MALTA

# QORTI KOSTITUZZJONALI

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**

**SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF**

**GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF**

**NOEL CUSCHIERI**

Seduta tas-6 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 70/2012/1

**Franco Buttigieg; Maria mart Avukat Michael Borg Costanzi;**

**Alessandra *sive* Sandra mart divorzjata ta' Roderick Kirkpatrick**

***v.***

**Avukat Ġenerali; Emanuel u Carmen Seychell**

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija fid-29 ta' Jannar 2014 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha li ċaħdet talba tagħhom biex jingħataw rimedju għal dak li huma jqisu bħal ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["l-Ewwel Protokoll"], meta nħoloq jedd ta' kiri ta' proprjetà tagħhom bis-saħħa tal-art. 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"].

2. Il-fatti relevanti seħħew hekk: b'kuntratt tal-4 ta' Awissu 1981 l-awturi tal-atturi kienu taw il-fond li dwaru saret il-kawża lill-konvenuti b'titolu ta' enfitewsi għal sbatax-il sena b'seħħ mit-12 ta' Awissu 1981, b'ċens ta' mija u għoxrin lira (Lm120) – daqs mitejn u disgħa u sebgħin euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€279.52) – fis-sena. Meta għalaq iċ-ċens fil-11 ta' Awissu 1998 il-konvenuti Seychell inqdew bil-jedd tagħhom taħt l-art. 12(2)(*b*)(i) tal-Kap. 158 biex ikomplu jżommu l-fond b'titlu ġdid ta' kiri u b'kera, maħdum bi proporzjon maż-żjieda fl-għoli tal-ħajja kif trid il-liġi, ta' mija u sebgħin lira u sebgħin ċenteżmu (Lm170.70) – daqs tliet mija u sebgħa u disgħin euro u tnejn u sittin ċenteżmu (€397.62) – fis-sena.

3. L-atturi iżda ma aċċettawx il-kera għax jgħidu illi b'dan il-mod qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 "huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess liġi" għax jidhrilhom illi l-kera xieraq tal-fond fi tmiem l-enfitewsi kien aktar minn kemm tgħid il-liġi. Barra minn hekk, jgħidu l-atturi, il-liġi ma tagħtihom ebda rimedju effettiv biex jieħdu l-fond lura, lanqas jekk ikunu jeħtiġuh għalihom. Dan, jgħidu l-atturi, huwa ekwivalenti għat-teħid ta' ħwejjiġhom mingħajr kumpens xieraq.

4. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża biex jitolbu dikjarazzjoni li nkisru l-jeddijiet fondamentali tagħhom imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll u biex il-konvenuti jħallsuhom kumpens bħala rimedju. Il-konvenuti Seychell ressqu l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi meta sar il-kuntratt tal-4 ta' Awissu 1981 kien ġà fis-seħħ l-art. 12 tal-Kap. 158 li bis-saħħa tiegħu huma llum għandhom titolu ta' kiri.

5. Bis-sentenza li minnha sar dan l-appell l-ewwel qorti laqgħet din l-eċċezzjoni tal-konvenuti Seychell u ċaħdet it-talbiet tal-atturi għal raġunijiet li, fil-parti relevanti tas-sentenza, fissrithom hekk:

> "Illi huwa fatt magħruf li l-qrati tagħna s'issa kellhom okkażjoni jiddeċiedu numru ta' kawżi dwar dawn il-provvedimenti tal-Kapitolu 158 li kienu intiżi biex jittrasformaw kuntratt t'enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa jew f'kuntratt ta' lokazzjoni. ... ... ...
>
> "Illi din il-kawża però b'differenza ta' xi oħrajn huwa wieħed [*recte*, hija waħda] fejn l-awturi tar-rikorrenti kienu kkonċedew il-fond in enfitewsi fl-1981 u allura wara li ġie *in vigore* l-Att in kwistjoni li huwa tas-sena 1979.
>
> "... ... ...

