MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2014

Appell Civili Numru. 33/2007/2

Mary Anne Busuttil

v.

Tabib John Cassar u Mary Yvonne Cassar

1. Dan huwa appell tal-Avukat Ġenerali u appell inċidentali mill-konvenuti konjuġi Cassar minn sentenza mogħtija fit-3 ta’ Ottubru 2013 mill-Prim’ Awla

tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha illi, fuq riferenza magħmula lilha mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali, sabet illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-art. 12(4) u (5) tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar – li bis-saħħa tagħhom enfitewsi li tagħlaq tista' ssir perpetwa – huma bi ksur tad-drittijiet fondamentali tal-konvenuti, sidien tal-fond, imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["l-Ewwel Protokoll"].

2. Il-Prim' Awla fissret hekk il-fatti li wasslu għar-riferenza u r-raġunijiet li wassluha għad-deċiżjoni tagħha:

> "... ... ... din ir-riferenza saret lil din il-qorti mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-qafas ta' rikors maħluf imressaq quddiem dik il-qorti fil-Ġurisdizzjoni Superjuri tagħha fit-23 ta' Frar 2007 minn Mary Anne Busuttil (aktar 'il quddiem imsejħa r-"rikorrenti") kontra l-intimati aħwa Cassar (aktar 'il quddiem imsejħin l-"intimati") li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talbet li dik il-qorti (1) tiddikjara li l-istess rikorrenti kellha l-jedd li tibdel il-konċessjoni enfitewtika temporanja fuq il-post 245, Triq il-Kbira, Ħal Balzan (aktar 'il quddiem imsejjaħ il-"post") f'waħda perpetwa għall-finijiet tal-artikolu 12(4) u tal-artikolu 12(5) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, bir-rata mġedda ta' Lm 120 kull sena għall-ewwel ħmistax-il sena u mbagħad biż-żjidiet maħsuba fl-istess artikoli, (2) tordna lill-intimati direttarji biex jersqu, fi żmien qasir u perentorju, għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv ta' konverżjoni ta' enfitewsi f'waħda li ma tagħlaqx, u (3) biex taħtar nutar ħalli jippubblika l-imsemmi kuntratt fil-jum, ħin u post li jogħġobha tiffissa, u li taħtar ukoll kuraturi biex jidhru fuq l-att nutarili għal dawk mill-partijiet li jonqsu li jersqu għall-kuntratt. Meta l-intimati ressqu t-tweġiba maħlufa tagħhom għat-talbiet tar-rikorrenti fit-2 ta' Mejju 2007, filwaqt li qablu mal-fatti kif imfissrin mill-istess rikorrenti, qanqlu minnufih il-kwestjoni tal-ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom u saħqu li d-disposizzjonijiet tal-liġi li fuqhom tistrieh ir-rikorrenti nstab minn qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali li huma nulli u bla effett, u għalhekk ir-rikorrenti ma setgħetx iżjed issostni t-talbiet tagħha kontrihom sewwasew billi tistrieħ fuq dawk id-disposizzjonijiet. Minħabba f'hekk, il-Qorti tal-Maġistrati għamlet din ir-riferenza fl-ewwel smigħ tal-kawża;

"Illi l-fatti ewlenin li joħorġu mill-atti juru li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius tal-10 ta' Novembru 1954, Alice Mecieca tat b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ta' ħamsin (50) sena b'seħħ minn dakinhar lil Francesco Cassar, il-post, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija, fosthom il-ħlas ta' għoxrin lira (₤20) ċens fis-sena. B'kuntratt tal-4 ta' Frar, 1965, fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit, l-aħwa Cassar (ulied l-imsemmi Francesco) bigħu l-post lir-rikorrenti bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissrin. Ir-rikorrenti (u żewġha) għexu fil-post bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Ir-rikorrenti hija ċittadina Maltija;

"Illi f'Lulju tal-1979, il-Parlament Malti għadda liġi li daħħlet bidliet fl-Ordinanza tal-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Fost il-bidliet, kien hemm disposizzjonijiet li jolqtu djar ta' abitazzjoni mogħtijin b'titolu ta' ċens li jagħlaq, fejn l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun joqgħod f'dar bħal dik bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Il-post tar-rikorrenti kien wieħed li għalih kienu jgħoddu l-imsemmija bidliet fil-liġi. Fid-9 ta' Novembru 2004 għalaq iż-żmien miftiehem tal-imsemmija konċessjoni enfitewtika. Dak iż-żmien, ir-rikorrenti kienet romlot imma kienet għadha tgħix fil-post. Qabel għalaq iż-żmien imsemmi, ir-rikorrenti talbet lill-intimati biex jersqu għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt nutarili li bih jibdlu ż-żmien ta' ċens għal wieħed li ma jagħlaqx. Minħabba li l-intimati baqgħu ma tawx widen, ir-rikorrenti fetħet il-kawża;

"Illi d-direttarja Alice armla minn Ambrogio Mercieca mietet żmien qabel ma għalaq l-imsemmi ċens u l-wirt tagħha hu regolat b'żewġ testmenti tat-22 ta' Marzu 1958 u tas-27 ta' Marzu 1958. L-intimati huma wlied Elizabeth mart it-Tabib Carmel Cassar li, flimkien ma' oħtha Sarah mart Joseph Formosa, kienu kuġini ta' Mercieca u maħturin bħala ż-żewġ werrieta tagħha. Sarah Formosa mietet qabel oħtha mingħajr ulied, u bis-saħħa ta' testment tagħha tal-15 ta' Marzu 1958 ħatritha bħala werrieta universali tagħha. Omm l-intimati mietet intestata f'Awissu tal-1985 u ħalliet liż-żewġ uliedha b'werrieta universali tagħha skond il-liġi;

