kwestjoni u hi semplicement qed tokkupa l-fond u qed tinvoka a favur taghha l-imsemmija artikoli tal-Kap.158 u dan sabiex tikkonverti a favur taghha l-enfitewsi tal-fond f'wahda perpetwa. In vista tal-provedimenti tal-imsemmi atikolu 1521 jista facilment jinghad li dawn l-istess artikoli huma eccezzjoni ghal-ligi generali kif enunzjata fl-imsemmi artikolu 1521.

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sede kostituzzjonali taghha b'sentenza fil-kawza fl-ismijiet "Mario Galea Testaferrata et vs Il-Prim Ministru et" deciza fit-3 ta' Ottubru 2000, fejn il-kwestjoni li kellha tigi deciza kienet simili hafna ghall-kwestjoni li qed tigi deciza bil-presenti sentenza, ddikjarat li l-istess artikolu 12(4) tal-Kapitolu 158 hu null u bla effett stante li jilledi certi disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni, tal-Kapitolu 305 tal-Ligijiet ta' Malta u xi provedimenti tal-Konvenzjoni Ewropea Kapitolu 319 tal-Ligjiet ta' Malta. Ghandu jinghad li din is-sentenza giet appellata pero' tali appell gie dikjarat dezert u kwindi l-istess sentenza ghaddiet in gudikat. Fit-30 ta' Ottubru 2008 fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet "Paola Vassallo vs Marija Dalli" gie dikjarat li l-imsemmija sentenza tat-3 ta' Ottubru 2000 hi applikabbli "erga omnes" u ma torbotx biss lill-partijiet li kienu fiha izda stante li ligi partikolari (l-artikoli in kwestjoni tal-Kapitolu 158) giet dikjarata li tmur kontra l-Kostituzzjoni din ghandha jkollha applikazzjoni iktar wiesa. Il-Qorti f'din l-ahhar sentenza korrettement sostniet li "ma jidhirx li jkun sewwa li dik il-ligi tibqa tithaddem jew jinghataw xi rimedji lil xi parti f'kawza, bla ma l-Qorti nnifisha tkun qeghda, bit-thaddim ta' dik l-istess ligi, tikser ukoll il-Konvenzjoni jew il-Kostituzzjoni.

“Hu minnu li ebda sentenza ma thassar ligi. L-ghemil u t-thassir tal-ligi hija funzjoni esklussiva tal-Parlament, izda meta b’sentenza xi ligi titqies li hija nulla u bla effett, hadd m’ghandu jistenna lil xi Qorti tapplika ligi bhal dik fi kwistjoni li titqajjem quddiemha semplicement ghaliex il-Parlament ma jkunx (ghadu) hassarha wara sentenza tal-Qorti.” Dan il-kliem jimmerita li jigi ezaminat fid-dettal. Meta Qorti thaddem ligi, li giet dikjarata nulla minn Qorti ohra kompetenti tkun qed tikser hi stess il-Konvenzjoni jew il-Kostituzzjoni. Hu minnu li hawn Malta jithaddem il-principju li kwalunkwe Qorti ma hi marbuta bid-decizjoni ta’ Qorti ohra. Ghandu, pero’, jkun hemm xi tip ta’ limitu ghal dan il-principju fis-sens li jekk Qorti kompetenti tippronunzja ruhha fis-sens li ligi partikolari tmur kontra l-Kostituzzjoni jew kontra l-Konvenzjoni, kwindi l-istess ligi ghandha tigi meqjusa li hi nulla u bla effett u kwindi m’ghandiex tithaddem minn Qorti ohra. Possibilment l-imsemmi pronunzjament finali ikun jista jinbidel biss b’sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li tkun ben motivata.

“Il-principju generali involut fil-presenti sntenza hu jekk wara li tittermina l-enfitewsi temporanja ghandux l-utilista jew jew min ikun qed jokupa l-fond ikollu d-dritt li jakkwista l-fond in perpetwu billi jhallas cens awmentat ovvjament in perpetwu. Ma hemmx dubju li tali dritt hu moghti kemm lill-utilista kif ukoll lill-okkupant tal-fond in virtu tal-artikoli in kwestjoni. Il-kwestjoni li trid pero’ tigi rizolta f’dan l-istadju hi jekk hemmx lezjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien in partikolari d-dritt ghal proprjeta u d-dritt ghat-tgawdija tal-istess proprjeta’.

“Id-direttarji jew ahjar is-sidien ghandhom dritt li jkollhom proprjeta’ taghhom u hu essenzjali ghal tali dritt li huma jistghu jiddisponu mill-proprjeta’ taghhom bil-mod kif huma jixtiequ. F’dan il-kaz l-intimati jew ahjar l-awturi taghhom ghazlu li jikkoncedu l-proprjeta’ taghom b’enfitewsi temporanea li cioe’ kienet limitata ghal dak li jirrigwarda iz-zmien tal-enfitewsi. Hu car li s-sidien ma xtaqux li jintrabtu ghal dejjem. Is-sidien ma riedux li jcedu l-fond in perpetwu. Permezz tal-artikoli in kwestjoni l-utilisti jew min qed jokkupa l-fond qed inghataw l-opportunita’ li

jikkonvertu c-cessjoni enfitewtika temporanea ghal wahda perpetwa. Konsegwentement id-dritt tas-sidien li l-immobbli jirriverti lilhom bil-miljoramenti fit-terminazjoni taz-zmien miftiehem gie mhassar. Gie ukoll imhassar id-ditt tas-sidien li jgawdu l-fond kif iridu huma u issa huma ma jistghux jiddisponu mill-proprjeta' kif iridu. Ma hemmx dubju li hawnhekk tirrizulta lezjoni tad-dritt fondametali ghal proprjeta' peress li hadd ma jista jigi privat minn tali proprjeta' jekk mhux ghal skopijiet pubblici u fuq hlas ta' kumpens adegwat lil min qed jissubixxi l-privazzjoni tal proprjeta' tieghu.