"Illi bħala fatt mhemmx dubju li fil-każ odjern, kif jidher ċar mill-istima tal-perit tekniku ..., il-kera li għandhom dritt jirċievu r-rikorrenti ma tirrispekkjax il-valur tal-proprjetà in kwistjoni u fil-fehma tal-perit il-valur lokatizju tiegħu llum jeċċedi s-somma ta' tlitt elef euro (€3,000) fis-sena u kien jeċċedi s-somma ta' elfejn euro (€2,000) fis-sena fl-1998 meta ġie konvertit it-titolu tal-intimati konjuġi Seychell biex jabitaw fil-fond.

"Illi madankollu l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ... <u>Albert Cassar *v.* Prim Ministru</u> (deċiża fit-22 ta' Frar 2013) finalment ċaħdet it-talba tar-rikorrenti għaliex meta huwa akkwista l-fond in kwistjoni kienet ġà ġiet fis-seħħ il-liġi li, allura, ilmenta minnha.

"Illi l-qorti allura ċaħdet it-talba tiegħu proprju għalhekk u qalet illi:

> ""F'dawn iċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ma jistgħux validament igħidu li, riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979, huma ġew privati mill-użu tal-proprjetà tagħhom fit-termini tal-artikolu konvenzjonali fuq ċitat, u li ġie leż id-dritt tagħhom taħt dan l-artikolu tal-liġi, meta kienu huma stess li fil-11 ta' Jannar 1988 għażlu li jixtru l-fond wara li kienet diġà saret il-konverżjoni fil-15 ta' Ġunju 1987.
>
> ""Fir-rigward japplika dak li osservat din il-qorti fil-kawża fl-ismijiet <u>Emilia Farrugia *v.* Kummissarju tal-Artijiet *et*</u> deċiża fid-19 ta' Jannar 2010: "... il-qofol tal-kwistjoni kollha verament kienet li, meta l-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, l-appellanti xorta waħda għażlet li tidħol f'kuntratt ta' għoti ta' proprjetà b'ċens temporanju ... ... ... ma ġie impost xejn fuq l-appellanti!" Fil-każ odjern, dan japplika b'iżjed qawwa fid-dawl tal-fatt li, meta r-rikorrenti xtraw il-fond, il-konverżjoni kienet ġà ġiet fis-seħħ."

"Illi dan l-insenjament japplika indubbjament f'dan il-każ għaliex l-awturi tar-rikorrenti kienu ben konsapevoli mill-effetti legali tat-trasferiment tal-fond in enfitewsi fl-1981 u allura anke fil-każ tagħhom ma kien ġie impost xejn fuqhom."

6. L-atturi appellaw mis-sentenza b'rikors tal-31 ta' Jannar 2014, li għalih wieġeb l-Avukat Ġenerali fil-11 ta' Frar 2014 u l-konvenuti Seychell fit-28 ta' Frar 2014. L-aggravji tal-atturi ġew imfissra hekk fil-parti relevanti tar-rikors tal-appell tagħhom:

"... ... ... il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili - Sede Kostituzzjonali ma kkunsidratx il-fatt illi l-fond ma kienx dekontrollat u lanqas dekontrollabli u li għalhekk l-unika *via* li kellhom l-ante-kawża tar-rikorrenti appellanti fl-1981 biex jissalvagwardjaw il-proprjetà tagħhom kien[et] li jikkonċedu l-fond b'konċessjoni enfitewtika temporanja għax, kieku ma għamlux dan, dan il-fond kien ikun soġġett għal esproprjazzjoni u/jew *requisition orders* u/jew jekk għażlu li jikruh f'dak il-perijodu, bil-liġijiet viġenti tal-kera ta' dak iż-żmien, huma kienu jkunu soġġetti għal "*fair rent*" li ma kien "*fair*" xejn *ai termini* tal-Ordinanza XVI tal-1944 u l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta!

"Illi l-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet l-unika mezz biex isalvaw il-proprjetà tagħhom mill-esproprju u/jew *requisition orders* u mill-liġijiet drakonjani tal-kera.