"Illi għal dak li jirrigwarda l-kunsiderazzjonijiet legali marbutin mal-każ, l-qorti tibda biex tqis id-dispożizzjonijiet tal-liġi li l-partijiet jirreferu għalihom biex isostnu l-posizzjonijiet rispettivi tagħhom. L-artikolu 12(4) tal-Kap 158 jipprovdi li:

> ""Meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu fi żmien dak l-għeluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(*a*) jew (*b*)[1], l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess kundizzjonijiet ta' enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu għaż-żmien u għaċ-ċens. Iċ-ċens li jkollu jitħallas b'effett mill-konverżjoni tal-enfitewsi f'waħda perpetwa u sakemm jgħaddu ħmistax-il sena minn dik id-data jkun daqs sitt darbiet iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dik il-konverżjoni, u wara dan għandu jiżdied kull ħmistax-il sena b'daqstant miċ-ċens kurrenti, li jkun ammont li ma

1 "Jiġifieri għotja ta' enfitewsi magħmula għal żmien ta' mhux aktar minn 30 sena b'kuntratt li sar qabel il-21.6.1979, jew għotja ta' enfitewsi għal kull żmien li jkun jekk il-kuntratt ikun sar wara l-21.6.1979."

jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon miegħu ż-żjieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi ċens kien ġie stabilit l-aħħar."

"L-artikolu 12(5) tal-istess Ordinanza jipprovdi li:

""Jekk l-enfitewta ma jeżerċitax il-jedd mogħti lilu bis-subartikolu (4) fi żmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun eżerċitabbli, dak il-jedd għandu, bil-modifiki meħtieġa, jgħaddi għand min ikun qed jokkupa d-dar li jkollu jedd jitlob, bl-esklużjoni tal-enfitewta, li d-dar ta' abitazzjoni tingħata lilu mill-proprjetarju b'enfitewsi perpetwa taħt l-istess kundizzjonijiet li kienu jiġu lilu applikati kieku l-enfitewta kien ikkonverta l-enfitewsi f'waħda perpetwa";

"Illi għall-finijiet tal-artikolu 12(1), l-imsemmija disposizzjonijiet jgħoddu u jkollhom effett "minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra". Bl-istess mod, għall-finijiet tal-artikolu 12(9), "enfitewsi tfisser l-enfitewsi oriġinali, iżda jekk meta jagħlaq dak l-enfitewsi, id-dar ta' abitazzjoni tkun miżmuma b'sub-enfitewsi – (i) il-jeddijiet mogħtija b'dan l-artikolu lill-enfitewta jkunu jistgħu jiġu eżerċitati mill-aħħar sub-enfitewta u, bla ħsara għall-jeddijiet mogħtija lill-okkupant bis-sub-artikolu (5), minnu biss; (ii) il-padrun dirett tfisser biss il-persuna li jkollha jedd tirċievi ċ-ċens oriġinali; (iii) iċ-ċens tfisser biss iċ-ċens oriġinali";

"Illi, kif ingħad qabel, l-intimati qegħdin jgħidu li t-tħaddim fil-konfront tagħhom tal-imsemmija disposizzjonijiet jiksrulhom il-jedd fundamentali tagħhom għall-ħarsien mit-teħid ta' ġidhom bla kumpens xieraq kif imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għall-jedd li jgawdu l-possedimenti tagħhom bla ndħil kif imħares taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

"Illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, fil-parti rilevanti għal din il-kawża, jgħid:

""(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –

""(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

""(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

""(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta. ..."

"Min-naħa l-oħra, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

""Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-

> kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali. Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni";

"Illi l-qorti trid tistħarreġ l-ilment tal-intimati fid-dawl biss tal-allegat ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif imħarsin taħt l-imsemmija dispożizzjonijiet. It-twettiq ta' dan l-eżerċizzju huwa dmir li l-liġi titfa' fuq il-qorti fil-ħarsien tal-jeddijiet bażiċi li kull persuna jistħoqqilha tgawdi u dan fid-dawl tal-qagħda mnissla minn liġi li, matul iż-żmien, kienet l-għajn ta' kontroversja qawwija mhux biss dwar it-tħaddim tagħha imma wkoll dwar is-siwi tagħha meta mkejjel bix-xiber tal-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien (direttarji) milquta bit-tħaddim tagħha;

"Illi minn dak li jingħad fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimati li biha qanqlu l-kwestjoni tal-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom u mill-mod kif inhu mfassal id-degriet tar-riferenza (li jsemmi speċifikatament l-istess eċċezzjoni) joħroġ li l-intimati jemmnu li huwa t-tħaddim tal-artikoli 12(4) u (5) tal-Kapitolu 158 (safejn dawn l-artikoli jitkellmu dwar bdil ta' enfitewsi għal żmien li jagħlaq f'enfitewsi għal żmien li ma jagħlaq qatt) li sejjer iġibilhom preġudizzju li jissarraf fil-ksur tal-jedd għall-ħarsien mill-privazzjoni ta' proprjetà bla kumpens, u mill-jedd għat-tgawdija minn persuna tal-possedimenti tagħha. Fi kliem ieħor, din il-qorti tifhem li l-kwestjoni tirrigwarda l-kostituzzjonalità tal-applikazzjoni ta' liġi għall-każ konkret, u mhux daqstant is-siwi tal-liġi nfisha;

"Illi l-kwestjoni mqanqla mill-eċċezzjoni taħt eżami tul dawn l-aħħar snin kienet materja li l-qrati tagħna ntalbu jipprovdu dwarha taħt il-profil ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali, sewwasew kif trid l-eċċezzjoni taħt eżami. Meta nfetħet din il-kawża, l-kwestjoni kienet tinsab diġà quddiem il-qorti kompetenti f'każijiet li jixxiebhu. Kien għalhekk li din il-qorti qieset li jkun għaqli li tistenna l-eżitu tas-sentenzi tal-qorti l-oħra fl-istħarriġ tal-imsemmija kwestjoni, bit-tama li l-qagħda tkun iċċarat fit-tifsira li trid tingħata lil-liġi;