"Bil-presenti sentenza qed jigi deciz jekk il-ligi li qed tippermetti din il-privazzjoni tmurx kontra d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Il-konkluzjoni ghal tali kwesit wiehed irid jasal ghaliha wara li jsiru diversi konsderazzjonijiet fosthom il-proporzjonalita' bejn id-dritt li qed jinghata u lil min qed jinghata u d-dritt ta' dak li qed jissubixxi l-privazzjoni. Wiehed ghandu jqis ukoll f'dan il-kuntest jekk qed jinghatax kumpens xieraq ghal privazzjoni tal-proprjeta'. Ghal dan il-fini irid isir ezami komparattiv bejn kemm qed tippretendi li thallas l-attrici bhala cens bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158 u l-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni. Possibilment m'ghandiex issir komparazzjoni bejn l-ammont meta wiehed jifdi c-cens perpetwu u l-valur tal-fond. Tali komparazzjoni pero' tista ssir ghall-fini tal-prporzjonalita bejn l-interess generali u d-drittijiet individwali tas-sidien.

"L-attrici qed tippretendi li takkwista l-fond b'cens perpetwu ghall-valur ta' €489.18 fis-sena. Hemm valutazzjoni maghmula minn espert ex parte tal-intimati sidien u l-valur tal-fond in kwistjoni llum gie kalkolat ghall-ammont ta' €135,000. Il-perit ex parte tal-attrici ukoll ghamel stima tal-post ghall-prezz ta' €90,000. Ghalhekk hemm differenza fl-istimi ta' €45,000. Jidher, pero', li l-Perit ex parte inkarigat mill-attrici ma qiesx il-valur shih tal-fond in kwistjoni in kwantu huwa ma hax in konsiderazzjoni l-fatt li skond il-Pjan Lokali approvat fis-sena 2006 l-arja tal-fond tista' tigi zviluppata biex jittella' sular iehor. Dan izid fil-valur tal-fond. F'dawn ic-cirkostanzi hi l-istima presentata mill-Perit inkarigat mill-intimati li

grosso modo ghandha tigi meqjusa mill-Qorti ghal fini tal-imsemmi kalkolu.

“Ic-cens kif awmentat (skond il-provedimenti in kwestjoni tal-Kapitolu 158) meta kkomparat mal-valur tal-fond u mal-valur lokatizzju tal-istess fond, hu korrispettiv inadegwat b’mod partikolari fiz-zmienijiet tallum. Anke jekk kellu jitqies l-ammont jekk kellu jinfeda c-cens mill-attrici, ai termini tal-Artikolu 1501 tal-Kap 16, l-akbar ammont li jistghu jippercepixxu l-intimati hu ta’ €9800 oltre li trid tithallas it-taxxa fuq il-qliegh kapitali kalkolata fil-prezent fir-rata ta’ 12 fil-mija u kwindi jista facilment jinghad li m’hemmx proporzjonalita’ bejn il-korrispettiv li ser thallas l-attrici ghall-akkwist tal-fond mal-valur reali tieghu li kieku kellu jinbiegh fuq is-suq. Barra minn hekk jekk ic-censwalisti jghazlu kif ghandhom dritt li jaghmlu li jifdu c-cens, f’tali kaz l-intimati sidien mhux biss jitilfu kull dritt li jista ghandhom ghar-rigward tal-proprjeta in kwestjoni izda ukoll jitilfu l-jedd li jipprecepixxu c-cens pagabbli kull sena.

“Inoltre lanqas ma hemm proporzjonalita’ bejn l-iskop pubbliku u d-drittijiet tas-sidien cioe’ l-intimati. Hawnhekk ghandu jinghad li ma hemmx dubju li l-iStat ghandu d-dritt li jirregola l-usu tal-proprjeta’ anke biex b’xi mod tittaffa l-problema tal-“housing.” Ghandu jinghad hawnhekk li din il-problema tal-“housing” issa m’ghandhiex titqies li hi acuta bhal ma kienet meta gew promulgati d-disposizzjonijiet in kwestjoni. Pero’ ghandu dejjem ikun hemm bilanc bejn id-drittijiet ta’ proprjeta’ tas-sidien fuq naha wahda u l-bzonn tal-awtoritajiet governattivi li jippromulgaw dan it-tip ta’ legislazzjoni fuq in-naha l-ohra. Kif gia definit jidher li ma hemmx proporzjonalitra’ bejn l-valur lokatizzju tal-immobbli u l-valur li qed jighata lill-istess immobbli bil-hlas tac-cens annwali u in perpetwu li qed jigi propost li jithallas. Issa l-intimati sidien ser jibqalhom biss id-dritt li jithallsu ic-cens kif awmentat u di piu’ l-istess cens ikun jista jigi mifdi bil-hlas ta’ somma li jista jinghad li hi “irrisorja” meta komparata ma l-valur reali tal-fond. Lis-sidien ser jispiccalhom id-dritt li jiehdu lura l-pussess tal-fond, kif ukoll ser jispiccalhom id-dritt li jekk iridu jmorru jabitaw fl-istess fond. Inoltre qua sidien ser jispiccalhom

id-dritt li jiddisponu mill-fond kif jixtiequ u kif iridu. Is-sidien mhux ser ikunu jistghu jippjanaw xi tip ta' zvilupp tal-immobbli.

“Is-sidien intimati jissoottomettu li hu minnu li lilhom ser jifdal id-dritt li jircievu c-cens, pero' skond l-istess intimati huma ser jigu obbligati li jikkoncedu l-fond b'titolu ta' cens perpetwu u kull ma jibqalhom hu dan id-dritt li jircievu l-canone annwalment u in perpetwu. Inoltre skond l-istess intimati l-canone pagabbli wara l-konversjoni hu biss sitt darbiet dak originarjament pagabbli u, fic-cirkostanzi kollha partikolari tal-kaz, l-istess canone pagabbli hu tant irrizorju li jista jinghad li dan kollu jammonta ghal forma ta' esprojprjazzjoni forzata minghajr kumpens adegwat. Jista ghalhekk ukoll jinghad li s-sidien ser jigu svestiti mid-drittijiet taghhom ta' proprjeta'.

“In vista tal-premess u bl-applikazzjoni tal-provedimenti rilevanti tal-ligi ghal kaz in kwistjoni jista jinghad li meta jigi applikat l-artikolu 12(4) tal-Kap.158 mhux ser jinzamm il-principju ta' proporzjonalita bejn l-interess tal-istat u l-protezzjoni ta' dritt ta' proprjeta tal-individwu u ghalhekk fic-cirkostanzi l-applikazzjoni ta' dan il-provvediment tal-ligi jammonta ghal vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tal-intimati sidien ukoll ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta taghhom.