"Illi għalhekk ma kellhom l-ebda għażla oħra għax iċ-ċens li kienu qed jirċievu fl-1981 kien kumpens ġust u xieraq għall-proprjetà tagħhom. Il-problema nħolqot fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja peress li nħoloq piż eċċessiv jew sproporzjonat fuq l-appellanti u għalhekk l-iskop soċjali tagħhom għandu jiġi kontrobilanċjat mal-ħtieġa li jiġu protetti d-drittijiet fundamentali tal-appellanti b'mod li jiġi sodisfatt il-kriterju tal-*fair balance* bejn l-interessi tas-sidien, inkwilini u l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u dan kif dejjem ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

"Illi dan l-iżbilanċ inħoloq peress illi r-rata tal-inflazzjoni ma kenitx kommiżurata mal-valur lokatizju tal-fond fi tmiem l-istess konċessjoni u minħabba l-fatt illi l-appellanti kellhom iħallsu krejjiet skond l-istess valur lokatizzju għal ommhom minflok jokkupaw il-proprjetà tagħhom, waqt li għal uliedhom kellhom jidħlu f'*loans* b'imgħaxijiet skond is-suq għall-akkwist tal-proprjetà tagħhom.

"Illi kif wieħed jista' jgħid li nħoloq dan il-*fair balance* bil-mekkaniżmu tal-liġi a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, meta fil-każ in eżami l-appellanti fl-1998 kienu qed jirċievu 25% tal-valur lokatizju tal-fond u kieku wieħed kellu jieħu bħala bażi s-sena 2012 meta ġie intavolat dan ir-rikors kienu qed jirċievu 10% tal-valur lokatizju tal-istess fond? Dan bla dubju jikkreja sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini.

"Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qagħdet fuq l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza deċiża fil-22 ta' Frar 2013 fl-ismijiet Albert Cassar *v* Prim Ministru fejn ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti għax meta huwa akkwista l-fond in kwistjoni kienet ġà ġiet fis-seħħ il-liġi li allura lmentaw minnha u għalhekk laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-intimati Seychell u ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti appellanti bl-ispejjeż a kariku tar-rikorrenti.

"... ... ...

"Illi wieħed ma jridx jinsa illi l-kumpens *ossia* ċ-ċens annwu u temporanju li kienu qed jirċievu fl-1981 ta' Lm120 fis-sena ekwivalenti għal €279.52 kien wieħed ġust u skond is-suq.

"Illi ħadd mill-appellanti jew l-ante-kawża minnhom ma kien jippretendi illi l-valur lokatizju tal-proprjetà, fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja kien ser jikkawża l-iżbilanċ u/jew sproporzjon li kkrea l-artikoru 12 tar-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

"Illi huma ma setgħux ikunu jafu illi l-valur lokatizju tal-proprjetà ser jiżboq l-inflazzjoni kif stabbilita mid-Dipartiment tal-Istatistika tant li l-Lm120 ċens annwu u temporanju ekwivalenti għal Euro 279.52ċ li kienu jirċievu fil-bidu tal-konċessjoni enfitewtika kien skond is-suq imma fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika fit-12 ta' Awissu 1998 meta sar Lm170 ekwivalenti għal Euro 396 fis-sena la kien skond il-valur lokatizzju tal-istess fond u manifestament irriżorju. Kieku l-valur

lokatizzju tal-fond kien jekwipara mar-rata tal-inflazzjoni allura ma kienx jinħoloq dan l-iżbilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

"Illi skond ir-rapport tal-Perit Mario Cassar fl-1998 il-valur lokatizju tal-fond kellu jkun Euro 2,000[1]. Dan ifisser illi s-sidien li kienu qed jirċievu Euro 396 skond ir-rata tal-inflazzioni kienu qed jirċievu 25% ta' dak li keilhom jirċievu skond l-istess stima tal-Perit Mario Cassar.

"Illi kieku wieħed kellu jieħu l-valur lokatizju fis-sena 2012 skond l-istess perizja tal-Perit Mario Cassar, huma kellhom jirċievu Euro 3,500 fis-sena kumpens ġust u xieraq għall-fond in kwistjoni. Dan ifisser li dak li qed jirċievu ilum ossija Euro 396 huwa kumpens ta' 10% fuq il-valur lokatizju tal-proprjetà tagħhom. Altru li dan huwa irriżorju u altru illi dan jikkrea żbilani u sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u l-inkwilini kif protetti mill-Kostituzzioni ta'Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Illi l-artikolu 12(2)(*b*)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jikkrea sproporzjon għall-għanjiet tal-istess liġi *stante* li ma jeżistux is-salvagwardji proċedurari xierqa immirati li jiksbu bitanċ bejn l-interess tal-kerrej u dawk tas-sidien u hija ferm remota l-possibilità li l-kerrej Seychell jittermina l-kirja volontarjament għax x'hemm aħjar milli tgħix ġo proprjetà ta' ħaddieħor b'kera irriżorja? ... ... ...