"Illi l-qorti tagħraf ukoll li d-deċiżjonijiet li ngħataw mill-qrati Maltin dwar dan il-punt mhux dejjem kienu jaqblu sewwa ma' xulxin u dan nissel xi ftit tat-tħassib u ta' inċertezza dwar il-qagħda applikabbli u, wisq aktar, it-tħaddim tal-liġi. Madankollu, llum jista' jingħad li fuq il-qagħda ntefa' dawl li jgħin biex kwestjonijiet bħal din jistgħu ikunu deċiżi bla ma l-qrati (ukoll qorti bħal dik riferenti) għandhom għalfejn jirreferu l-kwestjoni quddiem qorti tal-kompetenza kostituzzjonali jew li jordnaw li jinfetħu proċeduri speċifikament għalhekk;

"Illi mill-ġabra ta' prinċipji li jinstiltu mill-imsemmija sentenzi, għandu jirriżulta li l-jeddijiet mogħtija kontra d-direttarju taħt l-artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Ordinanza, skond il-każ, imisshom jitqiesu bħala suriet ta' kontroll min-naħa tal-Istat tal-użu li jsir minn ġid il-privat. B'danakollu, is-setgħa mogħtija lill-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid ukoll għal għanijiet soċjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu. Din il-proporzjonalità tinkiseb fis-sura ta' ħlas ta' kumpens xieraq u għalhekk, jekk il-kumpens

maħsub mil-liġi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalità. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija paċifika tal-ġid kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jekk wieħed iqis ukoll l-effetti tal-bidla f'ċens temporanju għal wieħed li ma jagħlaqx, u b'mod partikolari fil-jedd tal-enfitewta li jifdi ċens hekk mibdul, wieħed jista' jara wkoll ksur ukoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

"Illi huwa stabilit li, fejn jidħol l-aspett tal-proporzjonalità taħt il-Konvenzjoni "*inherent in the whole of the Convention is a search for a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This balancing approach known under the term of principle of proportionality has acquired the status of general principle in the Convention system*"[2]. Dan l-element tal-proporzjonalità kien kunsidrat b'reqqa mill-ogħla qorti f'każ li jixbah lil dan li l-qorti għandha quddiemha llum u nstab li, f'dak il-każ, il-bidla tal-konċessjoni enfitewtika temporanja f'waħda għal dejjem taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 kienet tabilħaqq ixxejjen l-element ta' proporzjonalità mistenni fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll;

"Illi tqies ukoll li l-jeddijiet mogħtijin lill-utilista taħt l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kapitolu 158 jikkostitwixxu biss għamla ta' kontroll dwar l-użu tal-ġid privat, billi l-jeddijiet tad-direttarju ma jinbidlux bis-saħħa tal-bidla waħedha minn enfitewsi temporanju għal enfitewsi li ma jagħlaqx. B'dan il-mod, ma jintlaqtux il-jeddijiet tad-direttarji taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li jitkellem dwar teħid ta' proprjetà, kemm jekk fattwali u kif ukoll *de facto.* Fil-każ riferut lil din il-qorti, r-rikorrenti qiegħda titlob biss li jsir il-kuntratt biex l-enfitewsi temporanja tinbidel f'waħda li ma tagħlaqx u għalhekk għall-finijiet tar-riferenza magħmula lilha l-qorti trid tqis l-ilment tal-intimati Cassar fid-dawl tat-talbiet attriċi;

"Illi jekk wieħed kellu jħaddem l-imsemmija prinċipji stabiliti mill-ogħla qorti għaċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ li din il-qorti għandha quddiemha, wieħed malajr jintebaħ li jonqos sewwa l-element tal-proporzjonalità bejn il-jedd mogħti lill-attriċi biex titlob il-bidla tal-konċessjoni enfitewtika minn waħda temporanja għal waħda li ma tagħlaqx u dak tat-tgawdija paċifika ta' ġidhom min-naħa tal-intimati. Il-qorti ma kellhiex għalfejn tgħaddi għall-ħatra ta' perit tekniku biex jgħidilha kemm jiswa l-ġid (fond f'Ħal Balzan) li r-rikorrenti qiegħda titlob lill-intimati jgħaddulha t-tgawdija tiegħu għal dejjem. Meta wieħed iqis li l-kumpens mogħti lill-intimati Cassar bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12(4) tal-Ordinanza jitla' għal mitejn u disgħa u sebgħin euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€279.52) fis-sena, ma jista' jkun qatt li jifhem li dak hu kumpens li jwieżen il-valur tal-ġid li dwaru r-rikorrenti utilista ressqet din il-kawża mal-konċessjoni li qiegħda tintalab. Dan jgħodd ukoll f'dawn iż-żminijiet fejn is-suq għaddej minn pressjonijiet li baxxew xi ftit il-valur tal-ġid immobbli;

[2] "Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (4th Edit., 2006), § 17.4.2, f'paġġ. 882 – 3."