“F'dan ir-rigward tista ssir referenza ghal dak li gie sottomess mill-kjamat fil-kawza l-Avukat Generali li fir-rigward ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll jissottometti li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens tal-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq. Inoltre, dejjem skond il-kjamat fil-kawza, c-cens dovut wara l-konverzjoni ma jistax jinghad li hu wiehed irrizorju anke in vista tal-kobor u l-lokazzjoni tal-fond in kwestjoni kif ukoll tal-kondizzjoni tal-istess fond fil-bidu tal-koncessjoni enfitewtika in kwesjoni. Inoltre l-kjamat fil-kawza jissottometti li f'dan il-kaz l-istat sempliciment irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni, bla ma ppregudika d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Hu minnu li l-proviso tal-artikolu 37(1) tal-

Kostituzzjoni jippermetti li ghall-ghanijiet socjali l-Parlament jista jillegissla dwar l-usu tal-proprjeta' sabiex jassikura li kullhadd ikollu fejn joqod. Il-kjamat fil-kawza jissottometti li appuntu l-provvedimenti tal-Kap.158 in kwestjoni qed jaghmlu propju dan. L-Avukat Generali finalment jissottometti li l-ghan socjali wara din il-ligi cioe' l-Kapitolu 158 hu li kulhadd ikollu fejn joqghod u l-uzu tal-proprjeta' anke privata jghin biex dan il-ghan isehh.

“Punt importanti li ghandu jigi sottolineat hawnhekk hu li hawnhekk si tratta ta' proprjeta' privata u kwindi l-Gvern ghandu jkun kawt hafna u m'ghandux jiddisponi bil-proprjeta tac-cittadini cioe' ta' haddiehor qiesa tieghu. Aktar u aktar fic-cirkostanzi presenti meta kif gia gie sottolineat l-problema tal-“housing” m'ghadiex daqshekk acuta.

“Hu evidenti minn dak kollu li gie premess li huma applikabbli l-artikoli tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni li gew invokati mill-intimati sidien. Il-provedimenti in kwestjoni tal-Kapitolu 158 qed jinghata trattament specjali lill-certi koncessjonijiet enfiteutici cioe' dawk ta' ‘l fuq minn tletin sena billi c-cens relattiv jista jigi awmentat u l-istess cens temporaneu jista jigi konvertit f'wiehed perpetwu. Hu zgur, fl-opinjoni ta' din il-Qorti, li b'dan il-mod l-interessi tad-direttarji mhux qed jigu mharrsin. Kif gia gie puntwalizzat is-sidien qed jitilfu id-dritt taghhom li jiehdu lura l-pussess tal-fond u li meta l-fond ikun f'idejhom huma jkunu jistghu jiddisponu mill-fond kif jixtiequ. L-unika haga li giet imwettqa bid-disposizzjoijiet in kwestjoni kienet li nghataw drittijiet esorbitanti lill-utilisti u lill-utenti tal-fond u minn-naha l-ohra d-direttarji ma gewx protetti kif kien imiss u inoltre tnehhilhom certi drittijiet. Ma hemmx dubju li bil-provedimenti in kwestjoni d-drittijiet ta' proprjeta` tas-sidien intimati bhala padruni diretti tal-fondi gew obbligatorjament, u drastikament imnaqqsa b'mod specjali id-dritt taghhom tat-tgawdija effettiva u l-pussess reali tal-fond. Certament hawnhekk hemm tnaqqis fid-drittijiet, fil-pussess u fl'interess reali tas-sidien u dan kollu inoltre jrriducu ruhhu f'telf pekunarju stante li indubbjament il-valur kummercjali tal-fond ghas-sidien tnaqqas drastikament.

“Hi l-fehma ta’ din il-Qorti li l-applikazzjoni tal-artikoli 12(4)(5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta’ Malta tammonta ghal tehid de facto tal-proprjetà tal-padrun dirett. Il-konverzjoni minn cens temporaneu ghal cens perpetwu jammonta ghal tehid de facto ta’ proprjeta’ immobbli stante li l-awtoritajiet koncernati qed jindahhlu b’mod sostanzjali fit-tgawdija tal-immobbli.

“Il-kuncett ta’ tehid de facto tal-proprjeta’ gie hawn Malta rikonoxxut u applikat mill-Qrati taghna f’diversi sentenzi bhal “L-Onor. Perit Dominic sive Duminku Mintoff et v. L-Onor. Prim Ministru noe et” deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta’ April 1996 u “Mario Galea Testaferrata et v. Il-Prim Ministru et” deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta’ Ottubru 2000. Fil-kaz in ezami sehh tali tehid tal-proprjetà. Dan qed jinghad peresss li fil-fehma tal-Qorti d-drittijiet residwi li ser jjibqalhom is-sidien diretti wara il-konversjoni ma jikkostitwux tip ta’ tgawdija adegwada fir-rigward tal-proprjetà in kwestjoni, b’mod parikolari meta l-istess drittijiet residui ser itelfu fil-valur ekonomiku. Dan qed jinghad ukoll b’referenza ghall-artikolu tal-Kodici Civili li jittrattaw dwar iz-zmien li jinghata lill-enfitewta biex ihallas l-arretrati tal-canone, kif ukoll fid-dawl tad-dritt moghti lill-istess enfitewta li jifdi c-cens a tenur tal-Artikolu 1501 tal-Kodici Civili.

“Il-hlas tac-cens annwu li ser jippercepixxu l-intimati hu wiehed zghir u b’hekk jikkostitwixxi piz disproporzjonat li jridu jsofru l-istess sidien intimati. Il-valur tal-proprjetà in kwestjoni bl-applikazzjoni tal-artikoli in kwestjoni cioe’ l-varji subartikoli tal-artikolu 12 tal-Kap 158 gie rez kwasi irrizorju u hu ghalhekk li jista jinghad li l-intimati direttarji ser jitilfu t-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Konsiderando dan kollu zgur li ma jirrizultax li hemm bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u l-interess generali.

“Inoltre jista jinghad li l-attrici li qabel kienet biss l-utenti tal-fond u ma jistax jinghad li kellha xi titolu validu, issa ser issir l-utilista tal-fond u tista tiddisponi mill-utile dominju kif trid u prattikalment jista jinghad li issa l-fond sar taghha.