"... ... ...

"Illi l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti appellanti huwa fil-fatt li huma mhux qed jirċievu kumpens xieraq għall-proprjetà tagħhom u minħabba l-fatt illi huma bħala sidien ġiet imposta fuqhom *landlord-tenant relationship* preġudizzjevoli għalihom u fil-verità l-aġir huwa forma ta' esproprjazzjoni *de facto* u dan imur kontra l-insenjament tas-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet Fleri Soler *v.* Malta - applikazzjoni nru 35349/05 deċiża fis-26 ta' Diċembru 2006. Illi din l-imposizzjoni ma seħħitx meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika temporanja għax il-kumpens li kienu qed jirċievu dak iż-żmien kien ġust u tajjeb u skond il-valur lokatizju tal-fond imma l-imposizzjoni ġiet kreata fit-terminazzjoni tal-istess konċessjoni għax ir-rata ta' inflazzjoni ma kenitx tekwipara mal-valur lokatizzju tal-fond u għalhekk ikkreat żbilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

»Illi l-appellanti kif diġà ġie pruvat ma setgħux igawdu l-proprjetà tagħhom skond l-iskop tal-istess oġġett tagħha *stante* illi, kieku ħallew il-proprjetà vakanti fl-1981, din kienet tkun soġġetta għal esproprjazzjoni u/jew *requisition orders*, u kieku krewha, din kienet tkun effettwata bil-liġijiet drakonjani tal-kera. L-unika *via* li kellu missier l-appellanti hu li jikkonċedi l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja biex jevita milli l-fond jiġi meħud.

"Illi għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, l-appellanti, biex isalvaw il-proprjetà tagħhom, ma kellhomx triq oħra ħlief li jidħlu f'kuntratt ta' enfitewsi li kien ġust u ekwu fil-kumpens li kienu qed jirċievu fiż-żmien tal-

[1] Fil-fatt il-perit tekniku semma l-figura ta' elfejn u mitt euro (€2,100) fis-sena bħala l-valur lokatizju tal-fond fl-1998.

konċessjoni enfitewtika temporanja, imma inġust u inikwu fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, ħaġa li ma setgħux jikkontemplawha fil-bidu tal-konċessjoni enfitewtika temporanja għax qatt ħadd ma seta' jaħseb illi l-valur lokatizzju mhux ser ikun kommiżurat mar-rata tal-inflazzjoni.

"Illi kieku l-artikolu 12(2)(*b*)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien jirrifletti l-valur lokatizzju tal-fond u l-kera li kellhom jirċievu r-rikorrenti fl-1998 kienet proporzjonatament adegwata u mhux irriżorja, u tirrispekkja *più o meno* dak li kkonstata l-perit tekniku u li kieku tali kera kienet tiżdied kull tant żmien skond is-suq, wieħed jasal biex jifhem illi l-inkwilini kellhom jibqgħu protetti fil-kirja tagħhom u l-istat jikkontrolla d-dritt ta' abitazzjoni tagħhom fil-fond in kwistjoni; però wieħed ma jifhimx illi meta hemm sproporzjon daqshekk lampanti u m'hemmx salvagwardi proċedurali xierqa immirati biex jiksbu bilanċ bejn l-interess tal-kerrej u dawk tas-sidien, … … ...

"Illi kif diġà ngħad din il-leżjoni teżisti wkoll għax irriżulta mill-*affidavit* ta' Franco Buttigieg u ta' Anna Maria Buttigieg, kif ukoll mir-rikors li ġie wkoll ġuramentat mill-istess Franco Buttigieg, illi l-appellanti għandhom bżonn il-fond għal familjari tagħhom ossija għal ommhom Anna Maria Buttigieg *stante* li wliedha qed jikkrulha fond b'Euro 400 fix-xahar skond il-valur lokatizju tal-istess fond u mhux b'kera kontrollata *stante* li ma tiflaħx tħallsu hi minħabba li hija pensjonanta.