"Illi jekk wieħed imbagħad iqis x'ikun sejjer jiġri meta jagħalqu l-ewwel ħmistax-il (15) sena minn meta għalqet il-konċessjoni oriġinali – jiġifieri fil-11 ta' Novembru, 2019 – l-imsemmi ċens sejjer jiżdied għal mhux aktar minn ħames mija u disgħa u ħamsin euro (€559) kull sena. Jekk, imbagħad, ir-rikorrenti (jew l-aventi kawża tagħha) tkun titħajjar tifdi l-istess ċens wara li tkun seħħet l-ewwel reviżjoni, is-somma li tkun dovuta lid-direttarji intimati Cassar (jew l-aventi kawża minnhom) għall-post tkun tiddependi mir-rati li jħallsu l-banek kummerċjali għal depożiti ta' għamla fissa fiż-żmien tal-fidi. F'dan il-każ, wieħed ma jistenniex li l-intimati Cassar se' jkunu qegħdin jirċievu xi somma li toqrob imqar lejn il-valur xieraq ta' kumpens għall-post li ċ-ċens tiegħu jkun qiegħed jinfeda;

"Illi għalhekk, tħares minn fejn tħares lejn il-qagħda li tirriżulta bit-tħaddim korrett tad-disposizzjoni tal-liġi f'dan il-każ, għandu jirriżulta li l-intimati Cassar se' jkunu qegħdin iġarrbu ksur tal-jeddijiet tagħhom fuq ħwejjiġhom jekk kemm-il darba jkollhom jersqu għall-publikazzjoni tal-kuntratt ta' konverżjoni għal enfitewsi perpetwu kif talbithom ir-rikorrenti;

"Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti qiegħda tiddeċiedi dwar ir-riferenza lilha magħmula billi:

"Twieġeb għall-kwestjoni riferita lilha mill-qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri – Sezzjoni Ġenerali bid-degriet tagħha tal-24 ta' Ottubru 2007 billi ssib li l-kumpens li jmissu jingħata lill-intimati direttarji Cassar fis-sura ta' żjieda fiċ-ċens ta' kull sena li jitħallas wara l-bidla f'konċessjoni enfitewtika perpetwa ma huwiex xieraq għax ma huwiex biżżejjed biex titħares il-proporzjonalità bejn l-interessi tas-sid u l-interess ġenerali u għaliex it-tħaddim tal-art. 12(4) u (5) għall-każ tallum iwassal għal ksur tal-jedd tal-istess intimati direttarji mħares taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, imma mhux ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; u

"Għalhekk tordna lir-reġistratur sabiex jgħaddi lura l-atti tal-kawza lill-qorti riferenti sabiex tkompli tisma' l-każ fid-dawl tat-tweġibiet mogħtija fuq.

"L-ispejjeż ta' dan l-episodju jkunu regolati skond l-eżitu tas-sentenza li tingħata fil-kawża li minnha saret ir-riferenza."

1. L-Avukat Ġenerali (li, għalkemm ma kienx parti fil-kawża, ġew notifikati lilu l-attui tar-riferenza) appella b'rikors tal-11 ta' Ottubru 2013 minn dik il-parti tas-sentenza li sabet ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-konvenuti wieġbu fis-6 ta' Novembru 2013 u ressqu appell inċidentali minn dik il-parti tas-sentenza li sabet li ma kienx hemm ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni. L-Avukat Ġenerali wieġeb għall-appell inċidentali fl-14 ta' Novembru 2013 waqt illi l-

attriċi, għalkemm notifikata, ma wieġbet la għall-appell ewlieni u lanqas għal dak inċidentali.

2. L-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali huwa dwar kif l-ewwel qorti sabet li kien hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn l-interessi tas-sid u l-interess ġenerali meta fl-atti tal-kawża ma hemm ebda xiehda dwar kemm tassew jiswa l-fond li dwaru saret il-kawża. Dan l-aggravju fissru hekk:

> "Tabilhaqq f'dawn il-proċeduri kostituzzjonali, mhux biss id-direttarji u l-utilista tal-fond enfitewtiku ma ressqux rapporti minn periti *ex parte* dwar il-valur tal-ġid in kwistjoni, iżda saħansitra l-ewwel onorabbbli qorti la kienet assistita minn membri tekniċi u lanqas ħatret xi espert tekniku fil-qasam tal-proprjetà biex jagħtiha indikazzjoni tal-valur tal-fond *de quo.* Jiġifieri l-ewwel onorabbli qorti ma kinitx f'qagħda li tistabilixxi mill-assjem tal-provi jekk iż-żjieda fiċ-ċens kinitx ħa tkun adegwata jew le. Kwindi l-mistoqsija tiġi waħdiha: kif l-ewwel onorabbli qorti, fil-limitazzjonijiet tagħha f'dan il-qasam ta' għarfien tekniku u mingħajr rapport tekniku, setgħet qatt waħidha tasal għall-konklużjoni serena li ż-żjieda fiċ-ċens, in segwitu għall-konverzjoni enfitewtika, ma kinitx ħa tkun biżżejjed u proporzjonata?
>
> "F'dan il-kuntest huwa ferm evidenti mis-sentenza hawnhekk attakkata, li l-ewwel onorabbli qorti waslet għall-konkluzjoni li kien hemm nieqes l-element tal-propozjonalità fuq is-sempliċi supposizzjoni tagħha li ż-żjieda fiċ-ċens kontemplata fil-ligi ma kinitx ħa tkun adegwata u lanqas ma kienet ser tlaħħaq mal-valur reali tal-fond enfitewtitku. Biss però din hija biss supposizzjoni tal-ewwel onorabbli qorti li bl-ebda mod ma ġiet sorretta mill-provi u li lanqas ma setgħet tigi inferita mill-fatti tal-każ (*presumptio hominis vel facti*) u dan minħabba li fl-atti tal-kawża ma jirriżulta l-ebda ħjiel ta' prova dwar il-valur tal-fond enfitewtiku;
>
> "... … …
>
> "... … ... l-esponent jissottometti li l-ewwel onorabbli qorti kienet żbaljata legalment u proċesswalment meta ddikjarat li kien hemm sproporzjon fiż-żjieda taċ-ċens, meta wieħed jikkunsidra li hija ma kellha l-ebda prova f'idejha li tindikalha x'kien il-valur tal-fond enfitew-tiku in kwistjoni. Tali fehma tal-esponent tkompli tissaħħaħ aktar u aktar meta wieħed iqis li l-ewwel onorabbli qorti lanqas żammet aċċess fuq il-post u għalhekk ma jirriżultax li l-ewwel qorti rat il-post in kwistjoni;
>
> "... … … ma għandux ikun hemm dubju li l-prova ta' kemm jiswa l-fond enfitewtiku kienet essenzjali għalbiex wieħed seta' jiddeċiedi jekk iż-żjieda fiċ-ċens bħala riżultat tal-konverżjoni perpetwa tal-konċessjoni kinitx ħa tkun proporzjonata jew le. Għalhekk fil-ħsieb tal-esponent, l-ewwel onorabbli qorti kienet żbaljata meta mingħajr ma rat il-post,