Minn naha l-ohra jista ukoll jinghad li jekk jitnehhew il-maggioranza tad-drittijiet reali u ta' proprjeta tas-sidien dan jikkostitwixxi tehid de facto tal-proprjeta'. L-applikazzjoni tal-Artikoli 12(4)(5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta fil-kaz in ezami jammonta ghal vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tal-intimati sidien ghat-tgawdija pacifika tal-proprjetà kif sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

"In vista ta dak kollu li gie premess, fil-presenti kaz hu bizzejjed li jigi dikjarat li l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta jilledi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u ghalhekk imur kontra d-drittijiet fondamentali tal-intimati. Inoltre jigi provdut li l-eccezzjoni in kwestjoni ghandha tigi akkolta."

<u>L-Appell Principali</u>

10. Dan hu bazat fuq tliet aggravji li fis-succint huma : [1] li l-ewwel Qorti ma tatx piz debitu ghall-ghan socjali tal-ligi li huwa dak li jirriduci l-problema ta' *social housing*, f'liema kamp l-iStati Membri ghandhom margini ta' diskrezzjoni wiesgha; inoltre lanqas fid-determinazzjoni dwar l-element tal-proporzjonalita`, ma tat debita konsiderazzjoni ghall-ghan socjali tal-mizura meta accettat il-valur tal-proprjeta` fis-suq biex taghmel paragun mal-awment fic-cens u anke l-prezz tal-fidi ; [2] li mhuwiex legalment korrett li jinghad li ghax ligi tigi dikjarata nulla u bla effett allura m'ghandhiex tithaddem minn Qorti ohra, stante li kull kaz ghandu jigi ezaminat skont il-fattispecji tieghu ; [3] li mhux korrett li jinghad li r-rikorrenti ma tistax tinvoka dan il-provvediment tal-ligi biex tibqa' tabita fil-fond.

<u>L-Appell Incidentali</u>

11. Dan jistrih fuq zewg aggravji : [1] li bid-decizjoni tal-ewwel Qorti, ir-rikorrenti sofriet l-ispejjez tal-kawza ngustament ; [2] kif ukoll li sfat minghajr il-protezzjoni li

taghtiha ligi, bir-rizultat li ser issofri ingustizzja socjali kbira ghax ser tispicca minghajr protezzjoni ta' ghexien fl-imsemmi fond.

L-Appell Principali

L-ewwel aggravju

12. L-intimat Avukat Generali fisser dan l-aggravju hekk:

"… … meta ghadda b'ligi l-Artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Lgijiet ta' Malta, l-iStat kien qieghed jinqeda bid-dritt, jew ahjar bis-setgha li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' fl-interess generali….

"[Dan l-artikolu] jikkostitwixxi ligi ad hoc li l-iskop taghha kien li fl-interess generali jizgura akkomodazzjoni ghal diversi persuni li effettivament kienu ser jispiccaw zgumbrati minn djarhom fuq skala konsiderevaoli…

"[Inoltre]… l-Ewwel Onorabbli Qorti ma rrikonoxxietx adegwatament il-margini wiesgha ta' diskrezzjoni li l-Istat ghandu dwar kif iwettaq din il-politika ghax li kieku ghamlet hekk kienet zgur tasal ghal konkluzjoni kuntrarja fis-sens li tirrikonoxxi li d-dispozizzjonijet tal-Art.12 tal-Kap.158 huwa ezercizju legittimu ta' din id-diskrezzjoni….

13. Illi dwar l-element tal-proporzjonalita' inherenti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-intimat appellant jghid:

"…..l-Ewwel Onorabbli Qorti ma evalwatx korrettement l-isfond li fih isiru dawn il-kontrolli fuq l-uzu tal-proprjeta' u cioe', li fejn hemm interess generali legittimu ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq hieles ma dak il-valur li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest ta' *social housing*…

"… ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern jidher li kien hemm tnaqqis fic-cens dovut lill-appellati sidien meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-

bilancjat bil-margini wiesgha tal-iStat li jillegisla fil-kuntest tal-mizuri socjali fosthom il-qasam tad-djar."

14. L-intimat ikompli jghid li l-artikolu Konvenzjonali ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt, aktar u aktar fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi ghall-finijiet ta' social housing, u ghalhekk ma jaqbilx mal-ewwel qorti li, fl-ezami tal-principju tal-proporzjonalita' fil-kaz odjern, hija accettat in toto l-valutazzjoni maghmula minn perit imqabbad ex parti mis-sidien. Ikompli jghid:

"Isegwi ghalhekk li fil-kaz odjern l-Ewwel Onorabbli Qorti ma kellhiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma kellha tapplika [tezamina] il-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe' mill-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali.

"Fil-fatt li kieku l-prezz tac-cnus fis-suq ikollu jigi applikat ugwalment u fuq l-istess binarju ghal binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas socjali kif ukoll fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, il-konsegwenza tkun li tinholoq krizi li tghabbi lil hafna familji b' pizijiet li ma jifilhux ghalihom."

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

15. Illi l-proceduri odjerni ta' natura Kostituzzjonali gew stimulati minn eccezzjoni tal-intimati Eleonora Galea u Marlene Lungaro Mifsud fis-sens li d-dispost tal-Artikolu 12 [4] tal-Kap.158 jilledi d-dritt ta' proprjeta` taghhom kontemplat fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni [Kap.319] inkwantu, wara li ghalqet il-koncessjoni tas-sub-enfitewsi temporanja fil-11 ta' Jannar 2010, ir-rikorrenti, cittadina Maltija residenti fl-istess fond, qed tippretendi li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12[4] u [5] is-sub-enfitewsi temporanja tigi konvertita favur taghha f'wahda perpetwa, bir-rizultat li fl-gheluq tal-koncessjoni, l-imsemmija intimati, sidien tal-fond, sabu ruhhom fl-impossibilita` li jiehdu l-fond lura, *multo magis*, tenut kont ukoll tad-dritt tar-rikorrenti, allura utilista perpetwa, li tirredimi c-cens abbazi ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 1501 tal-Kodici Civili.