"Illi hawnhekk għandu jingħad illi mbilli l-antekawża tar-rikorrenti setgħu kienu jafu x'ser jiġri f'għeluq iċ-ċens ossija li dan kellu jogħla skond l-għoli tal-ħajja darba kull ħmistax-il sena però qatt aktar mid-doppju dan ma jfissirx li huma kienu jafu illi l-valur lokatizju tal-fond kien ser ikun daqstant differenti mir-rata ta' inflazzjoni stabbilita mill-istess liġi. Illi wieħed kien jippretendi li r-rata ta' inflazzjoni tal-fond li lanqas irduppjatilhom fl-1998 kellha tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fl-istess data però, ġaladarba dan ma sehhx, dan l-iżbilanċ jikkawża leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni *stante* li ma jeżistix bilanċ."

7. Essenzjalment l-aggravji huma illi meta l-awturi tal-atturi taw il-fond b'enfitewsi fl-1981 dan ma għamluhx għalkollox minjeddhom iżda għax ma kellhomx għażla; illi għalkemm iċ-ċens ta' kull sena miftiehem bejn l-awturi tal-atturi u l-konvenuti Seychell kien, għal dak iż-żmien, kumpens xieraq għas-sidien, il-kera maħdum kif trid il-liġi fl-1998, meta l-enfitewsi nbidlet f'kiri, xejn ma hu xieraq għax "ir-rata ta' inflazzjoni

ma kenitx tekwipara mal-valur lokatizzju tal-fond"; u l-atturi ma għandhom ebda mezz kif jieħdu lura f'idejhom il-proprjetà tagħhom.

8. L-atturi jitilqu mill-premessa illi "r-rata ta' inflazzjoni ma kenitx tekwipara mal-valur lokatizzju tal-fond" u jaslu għall-konklużjoni illi d-dħul mill-proprjetà "kien ġust u ekwu fil-kumpens li kienu qed jirċievu fiż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, imma inġust u inikwu fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja".

9. Din hija asserzjoni msejsa fuq premessa għalkollox gratuwita. Ir-rata ta' inflazzjoni pubblikata taħt l-art. 13(2) tal-Kap. 158 tinħadem mill-Istatistiku Ewlieni tal-Gvern fuq kriterji li għandhom jitqiesu illi huma tajba u oġġettvi ladarba ma ntweriex il-kuntrarju. Dan iwassal għall-konklużjoni mhux li ċ-ċens miftiehem fl-1981 kien xieraq u ġust u illi l-kera maħdum fl-1998 fuq l-istess ċens miżjud bi proporzjon maż-żjieda fl-inflazzjoni bejn l-1981 u l-1998 kien baxx u inġust, iżda illi l-awturi tal-atturi taw il-post fl-1981 b'ċens li kien anqas minn kemm kellu jkun. Jekk tqis illi l-indiċi tal-inflazzjoni fl-1998 kien 580.61 u fl-1981 kien 408.16, mela, jekk il-valur lokatizju fl-1998 kien elfejn u mitt euro (€2,100) fis-sena kif qal il-perit tekniku, fl-1981 kellu jkun elf, erba' mija u sitta u sebgħin euro u sebgħa u għoxrin ċenteżmu (€1,476.27) fis-sena, u mhux mija u għoxrin lira (Lm120) jew mitejn u disgħa u sebgħin euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€279.52) kif miftiehem bejn l-awturi tal-atturi u l-konvenuti Seychell.

10. Dan ifisser illi l-awturi tal-atturi taw il-post bi ħlas fis-sena ta’ inqas minn għoxrin fil-mija ta’ kemm kellu jkun u jfisser ukoll illi l-flus li setgħu jdaħħlu mill-fond meta nħoloq il-kiri fl-1998 kellhom l-istess saħħa – għax żammew pass mal-għoli tal-ħajja – li kellhom meta nħoloq l-enfitewsi fl-1981, u baqa’ jkollhom l-istess saħħa meta l-kera żdied bl-istess mod fl-2003, ħmistax-il sena wara l-1998. Ma huwiex irrelevanti l-fatt illi fost dawk li dehru fuq il-kuntratt tal-1981 fuq in-naħa tas-sidien kien hemm żewġ periti arkitetti[2] li ma jistgħux jitqiesu li ma kinux jafu l-valuri tal-proprjetajiet tagħhom.