> mingħajr ma kellha pjanta tiegħu, mingħajr ma kellha indikazzjoni dwar il-valur tiegħu u mingħajr ma kellha rapport tekniku dwaru qabdet u assumiet li ż-żjieda fiċ-ċens kien ser ikun wieħed baxx u sproporzjonat."

3. Għal dan l-aggravju l-konvenuti, wara li osservaw illi huma kienu talbu li ssir stima tal-fond iżda l-ewwel qorti kienet ċaħdet dik it-talba tagħhom, komplew wieġbu hekk:

> "Illi għalkemm il-qorti ma kinetx taf il-valur eżatt tar-fond imsemmi ma jfissirx illi l-ewwel qorti ma kinetx kompetenti li tasal sabiex tqis li fond f'Main Street, Ħal Balzan (wara li kieku kellu jiġi konvertit f'ċens perpetwu mbagħad mifdi jew jekk kieku kellu jiġi mifdi 'l fuq minn ħmistax il-sena wara, u *cioè*, fir-futur qarib) ser ikun jiswa aktar miċ-ċens kif awmentat skond id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 ikkapitalizzat bir-rata medja tar-imgħax impost mill-banek fuq kontijiet fissi; għalhekk ladarba din kienet il-posizzjoni aħħarija tal-ewwel qorti, kien jinkombi fuq l-appellant li jressaq provi suffiċjenti difensjonali in sostenn ta' dan l-ewwel aggravju tiegħu u jitlob li jinħatar perit sabiex jivvaluta l-fond, kif wara kollox għamlu l-esponenti;
>
> "... … … illi għalhekk m'huwiex minnu li l-esponenti naqsu milli jressqu rapporti *ex parte* dwar il-valur tal-ġid in kwistjoni għaliex kienet l-istess qorti li ħasset li tali prova ma kienx rikjest. Fi kwalsiasi każ u għal kull buon fini l-esponenti qegħdin jinkludu talba fl-appell inċidentali sabilx jekk din l-onorabbti qorti ssib li l-valur ma kienx *res ipsa loquitur* jiġi stabbilit il-valur minn perit nominat għal dan l-iskop."

4. Huwa minnu illi kien ikun utli li kieku saret stima ta' kemm jiswa l-fond sabiex il-paragun maċ-ċens pagabbli taħt id-disposizzjonijiet tal-art. 12(4) tal-Kap. 158 ikun jista' jsir b'mod aktar oġġettiv. Madankollu il-għan ta' kull qorti, f'kull kawża li tiġi quddiemha iżda aktar u aktar f'kawżi li jolqtu d-drittijiet fondamentali, huwa li tagħmel il-ħaqq, u dan ma tagħmlux billi ma tarax dak li hu ovvju għal kulħadd jew billi tgħatti x-xemx bil-għarbiel. Fid-dawl ta' dan, ma tistax ma taqbilx mal-ewwel qorti meta din osservat illi:

> "... … … Il-qorti ma kellhiex għalfejn tgħaddi għall-ħatra ta' perit tekniku biex jgħidilha kemm jiswa l-ġid (fond f'Ħal Balzan) li r-rikorrenti qiegħda titlob lill-intimati jgħaddulha t-tgawdija tiegħu għal dejjem. Meta wieħed

> iqis li l-kumpens mogħti lill-intimati Cassar bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12(4) tal-Ordinanza jitla' għal mitejn u disgħa u sebgħin euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€279.52) fis-sena, ma jista' jkun qatt li jifhem li dak hu kumpens li jwieżen il-valur tal-ġid li dwaru r-rikorrenti utilista ressqet din il-kawża mal-konċessjoni li qiegħda tintalab. Dan jgħodd ukoll f'dawn iż-żminijiet fejn is-suq għaddej minn pressjonijiet li baxxew xi ftit il-valur tal-ġid immobbli."

5. Li kieku dan kien xi każ marġinali, fejn *ictu oculi* ċ-ċens pagabbli jidher raġonevoli iżda jista' ma jkunx hekk meta mqabbel mal-valur straordinarju tal-fond, kienet tqum il-ħtieġa ta' stima tal-valur tal-fond. Fil-każ tallum, iżda, meta tqis illi l-liġi stess[3] tqis illi l-minimu ta' kera xieraq għal fond urban huwa ta' mija u tmienja u ħamsin euro (€185) fis-sena li jogħla kull tliet snin, u illi llum għalhekk tela' għal mija u sebgħa u disgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€197.59) fis-sena, għal dritt ta' lokazzjoni li min-natura tiegħu jiswa anqas mill-utli dominju ta' proprjetà, aktar u aktar meta, bħal fil-każ tallum, l-utli dominju huwa għal dejjem, u għalhekk l-utilista hu pratikament ftit anqas minn sid, u għandu wkoll is-setgħa li jifdi ċ-ċens u hekk isir sid assolut, hija inevitabbli l-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel qorti li hemm għall-inqas preżunzjoni qawwija illi ċens ta' mitejn u disgħa u sebgħin euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€279.52) fis-sena ma jista' qatt jitqies bħala proporzjonat għall-valur tal-proprjetà. Is-sewwa ma jsirx billi tiċħad dak li hu ovvju.