16. L-eccezzjoni in dizamina hija bazata fuq id-dispost tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jissancixxi bhala dritt fundamentali t-tgawdija pacifika li kull persuna, naturali jew morali, ghandha tal-possedimenti taghha, b'mod li hadd m'ghandu jigi pprivat minn dawn il-possedimenti jekk mhux fl-interess pubbliku u bla hsara ghal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi; izda l-istess dispozizzjoni tirrikonoxxi s-setgha tal-iStat li *"jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` skont l-interess generali…"*

17. Illi l-ewwel rekwizit sabiex interferenza f'dan id-dritt tkun konformi mal-artikolu Konvenzjonali fuq citat, huwa li tkun legittima. Fil-gurisprudenza tal-Qorti EwropeJa hu affermat li: *".... the first and most important requirement of Article 1 of Protocol no.1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful. The rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention [see* ***latris*** *cited above par.58] and entails a duty on the part of the State or other public authority to comply with judicial orders or decisions against it." [****Belvedere Aberghiera v. Italy*** *no.31524/96, 30 May 2000 para.56]****.***

18. Inoltre, Filwaqt li d-dritt ta' proprjeta` huwa rikonoxxut bhala wiehed fundamentali, dan *"mhuwiex dritt assolut imma gie percepit b'mod divers tul iz-zminijiet skont koncessjonijiet diversi ta' politika socjali u ideologiji …. Illum hadd ma jikkontesta illi d-dritt ghall-proprjeta` ta' l-individwu huwa soggett ghall-interess pubbliku u ghal gid tal-kollettivita` fil-parametri stabbiliti mill-ligi"* [PA [sk] ***Perit Duminku Mintoff v. Prim Ministru,*** deciza 11 Awissu 1995[2]]. Izda *"58. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a 'fair balance' inherent in Art.1 Pr.1 itself presupposes the existence of a general interest of the community [see* ***Broniowski v Poland*** *[GC]...]" Appl.20287/10* ***Saliba v Malta****, 22*

[2] Konfermata minn din il-Qorti fit-30 April 1996

Novembru 2011 [ara ukoll Q.Kos. ***Gera de Petri vs Avukat Generali et,*** *8 Jannar 2007].*

19. Illi kemm il-Kummissjoni kif ukoll il-Qorti Ewropea jirrikonoxxu li *"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." [****Carmen Zammit vs Malta****, 12 Jannar 1991], u lli l-Qorti Ewropea "will respect the legislature's judgment as to what is in the 'public interest' unless that judgment be manifestly without reasonable foundation [****James and Others v The United Kingdom,*** *ara ukoll ECHR* ***Amato Gauci v Malta****, 15 Settembru 2009].*

20. Illi fil-mertu din il-Qorti tosserva li llum jinsab assodat fil-gurisprudenza patria li l-Artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta hija mizura legislattiva legittima inkwantu intiza sabiex tipprotegi numru kbir ta' cittadini milli jigu zgumbrati mir-residenza taghhom peress li jkunu jisfaw bla titolu gheluq il-koncessjoni enfitewtika. Ma hemmx dubju li din il-mizura tikkostitwixxi interferenza legittima fit-tgawdija pacifika tas-sidien tal-fondi inkwistjoni stante li tidhol fil-margini ta' diskrezzjoni wiesgha li ghandhom l-iStati Membri.

21. Dan gie rikonoxxut mill-ewwel Qorti fis-sentenza taghha, u ghalhekk din il-Qorti ma tistax taqbel mal-appellanti fl-ilment taghhom li dik il-qorti ma "rrikonoxxietx adegwatament" il-margini wiesgha ta' din id-diskrezzjoni. Dak li pero` qalet l-ewwel Qorti hu li l-applikazzjoni tal-artikolu precitat ghal fattispecje tal-kaz huma lezivi tal-artikolu Konvenzjonali, inkwantu f'dan il-kaz gie lez il-principju generali tal-proporzjonalita`, bejn l-ghan tal-mizura u l-interessi tal-intimati sidien, b'mod li ma nzammx 'il dak il-bilanc gust *"the search for which balance is inherent in the whole convention" [****Cossey v. United Kingdom*** *1990].*

22. *"L-istat ghandu d-dritt li jaghmel ligijiet sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta`, liema dritt huwa soggett in sostanza ghall-interess generali. Depozizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesa' u li taghti skop ampu u diskrezzjoni wiesa' lill-istat f'dan ir-rigward, izda l-Qorti Ewropeja llimitat din id-diskrezzjoni wiesa' billi sostniet li anke din ir-regola ghandha tigi nterpretata fid-dawl tal-principju generali tal-"fair balance" li ghandu japplika ghat-tlett regoli kontenuti fl-Artikolu in disamina. Ghalkemm mid-dicitura tal-Artikolu jidher li l-interess generali huwa l-uniku ngredjent essenzjali ghall-fini tal-legalita' tal-interferenza ezekuttiva, il-Qorti Ewropea issoggettat din ir-regola ghall-principju generali tal-proporzjonalita'." [PA [sk]* ***Anna Fleri Soler et v. Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali*** *– 26/11/2003]*

23. Ukoll, fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja jinsab ritenut li: *"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.... The requirement is expressed by the notion of 'fair balance' that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden" [****Hutten Czapyuska v. Poland*** *– para.166 – 19 Gunju 2006] [ara ukoll* ***Mellacher v. Austria****, 19 Dicembru 1989,* ***Lithgrow and Others v. The Uniged Kingdom,*** *8 Lulju 1986;* ***Sporrong v. Sweden,*** *18 Dicembru 1989; u* ***Schirmer v. Poland****, 21 Settembru 2004].*

24. L-ewwel Qorti osservat li f'dan il-kaz l-applikazzjoni tal-Artikolu *de quo* tikkrea zbilanc ingust kontra s-sidien peress li *"il-korrispettiv huwa inadegwat b'mod partikolari fiz-zminijiet tallum." meta komparat mal-valur tal-fond.*

25. F'materja ta' kumpens il-gurisprudenza patria kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja identifikat is-segwenti principji:

"The Court would reiterate that compensation terms under the relevant legislation may be material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it imposes a disproportionate balance on applicants. The taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference." [ECHR 31443/96 para.176 ***Bronoiswki v. Poland,*** *decided 22 June 2004].*

26. Fil-kawza ***Louis Apap Bologna v. Calcidon Ciantar*** **et** deciza 24 Frar 2012, din il-Qorti osservat hekk:

"F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skond il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropea fil-kazijiet ta' ***Edwards v Malta*** *u* ***Ghigo v Malta*** *17 Lulju 2008] ddecidiet li :*

"Para.76. As the Court has already stated on may occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property, but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable [emfazi tal-Qorti, u ***Mellacher and Others v Austria*** *para.45]."*

27. Inoltre, *"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 to 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 that situation amounted to a de facto expropriation*