11. Dan ikompli jfisser illi meta l-awturi tal-atturi taw il-fond b’enfitewsi fl-1981 kienu jafu illi: (i) kienu qegħdin jiftiehmu fuq ċens relattivament baxx; (ii) l-enfitewsi meta tintemm kienet sejra tinbidel f’kiri li jintiret u jiġġedded; (iii) il-kera jinħadem fuq iċ-ċens miżjud bi proporzjon maż-żjieda fl-għoli tal-ħajja u għalhekk sejjer jibqa’ relattivament baxx daqs iċ-ċens li ftiehmu dwaru huma fl-1981; u (iv) il-ħtieġa tagħhom ma hijiex raġuni tajba biex ikunu jistgħu jieħdu l-fond lura.

12. Mela meta għażlu li jagħtu l-fond b’enfitewsi fl-1981 l-awturi tal-atturi kienu jafu illi kienu qegħdin jintrabtu b’dawk il-kondizzjonijiet kollha, bħallikieku l-kuntratt għamluh b’dawk il-kondizzjonijiet espressament imniżżla fih, għax l-art. 12 tal-Kap. 158 ġà kien fis-seħħ meta sar il-kuntratt.

[2] Deher l-A.I.Ċ. Victor Calleja f’isem martu li kienet waħda mis-sidien u wkoll f’isem l-A.I.Ċ René Buttigieg li kien sid ukoll.

13. L-atturi iżda jgħidu illi l-awturi tagħhom ma kinux ħielsa meta għażlu li jagħtu l-fond b'enfitewsi għax ma kellhomx għażla: jew jagħtu l-fond b'enfitewsi jew iħalluh battâl bil-periklu illi jiġi rekwiżizzjonat, li jkun agħar. Għalhekk kellhom *Hobson's choice* u għażlu dak li qisuh bħala *the lesser evil*: li jagħtuh b'enfitewsi.

14. Dan jista' jkun minnu, għax huwa fatt notorju illi kien hemm żmien meta kien hemm possibilità qawwija jekk mhux ukoll probabbilità illi fond battâl jintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni. Huwa minnu wkoll dak li qal l-Avukat Ġenerali fit-tweġiba tiegħu illi s-sidien kellhom ukoll għażliet oħra, fosthom illi l-fond ibigħuh jew jikruh bħala fond kummerċjali.

15. Il-qorti iżda aktar tara relevanti l-fatt illi enfitewsi ma tintlaqatx bl-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar ["Kap. 116"] u għalhekk is-sidien setgħu talbu ċens ogħla minn dak li ftiehmu dwaru. Li kieku għamlu hekk, u ftiehmu fuq ċens aktar joqrob lejn dak xieraq, ma kienx ikun hemm dak l-isproporzjon li l-atturi qegħdin jaraw illum, u illi ġà kien hemm mill-bidu. Ma jistax jingħad illi din ma kinitx possibilità realistika. Jekk kera ta' elfejn u mitt euro (€2,100) fis-sena kienet possibilità realistika fl-1998 – kif qegħdin nassumu illi hi ladarba qegħdin nistrieħu fuqha bħala kriterju biex ngħidu illi hemm nuqqas ta' proporzjon – mela ċifra bl-istess qawwa meta mqabbla mal-għoli tal-ħajja kienet daqstant ieħor possibilità realistika fl-1981. Bl-istess raġunament, jekk iċ-ċifra tal-valur lokatizju fl-1981 ma kinitx realistika,

daqstant ieħor ma hijiex realistika ċ-ċifra relattivament ekwivalenti ta' elfejn u mitt euro (€2,100) fis-sena fl-1998.

16. Fil-fehma tal-qorti għalhekk, ladarba l-awturi tal-atturi daħlu b'għajnejhom miftuħa fil-kuntratt tal-1981 meta setgħu kisbu kondizzjonijiet aħjar li kienu jiġu riflessi wkoll illum, ma jistax jingħad illi ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

17. Il-Qorti għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell għandhom iħallsuhom l-atturi appellanti.

## < Sentenza Finali >

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