6. Fid-dawl ta' dan, ma huwiex mingħajr meritu l-argument tal-konvenuti illi kien imiss lill-parti l-oħra illi tfittex li tegħleb din il-preżunzjoni billi tagħmel hi l-prova tal-proporzjonalità u, biex tagħmel hekk, tagħmel prova tal-valur tal-fond.

---

[3] Art. 1531Ċ, Kod. Ċiv.

7. Għal dawn ir-raġunijiet l-ewwel aggravju huwa miċħud.

8. Fit-tieni aggravju tiegħu l-Avukat Ġenerali jgħid illi l-kumpens illi jirċievu l-konvenuti bħala sidien jekk l-utilista tagħżel li tifdi ċ-ċens huwa x'aktarx konsiderevoli u għalhekk ma jistax jingħad illi hemm nuqqas ta' proporzjonalità. Kompla fisser dan l-aggravju hekk:

> "... … … l-artikolu 1501(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi bħala prinċipju li ċnus perpetwi li jkunu fissi għandnom jiġu mifdija bil-ħlas ta' somma li tkun daqs l-ammont taċ-ċens kapitalizzat bir-rata ta' 5%. Jiġifieri l-ammont taċ-ċens multiplikat b'għoxrin. Issa fil-kazijiet ta' konċessjonijiet enfitewtiċi perpetwi li ċ-ċens mhuwiex wieħed fiss iżda li jogħla perjodikament, il-fidwa taċ-ċens issir bil-ħlas daqs l-ammont taċ-ċens hekk rivedut kapitalizzat bil-medja tar-rata tal-imgħax li titħallas minn banek kummercjali fuq depożiti li jkunu ta' xorta fissa fi żmien il-fidwa. Jiġifieri l-fidwa ta' ċnus rivedibbli tinħadem billi l-ewwel tikkalkula b'kemm għola ċ-ċens fid-dawl tar-reviżjoni perijodika. Imbagħad issib il-medja tar-rati tal-imgħax li l-banek iħallsu fir-rigward ta' kontijiet fissi. Malli ssib il-medja tar-rati tal-imgħax imbagħad li trid tagħmel huwa li taqbad l-ammont taċ-ċens stabbilit wara r-riviżjoni u tikkapitalizzah bir-rata medja tal-imgħax impost mill-banek fuq kontijiet fissi. Fil-preżent jidher li l-medja ta' dawn lr-rati ddur mal-1.5, allura biex issir il-kapitalizzazzjoni ċ-ċens rivedut jeħtieġ li jiġi moltiplikat bil-figura ta' 66.7 (100 diviż b'1.5).
>
> "... ... ...
>
> "... ... ... kemm-il darba titħalla titwettaq il-konverżjoni enfitewtika kif prospettata bl-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iċ-ċens oriġinali ta' Lm20 (illum jiġi €46.5875) jitla' għal €279.52. Issa dejjem skont din l-istess disposizzjoni tal-liġi f'għeluq l-ewwel ħmistax-il sena minn meta tagħlaq il-konċessjoni oriġinali, iċ-ċens jirdoppja ruħu u b'hekk dan jogħla għal €559 kull sena;
>
> "Illi jekk imbagħad l-utilista titħajjar tifdi dan iċ-ċens wara li tkun seħħet l-ewwel reviżjoni skont il-*proviso* tal-artikolu 1501(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, allura hija tkun trid tħallas lid-direttarji s-somma ta' €37,285.30. Dan għaliex iċ-ċens rivedut ta' € 559 kapitalizzat bil-medja tar-rati bankarji għall-kontijiet fissi fil-perċentaġġ ta' 1.5% iwassal proprju għas-somma ta' € 37,285.30 (559 x 66.7);
>
> "Fl-umili fehma tal-esponent dan l-ammont mhuwiex xi wieħed baxx jew irriżorju biex jitħallas minn utilista għal skopijiet ta' fidi ta' ċens. Għalhekk l-esponent jemmen li l-ewwel onorabbli qorti kienet xi ftit preċipituża meta, mingħajr ma għamlet il-kalkoli matematiċi neċessarji, qabdei u ikkonkludiet *a motu proprio* li jekk jinfeda ċ-ċens id-direttarji

> ma kinux ha jirċievu kumpens adegwat jew li joqrob il-valur tal-proprjetà in kwistjoni."

9. Kif sewwa josservaw il-konvenuti fit-tweġiba tagħhom, dan l-argument tal-Avukat Ġenerali hu msejjes fuq premessi li ma humiex għalkollox korretti. L-ewwel premessa hija illi wara l-ewwel ħmistax-il sena ċ-ċens jogħla għal ħames mija u disgħa u ħamsin euro (€559) fis-sena, darbtejn daqs kemm kien matul l-ewwel ħmistax-il sena wara l-konverżjoni tal-enfitewsi għal waħda perpetwa. Il-liġi iżda ma tgħidx illi kull ħmistax-il sena ċ-ċens jogħla għal darbtejn daqskemm kien qabel, iżda li jogħla bi proporzjon maż-żjieda fl-inflazzjoni, b'dan illi l-ammont taż-żjieda "jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens". Kif sewwa qalet l-ewwel qorti, għalhekk, iċ-ċens "jiżdied għal mhux aktar minn ħames mija u disgħa u ħamsin euro (€559) kull sena". Fi kliem ieħor, iċ-ċifra li jsemmi l-Avukat Ġenerali hija biss l-aktar li jista' jogħla ċ-ċens; iż-żjieda tista' tkun anqas minn hekk. Fil-fatt li kieku ż-żjieda seħħet sena ilu, meta l-indiċi ta' inflazzjoni kien 821.34[4] u l-indiċi ta' ħmistax-il sena qabel kien 580.61, iċ-ċens kien jogħla għal tliet mija u ħamsa u disgħin euro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€395.41), u mhux ħames mija u disgħa u ħamsin euro (€559) kull sena.