*[**Sporrong & Lonnroth v. Sweden** 18/12/1994; ara ukoll kawza **Perit Duminku Mintoff**, supra]".*

28. Fil-kaz in dizamina, l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-kumpens dovut *ex lege* lill-intimati bis-sahha tal-artikolu precitat huwa wiehed irizorju meta komparat mal-valur tal-fond fis-suq. L-Avukat Generali jhossu aggravat bil-fatt li fid-determinazzjoni tal-fattur tal-proporzjonalita` tal-mizura relattivament ghall-kumpens dovut, l-ewwel Qorti ma kellhiex timxi fuq l-istima tal-valur tal-fond fl-ammont ta' mija, hamsa u tletin elf Euro (€135,000) moghti ex parte mill-Perit inkarigat mill-intimati, izda *se mai* kellha timxi fuq l-istima ta' disghin elf Euro (€90,000) tal-Perit inkarigat mir-rikorrenti, stante li l-Konvenzjoni *"ma tikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt, aktar u aktar fil-kuntest ta' proprjeta` li qed isservi ghall-finijiet ta' social housing."*

29. Fir-rigward din il-Qorti tosserva li dan l-ilment tal-Avukat Generali huwa fondat. Inkwantu huwa konformi mal-principju, illum assodat kemm fil-gurisprudenza patrija kif ukoll f'dik tal-Qorti Ewropeja, li f'kaz ta' legislazzjoni li ghandha ghan socjali l-kumpens offrut jista' ma jkunx jekwivali ghall-valur tal-fond fis-suq.

30. Kif osservat il-Qorti Ewropeja fil-kaz ***Amato Gauci v. Malta***, [Appl.47045/06, deciz 15 Dicembru 2009] :

*"... [the Court] reiterating that legitimate objectives in the 'public interest', such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less that reimbursement of the full market value [see **James and Others**, cited above, para.54 and **Jahn and Others v Germany** [GC] nos.46720/99, 72203/01 and 72552/01, para.94..]*

31. Illi jirrizulta pacifiku li fiz-zmien meta nghatat il-koncessjoni sub-enfitewtika, fil-11 ta' Jannar 1960 ic-cens annwu kien gie stabbilit fl-ammont ta' £35, illum wiehed u tmenin Euro, tlieta u hamsin centezmi (€81.53), li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 jizdied ghal erba; mija, disgha

u tmenin Euro u tmintax-il centezmi (€489.18)[3]. Inoltre, l-utilista, allura perpetwa tista' tifdi c-cens versu l-prezz ta' disat elef u tmien mitt Euro (€9,800) li minnu ghandu jitnaqqas il-*capital gains tax* ta' 12%.

32. Din il-Qorti tikkondividi l-hsieb tal-ewwel Qorti li l-ammont ta' cens dovut *ex lege* lill-intimati huwa baxx sal-punt li ma jistax jinghad li ghat-tfixkil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom huma nghataw kumpens adegwat, kemm ghax fiz-zminijiet tal-lum il-*quantum* tac-cens annwu dovut *ex lege* jitqies bhala wiehed baxx meta jigi relatat mal-valur tal-fond, kif ukoll tenut kont tal-konsiderazzjoni li lir-rikorrenti, okkupanti tal-fond b'titolu ta' uzufrutt[4] biss, qed tinghatalha dritt gdid li tibqa' tokkupa l-fond b'titolu ta' enfitewsi perpetwa, bil-possibilita` tar-ripreza tal-pussess fiziku tal-fond da parti tas-sidien tkun wahda remota hafna. Huwa principalment dan il-fattur li, fil-fehema ta' din il-Qorti, jitfa' *'a disproportionate and excessive burden'* fuq is-siden.

33. Kif gja` osservat minn din il-Qorti fil-kawza ***Josephine Bugeja v. Avukat Generali,*** deciza 7 Dicembru 2009, ghad-determinazzjoni tal-fattur tal-proporzjonalita` ghandu jittiehed kont tal-effetti legali u prattici li l-applikazzjoni tal-artikolu ser iggib mieghu. Dan l-ezami ghandu jsir mhux *in vacuo*, izda skont il-fattispecje tal-kaz. *"Huwa l-ezercizju ta' dak id-dritt fil-prattika u b'mod konkret, u mhux l-ezistenza tieghu fl-astratt, li jista' bhal fil-kaz in ezami, talvolta jammonta ghal-lezjoni ta' dritt fundamentali" [para.45].* Jigi ribadit li l-Qorti ghandha thares lejn l-effett prattiku tas-sitwazzjoni, peress li, kif sostnut mill-Qorti Ewropeja, il-konvenzjoni tiggarantixxi drittijiet li huma "*practical and effective"* biex jigi stabbilit jekk is-sitwazzjoni fil-fatt tammontax ghal esproprijazzjoni *de facto*.

---

[3] Dan ic- cens jizdied kull hmistax-il sena b' daqstant mic-cens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jirrapprezenta bi proporzjon mieghu zieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmicens ikun gie stabbilit l-ahhar.

[4] Zewg-ir rikorrenti, Anthony Cini, halla lil martu l-uzufrutt ta' gidu, inkluz il-fond in kwistjoni.

34. Issa fil-kaz odjern huwa veru li, kif osservat din il-Qorti fil-kawza fuq citata, li d-drittijiet reali tal-intimat fuq il-fond bhala proprjetarji jibqghu mhux mittiefsa, b'mod li l-enfitewta perpetwa, anke jekk tifdi c-cens, tibqa' marbuta bhala utilista bl-obbligi legali, salv ghal dawk relatati mal-hlas tac-cens, izda r-rizultat legali u prattiku hu li ghall-intimati jkun difficli jekk mhux impossibbli li xi darba dawn jiehdu pussess ta' hwejjighom. Dan il-fatt, marbut mal-*quantum* tac-cens, isostnu fattwalment u legalment it-tezi tal-intimati li l-applikazzjoni tal-imsemmi artikolu tal-ligi tilledi d-dritt taghhom sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