10. It-tieni premessa hija illi meta jagħalqu l-ewwel ħmistax-il sena fl-2019, ir-rata medja ta' imgħax li jagħtu l-banek fuq depożiti marbuta għal żmien tibqa' dik li hija llum. Dan mhux bilfors ikun hekk.

---

4 L-indiċi għas-sena 2013 huwa l-aktar wieħed reċenti għall-għanijiet tal-Kap. 158.

11. It-tielet premessa, u l-aktar waħda determinanti għall-argument tal-Avukat Ġenerali, hija illi l-ammont tal-prezz tal-fidwa kien il-fattur waħdieni li wassal lill-ewwel qorti għall-konklużjoni tagħha. Dan ma huwiex minnu għax dan il-fattur la kien waħdieni u lanqas ewlieni. Fil-fatt l-ewwel qorti qalet – u din il-qorti taqbel – illi ġà hemm nuqqas ta' proporzjon bejn ir-rata ta' ċens li titħallas kull sena u d-dritt ta' proprjetà li minnu ġew imċaħħda l-konvenuti. Fi kliem ieħor, ikun hemm ksur tal-jedd tal-konvenuti għat-tgawdija tal-proprjetà wkoll jekk l-attriċi tagħżel – għax hekk jista' ikun konvenjenti għaliha – li ma tifidx iċ-ċens. Il-fidwa hija fakoltà mogħtija lill-utilista, mhux lid-direttarju.

12. It-tieni aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

13. It-tielet aggravju tal-Avukat Ġenerali ġie minnu mfisser hekk:

> "... … … biex l-ewwel qorti setgħet tasal għal konklużjoni ta' nuqqas ta' bilanċ u proporzjonalità, hija ma kellhiex tieqaf biss fuq kemm kien ħa jkun il-kumpens li ħa jdaħħlu d-direttarji Cassar li kieku sseħħ il-konverżjoni enfitewtika u tqabblu jew twieżnu mal-valur attwali tal-proprjetà. Diversament, biex it-test ta' proporzjonalità jiġi mkejjel kif suppost l-ewwel onorabbli qorti kellha tħares ukoll lejn il-mezzi ekonomiċi tal-utilista Mary Anne Busuttil. Dan għaliex fl-aħħar mill-aħħar hija kienet il-persuna li sejra tiggwadanja mill-konverżjoni enfitewtika jew titlef jekk il-konverżjoni ma sseħħx. Tassew biex it-test ta' proporzjonalità jiġi mwettaq kif imiss, il-qorti kellha tqabbel l-interess u l-mezzi tad-direttarji Cassar mal-mezzi u l-interessi tal-utilista Busuttil."

14. Il-konvenuti wieġbu illi "l-mezzi ekonomiċi tal-utilista huma irrelevanti".

15. Fil-fehma ta' din il-qorti l-proporzjonalità li trid il-liġi għall-ħarsien tad-drittijiet fondamentali hija dik bejn l-interessi tas-sid li sejjer jiġi mċaħħad minn ħwejjġu u l-interessi ġenerali tal-komunità, u mhux interessi privati oħra, bħal, fil-każ tallum, l-interessi tal-attriċi. Wara kollox, is-sid sejjer jiġi mċaħħad minn

ħwejjġu mhux fl-interess tal-privat iżda fl-interess ġenerali tal-komunità li jkun hemm biżżejjed djar fejn joqgħod kulħadd. Tassew illi fl-aħħar mill-aħħar huwa l-privat li jgawdi minn din id-disponibilità ta' postijiet ta' abitazzjoni, iżda l-interess ewlieni – li miegħu jiġi mqabbel l-interess tas-sid – jibqa' dak ġenerali tal-komunità. Li ma kienx hekk, il-posizzjoni legali *vis-à-vis* id-drittijiet fondamentali ta' sidien li jkollhom proprjetà immobbli okkupata minn min jista' jħallas tkun differenti minn dik ta' sidien li l-proprjetà tagħhom tkun okkupata minn min ma jistax iħallas, u jista' jiġri wkoll illi min assolutament ma għandux mnejn iħallas ikun jista' jokkupa proprjetà privata ta' ħaddieħor bla ħlas ta' xejn, għax ix-xejn li jieħu s-sid ikun proporzjonat max-xejn li jista' jħallas min ikun jeħtieġ post fejn joqgħod. Dan ma jfissirx li ma għandhomx jitħarsu l-interessi ta' min ma jistax iħallas, iżda l-piż relativ għandha ġġorru l-komunità u mhux l-individwu privat.

16. Dan it-tielet u l-aħħar aggravju tal-Avukat Ġenerali huwa għalhekk miċħud, u ma huwiex meħtieġ li ngħidu wkoll illi l-interess tal-attriċi li jrid jara mħares l-Avukat Ġenerali f'dan l-aggravju ma jidhirx li huwa xi wieħed urġenti jew impellenti, tant illi l-attriċi la appellat mis-sentenza u lanqas wieġbet għall-appell inċidentali tal-konvenuti.

17. L-appell tal-Avukat Ġenerali huwa għalhekk miċħud, u ngħaddu issa biex inqisu l-appell inċidentali tal-konvenuti.

18. L-aggravju tal-konvenuti huwa dwar id-deċiżjoni tal-ewwel qorti li ma kienx hemm ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Fissru dan l-aggravju billi fost ħwejjeġ oħra qalu hekk:

> "... … … l-aspettattiva tal-appellanti fis-sena 1954 [meta nħolqot l-enfitewsi temporanja] kienet li wara ħamsin sena jieħdu lura l-fond *qua* padruni diretti. Dan ifisser li dik l-aspettativa … … … tifforma u titqies bħala jedd patrimonjali li jisthoqqlu ħarsien kemm taħt il-Konvenzjoni (kif korrettement misjub mill-ewwel qorti) kif ukoll daqstant ieħor taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta. Għar-raġunijiet suesposti, l-esponenti jissottomettu li r-raġunament tal-ewwel qorti kien fallaċi meta ħasset li ma jeżistix ksur taħt il-Kostituzzjoni. … … ..."