35. Finalment, din il-Qorti tosserva li mhuwiex validu l-argument tar-rikorrenti li, ladarba fil-11 ta' Jannar 1960 meta saret il-koncessjoni enfitewtika, l-awturi fid-dritt tal-intimati kienu kuntenti bic-cens annwu ta' £35 fis-sena li kellu jithallas ghal hamsin (50) sena minghajr awment, allura mhux il-kaz li l-intimati issa jilmentaw mill-ammont baxx tac-cens. Dan l-argument ma jregix proprju ghaliex is-sitwazzjoni legali llum hija differenti minn dik li kienet qabel l-emendi bl-Att XXIII tas-sena 1979. Fiz-zmien li sar il-kuntratt il-ftehim kien li l-koncessjoni tghalaq wara hamsin (50) sena, meta allura, bil-ligi kif kienet f'dak iz-zmien, il-fond kellu jirriverti ghandhom. Fi kliem iehor is-sidien dak iz-zmien kellhom aspettattiva legittima li jippretendu li wara l-hamsin (50) sena l-fond jerga' jkun ghad-dispozizzjoni taghhom jew tas-successuri taghhom. Ghalhekk wiehed ma jistax validament illum ikejjel il-*quantum* tac-cens ma' dak li kienu accettaw fis-sena 1960 l-awturi fid-dritt tal-intimati, ghax is-sitwazzjoni legali dak iz-zmien kienet differenti.

36. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat

It-tieni aggravj

37. Dan hu dirett lejn il-konsiderazzjoni maghmula mill-ewwel Qorti li *"jekk Qorti kompetenti tippronunzja ruhha fis-sens li ligi partikolari tmur konta l-Kostituzzjoni jew kontra l-Konvenzjoni, kwindi l-istess ligi ghandha tigi meqjusa li hi nulla u bla effett u kwindi m'ghandhiex*

tithaddem minn Qorti ohra." L-appellant ma jaqbilx ma' din il-konsiderazzjoni u jissottometti li kull kaz ghandu jigi ezaminat skont ic-cirkostanzi partikolari tieghu.

38. Din il-Qorti tosserva izda, li ghalkemm l-ewwel Qorti ghamlet din l-osservazzjoni fil-konsiderazzjonijiet taghha, izda l-eccezzjoni Kostituzzjonali sollevata hija fis-sens li l-applikazzjoni tal-Artikolu *de quo* tal-Kap. 158 jilledi d-dritt fundamentali taghhom taht l-artikolu Konvenzjonali, u taht il-Kostituzzjoni.

39. Din il-Qorti hi konsapevoli li f'xi sentenzi ta' din il-Qorti[5] saret distinzjoni bejn ligi li fiha nfisha tilledi d-dritt fundamentali tal-proprjeta` u ligi li l-applikazzjoni taghha tkun hekk tilledi dak id-dritt ghaliex ma jigix rispettat il-principju ta' proporzjonalita` bil-konsegwenza li fl-ewwel kaz il-ligi titqies bla effett waqt li fit-tieni kaz il-ligi ma titqiesx bla effett. Din il-Qorti hasbet fit-tul dwar din il-pozizzjoni u tirritjeni li tali distinzjoni hi wahda artificjuza u li l-insenjament imsejjes fuqha ma hux sostenibbli. Dan ghaliex jekk ligi tigi biex tkun applikata f'cirkostanzi li fihom ma jigix rispettat il-principju ta' proporzjonalita` dan jista' jkun biss ghaliex dik il-ligi hi applikabbli ghal dawk ic-cirkostanzi minkejja li ma jigix rispettat il-principju ta' proporzjonalita`. Tenut kont tal-fatt li l-esigenza li jigi rispettat il-principju ta' proporzjonalita` huwa parti integrali mill-protezzjoni moghti bil-Konvenzjoni lid-dritt tal-proprjeta`, ligi li tkun applikabbli fic-cirkostanzi msemmija minkejja li ma jigix rispettat il-principju ta' proporzjonalita` hi ligi li tilledi d-dritt fundamentali tal-proprjeta` kif imhares mill-Konvenzjoni u ghalhekk f'dawk ic-cirkostanzi hi l-istess ligi li hi leziva tal-Konvenzjoni. Inkwantu tali fit-termini tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Kostituzzjoni[6] dik il-ligi hi bla effett. Ghalhekk din il-Qorti ma tara ebda distinzjoni effettiva bejn ligi li fiha nfisha tilledi d-drittijiet fundamentali tal-individwu u ligi li tilledi dawk id-drittijiet fl-applikazzjoni taghha. Fiz-zewg kazijiet, iżda, l-effetti tas-sejbien li l-ligi tkun bla effett ikunu arginati

[5] Ara fost oħrajn Q. Kost. **Angela Balzan v. Onor Prim Ministru et.** 7/12/2012
[6] Artikolu 3(2) tal-Konvenzjoni u Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni

ghall-partijiet fil-kawza kif gia` spjegat. Sa daqstant, għalhekk, l-appellant ghandu ragun fl-aggravju tieghu.

40. Bdanakollu din ir-rizultanza ma ghandha ebda impatt fuq dak effettivament deciz mill-ewwel Qorti li fil-parti dispozittiva tas-sentenza ddikjarat li l-Artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta jilledi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u ghalhekk imur kontra d-drittijiet fundamentali tal-intimati.

41. Ghalhekk dan l-aggravju fil-limiti ta’ dak premess jitqies bhala fondat.

It-tielet aggravju

42. Dan hu fis-sens li, bil-konferma tas-sentenza appellata u r-rikorrenti ma tistax allura tinvoka l-applikazzjoni tal-Artikolu 12[4], [5] u [6] tal-Kap.158 biex tibqa’ tabita fil-fond. Din il-konsiderazzjoni certament tohloq incertezza legali kbira, mhux biss ghall-attrici Cini izda ghall-mijiet ta’ familji ohra li qeghdin fis-sitwazzjoni taghha. Il-konsegwenza inevitabbli tkun li dawn il-hafna familji f’cirkostanzi simili qed jirriskjaw serjament li jispiccaw barra t-triq bla saqaf fuq rashom jekk is-sidien tal-proprjetajiet koncernati jiddeciedu li jintavolaw kawza ghal zgumbrament.