19. L-Avukat Ġenerali wieġeb illi l-każ tallum ma huwiex wieħed "ta' teħid ta' proprjetà iżda *se mai* kontroll fl-użu tal-proprjetà". Kompla jwieġeb hekk:

> "L-ewwel element neċessarjament jesiġi li jiġi eżaminat jekk fil-każ odjern hemmx preżenti teħid forzuz tal-proprjetà jew le. F'dan ir-rigward, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jitkellem biss dwar teħid ta' pussess forzat *ossia* b'mod obbligator|u u dan mingħajr ma jagħmel riferenza għad-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà – kuntrarjament għal dak li jagħmel l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ifisser b'hekk li l-artikolu 37 joffri ħarsien biss lil dak li jkun meta jkun hemm teħid tal-proprjetà minħabba xi effett dirett ta' xi att tal-istat. Tabilħaqq, skont din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni l-istess protezzjoni ma hix mogħtija meta jkun hemm interferenza biss tad-dritt għat-tgawdiia paċifika tal-proprjetà;
>
> "... ... ...
>
> "... ... ... sabiex japplika l-prinċipju tat-teħid forzuz prospettat fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni wieħed irid jara jekk il-ġid itteħidx b'mod li s-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża' minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà ... ..."

20. Dan huwa assolutament u manifestament skorrett għax ma jqisx il-kliem testwali tal-liġi. L-art. 37 tal-Kostituzzjoni iħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjetà sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża' minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà",

iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq.

21. Fil-każ tallum, fi tmiem l-enfitewsi oriġinali – dik għal ħamsin sena – id-direttarji, li ma kienx għall-art. 12(4) tal-Kap. 158, kienu jieħdu lura l-proprjetà sħiħa. Issa, bis-saħħa ta' dik id-disposizzjoni tal-liġi, sejjer jitteħdilhom għal dejjem l-utli dominju, li mhux biss huwa dritt fuq proprjetà – *ius in re* – iżda wkoll dritt sostanzjali, perpetwu u wiesa' b'mod li d-dritt residwali tas-sid, meta mqabbel mal-utli dominju, huwa minimu.

22. Aktar milli konverżjoni ta' enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa hemm il-ħolqien ta' enfitewsi ġdida, din id-darba għal dejjem, u bis-saħħa ta' hekk lis-sid jitteħidlu għal dejjem l-utli dominju. Diffiċli tifhem kif tista' qatt tgħid li dan ma huwiex teħid ta' dritt fuq proprjetà[5].

23. Għaldaqstant huwa skorrett ir-raġunament tal-ewwel qorti illi "l-jeddijiet tad-direttarju ma jinbidlux bis-saħħa tal-bidla waħedha minn enfitewsi temporanju għal enfitewsi li ma jagħlaqx" u illi "ma jintlaqtux il-jeddijiet tad-direttarji taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li jitkellem dwar teħid ta' proprjetà".

24. Dak li ngħad fuq dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità fil-kuntest tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll igħodd ukoll fil-kuntest tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni, b'mod illi, ukoll għall-għanijiet tal-art. 37, ma jistax jingħad illi kien hemm kumpens xieraq għat-teħid ta' dritt fuq proprjetà.

---

[5] Ara wkoll John Bugeja v. Rev. Alfred Calleja noe, Kost. 11 ta' Novembru 2011.

25. L-appell inċidentali dwar ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni sejjer għalhekk jintlaqa’.

26. Il-konvenuti qegħdin jappellaw ukoll minn dikriet tal-14 ta’ Frar 2008[6] li bih ġie miċħud rikors tagħhom tal-11 ta’ Jannar 2008[7] li bih talbu li jinħatar perit biex jagħmel stima tal-fond li dwaru saret il-kawża. Fid-dawl ta’ dak li ntqal fuq[8] dwar jekk hijiex meħtieġa l-istima mitluba mill-konvenuti, ma huwiex meħtieġ provvediment fuq dan l-aggravju.

27. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell tal-Avukat Ġenerali u tilqa’ dak inċidentali tal-konvenuti, ħlief il-parti relativa għad-dikriet tal-14 ta’ Frar 2014 li dwarha ma huwiex qiegħed jingħata provvediment. Għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha fejn sabet ksur tal-art. 1 tal-ewwel Protokoll u tħassarha fejn ma sabitx ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni, u tgħid, minflok, illi t-tħaddim tal-art. 12(4) u (5) għall-każ tallum iwassal għal ksur tal-jedd tal-konvenuti mħares kemm taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u kif ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

28. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu regolati kif deċiż fis-sentenza appellata; l-ispejjeż tal-appell, kemm dak ewlieni u kemm dak inċidentali, iħallashom l-Avukat Ġenerali.

---

[6] Fol. 49A tal-proċess tal-ewwel qorti.

[7] Fol. 48 tal-proċess tal-ewwel qorti.

[8] Para. 6. et seqq., supra. N.B. Ir-riferenza hija għall-paragrafi kif numerati fil-kopja awtentika tas-sentenza. Minħabba nuqqasijiet tas-sistema li bih is-sentenzi jinġiebu fuq l-internet, jista’ jkun illi n-numri tal-paragrafi kif murija fil-kopja tas-sentenza miġjuba fuq l-internet ma jikkorrispondux ma’ dawk murija fuq il-kopja awtentika.

29. Tordna li l-atti jintbagħtu lura lill-qorti riferenti sabiex tkompli tisma' l-każ fid-dawl ta' dak li tgħid din is-sentenza tallum.

< Sentenza Finali >

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