43. Din il-Qorti tosserva li l-promulgazzjoni ta’ ligijiet intizi li jindirizzaw l-ezigenzi socjali hija kompetenza tal-Legislatur, filwaqt li l-qrati vestiti bil-kompetenza Kostituzzjonali ghandhom id-dmir li, meta jkunu hekk imsejjha minn xi parti, jezaminaw dawk il-ligijiet fid-dawl ta’ dak li tghid il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni. Ghalhekk il-kompitu tal-qrati huwa li jezaminaw l-ligi f’qafas Kostituzzjonali u Konvenzjonali, u fejn isibu lezjoni ta’ dritt fundamentali ghandhom il-poter-dover li jiddikjaraw is-sejba ta’ tali lezjoni, u jghatu rimedju adegwat fil-kaz partikolari, izda zgur li m’ghandhomx s-setgha jew id-dmir li jevitaw milli jiddikjaraw sejba ta’ vjolazzjoni ta’ drittijiet fundamentali unikament minhabba l-effetti socjali li tali dikjarazzjoni jista’ jkollha.

44. Il-premess jinsab fortifikat bil-konsiderazzjoni li dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni ta' dritt fundamentali ma tapplikax *erga omnes*, izda *inter partes*, u taghmel stat biss bejn il-partijiet b'mod li f'kull kaz il-qrati Kostituzzjonali ghandhom jaghmlu ezami tal-ligi inkwistjoni, fid-dawl tal-fattispecje tal-kaz.

45. Hekk kif osservat din il-Qorti fil-kawza **John Bugeja v. Rev. Alfred Calleja**, deciza fil-11 Novembru 2011, dwar l-effetti legali ta' sentenza li tiddikjara bla effett ligi inkonsistenti mal-Kostituzzjoni:

"Meta l-art.6 tal-Kostituzzjoni jghid li jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni, il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett, u meta l-art.3 [2] tal-Kap.319 jghid illi l-ligi ordinarja ghandha, sa fejn tkun inkonsistenti mal-Konvenzjoni Ewropea, ukoll tkun bla effett, dan ifisser li dik il-ligi inkonsistenti ghandha tkun bla effett ghall-ghanijiet tal-kawza li fiha dik l-inkonsistenza tkun dikjarata, izda tibqa' fis-sehh ghal ghanijiet ohra sakemm ma tigix imhassra b' ligi ohra jew that l-art. 242[2] tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili."

46. Ghar-ragunijiet premessi tikkunsidra dan l-aggravju nfondat.

<u>L-Appell Incidentali</u>

47. Dan jikkonsisti f'zewg aggravji: [1] li r-rikorrenti m'ghandhiex tbati spejjez stante li l-proceduri istitwiti minnha kienu intizi sabiex tigi applikata l-ligi li bazikament taghtiha d-dritt li tkompli tghix fil-fond tal-intimati; u [2] li bl-akkoljiment tal-eccezzjoni ta' natura Kostituzzjonali, hija ser tisfa' minghajr il-protezzjoni tal-ligi li ghandha ghan socjali.

L-ewwel aggravju

48. Din il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa parzjalment fondat fis-sens li mhuwiex legalment korrett u lanqas gust li r-rikorrenti tehel bl-ispejjez kollha tal-kawza abbazi tal-

fatt li l-kawza giet istitwita minnha, ghax f'dak il-mument ir-rikorrenti kienet qed tinvoka favur taghha l-applikazzjoni ta' ligi valida, u sa dak l-istadju ma kienx hemm dikjarazzjoni li din il-ligi kienet leziva tad-drittijiet fundamentali tal-intimati.

49. Ghalhekk fil-fehema ta' din il-Qorti, ghalkemm huwa minnu li skont l-Artikolu 223[1] *"Kull sentenza defenittiva ghandha tikkundanna lit-tellief ghall-ispejjez",* fil-kaz odjern ghandu japplika is-sub-inciz [3] tal-istess artikolu li jiddisponi li *"Fil-kazijiet kollha, il-qorti tista' tordna li kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha, meta kull wahda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawza, jew meta jindahlu kwistjonijiet difficli tal-ligi, inkellha ghal xi raguni tajba."*

50. Fil-kaz in dizamina, tenut kont li r-rikorrenti kienet qed tinvoka ligi valida maghmula mil-Legislatur ghall-protezzjoni ta' okkupanti ta' fondi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, mhuwiex gust li r-rikorrenti titghabba bl-ispejjez tal-kawza, kif lanqas hu gust li jitghabbew b'xi spejjez l-intimati li ssollevaw eccezzjoni li rrizultat li kienet fondata tant li giet milqugha. F'dan il-kaz la darba kien il-Legislatur li ghamel il-ligi li, fil-fattispecje tal-kaz odjern irrizultat invjolazzjoni tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni, allura l-ispejjez kollha ghandhom jigu subiti mir-rapprezentat tieghu fil-kawza, cioe` l-Avukat Generali.

51. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa gustifikat.

It-tieni aggravju

52. Rigward l-ilment tar-rikorrenti li bil-fatt li giet milqugha l-eccezzjoni tal-intimati hija ser tisfa' minghajr il-protezzjoni tal-ligi li l-iStat ried jaghtiha biex tibqa' tokkupa l-fond *de quo*, il-Qorti tosserva li huwa l-Legislatur li fil-promulgazzjoni tal-ligi kellu johloq is-salvagwardji necessarji sabiex nies bhar-rikorrenti ma jispiccawx bla saqaf fuq rashom. Huwa kellu, u ghad ghandu, il-kompitu li jillegisla b'mod li jilqa' ghall-ezigenzi socjali li jinholqu minn zmien ghal zmien fil-pajjiz, izda dan ghandu jsir

b'mod li jigi mhares il-principju tal-*'fair balance'* bejn il-mizura legislattiva u, l-interessi tas-sidien.

53. Inoltre, dak li ghamlet l-ewwel Qorti, u li gie konfermat minn din il-Qorti, hu li gie dikjarat li, fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, gew lezi d-drittijiet fundamentali tal-intimati, u ghalhekk l-uniku rimedju legali li seta' jigi moghti f'dan il-kaz kienet proprju li tintlaqa' l-eccezzjoni taghhom, bir-rizultat li l-proceduri mressqa mir-rikorrenti gew konkluzi.

54. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat.

<u>Decide</u>

Ghal dawn ir-ragunijiet tiddeciedi billi tichad l-appell principali, filwaqt li tilqa' l-appell incidentali limitatament billi tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti allokat l-ispejjez kollha lir-rikorrenti, u minflok, tordna li l-ispejjez tal-ewwel istanza kollha jkunu a karigu tal-kjamat fil-kawza l-Avukat Generali; tikkonferma s-sentenza appellata ghal bqija.

Spejjez ta' din l-istanza jkunu a karigu tal-kjamata fil-kawza Avukat Generali.

< Sentenza Finali >

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