MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-27 ta' April, 2009

Rikors Numru. 37/2007

Emilia Farrugia
vs
Kummissarju ta' l-Artijiet u l-Avukat Generali li gie kjamat fir-rikors b'digriet tat-28 ta' Awissu 2007 u b'digriet tal-15 ta' Ottubru 2007 gie kjamat fir-rikors Dominic Grima u b'digriet tal-15 ta' Jannar 2008 gie revokat id-digriet precedenti u gie awtorizzat biex jintervjeni fil-kawza in statu et terminis Dominic Grima

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors ta' Emilia Farrugia li bih eccepiet:

Illi nhar it-Tnejn ta' Marzu 1990, quddiem in-Nutar Dottor Frank Portelli kien sar kuntratt bejn ir-rikorrenti Emilia Farrugia u certu Dominic Grima (359962M), li fih ir-rikorrenti tat, b'titolu ta' cens temporanju ghal zmien sbatax-il sena lil Dominic Grima l-mezzanin bin-numru

dsatax (19) fi Triq Nazzarenu, Marsa. Dan il-kuntratt kien sar versu c-cens annu w temporanju ta' hamsin lira fis-sena pagabbli f'zewg rati wahda kull sitt xhur.

Illi c-cens in kwistjoni nghata taht dawn il-kundizzjonijiet: illi Grima jrid jiehu hsieb il-manutensjoni interna ta' l-imsemmi mezzanin; illi Grima jobbliga ruhu li jirritorna dan il-fond lura fi stat tajjeb ta' manutensjoni fit-terminazzjoni ta' l-enfitewsi; fit-terminazzjoni tac-cens Grima ma kellux dritt ta' kumpens ghall-benefikati maghmula fil-fond.

Illi Artikolu 12 ta' l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta) jghid is-segwenti:
"(1) Minkejja kull haga li tinsab fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra, id-disposizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artikolu ghandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe zmien.
(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun inghatat b'enfitewsi temporanja –
(a) ghal perjodu ta' mhux izjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Gunju, 1979, jew
(b) ghal kull perjodu iehor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bhal dik l-enfitewta jkun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera minghand il-padrun dirett –
(i) b'kera li jkun daqs ic-cens li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-enfitewsi, mizjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-sahha ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull hmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant mic-cens li kien jithallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perjodu sussegwenti ta' hmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied ikun gie stabbilit l-ahhar; u
(ii) taht dawk il-kundizzjonijiet l-ohra li jistghu jigu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skond kif il-Bord jidhirlu xieraq.

Illi bis-sahha ta' dan l-imsemmi artikolu, f'eghluq ic-cens, l-enfitewta baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni b'kera

minghand ir-rikorrent *directus dominus*. Illi din il-kera hija regolata mill-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Qorti dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stabbiliet fil-kawza **James and Others vs the United Kingdom** (21st February 1986) illi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll huwa maghmul minn tliet regoli distinti:
'The first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest … The three rules are not, however, 'distinct' in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.'

Ir-rikorrenti tghid illi fic-cirkostanzi tal-kawza odjerna l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta jammonta ghal *control of the use of property* da parti ta' l-Stat u ghalhekk suggett ghar-regoli ai termini ta' l-Artikolu 1 ta' L-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ir-rikorrenti tifhem illi skond l-imsemmi artikolu l-iStat ghandu dritt jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` izda dan irid jaghmlu fl-interess generali. Fil-fatt fil-kawza ta' **Schirmer v. Poland** (21/12/2004), il-Qorti qalet illi:
'An interference with the peaceful enjoyment of possession must strike a fair balance between the demands of the general interests of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 as a whole. The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear an individual and excessive burden (see, among other authorities, ***Sporrong and Lönnroth v.***

***Sweden**, judgment of 23 September 1982, Series A no. 52, pp. 26 and 28, §§ 69 and 73). In other words, there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised’* (Para 35).

Ir-rikorrenti tikkontendi li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta ma jikkreax bilanc bejn l-interess generali u d-drittijiet individwali izda sitwazzjoni li hija wisq oneruza fuq ir-rikorrenti li jmur ’il hinn mill-proporzjonalita` mehtiega f’dawn il-kazijiet meta wiehed jara l-ghanjiet tal-ligi in kwistjoni.

Hawnhekk ir-rikorrenti taghmel referenza ghall-kawza **Hutten-Czapska v. Poland** (19 ta’ Gunju 2006) fejn il-mertu tal-kawza kien is-segwenti:
‘*the applicant complained under Article 1 of Protocol No 1 to the Convention that the situation created by the implementation of the laws imposing tenancy agreements on her and setting an inadequate level of rent amounted to a continuing violation of her right to the enjoyment of her possessions. In her submission, the very essence of her right of property had been impaired because she was not only unable to derive any income from her property but also, owing to restrictions on the termination of lease of flats subject to the rent-control scheme, she could not regain possession and use of her property.’ (Para 139)*

Fil-kawza hawn fuq imsemmija l-Qorti Ewropeja ikkonkludiet illi kien hemm ksur ta’ l-Artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protokoll u dan billi qalet illi:
‘in the circumstances, it was incumbent on the Polish authorities to eliminate, or at least to remedy with the requisite promptness, the situation found to have been incompatible with the requirements of the applicant’s fundamental right of property in line with the Constitutional Court’s judgements … Having regard to all the foregoing circumstances and, more particulary, to the consequences which the operation of the rent-control scheme entailed for the exercise of the applicant’s right to peaceful enjoyment of her possessions, the Court holds that the authorities imposed a dispoportionate and

excessive burden on her, which cannot be justified by any legitimate interest of the community pursued by them. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No 1.' (Para 187 u 188)

Ir-rikorrenti tghid illi l-fatt illi l-kuntratt ta' cens isir kuntratt ta' kera ai termini tal-Kap 69 ta' Ligijiet ta' Malta, iledi d-drittijiet fundamentali taghha perezz [recte peress] illi l-kundizzjonijiet ta' dan l-imessi [recte imsemmi] Kap hija wisq oneruza u mhix proporzjonata u ma tista' tkun gustifikata fil-kuntest ta' interess legittimu tal-komunita`.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbet lill-Qorti joghgobha (1) tiddikjara li l-agir tal-konvenuti jew min minnhom [b'digriet tat-28 ta' Awissu 2007 il-kliem "l-agir tal-konvenuti jew min minnhom" gie sostitwit bil-kliem "l-Artikolu 12 ta' l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta)"], tmur kontra d-drittijiet fondamentali taghha, hekk kif sancit fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem (Kap 319) u

(2) taghti dawk ir-rimedji kollha mehtiega u necessarji fil-konfront tar-rikorrenti sabiex jigu salvagwardjati d-drittijiet fundamentali taghha.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta tal-Kummissarju ta' l-Artijiet li eccepixxa:

1. Illi preliminarjament l-intimat mhux legittimu kuntradittur ghal din il-kawza stante li permezz ta' din il-procedura qed ikun attakkat provvediment tal-ligi li ma jaqax fil-mansjonijiet tieghu li jamministrah. Ukoll il-fatti tal-kaz kif deskritti fir-rikors promotur jindikaw li dan hu kaz purament ta' drittijiet civili bejn persuni privati li ghall-intimat huma terzi estranji.

2. Illi preliminarjament ukoll, peress li l-ezitu ta' dawn il-proceduri jistghu jaffettwaw id-drittijiet ta' terzi, jista' jkun opportun li ssir il-kjamata fil-kawza ta' Dominic Grima.

3. Illi fil-mertu l-ewwel nett trid tingieb prova tal-fatti kif kontenuti fir-rikors promutur.

4. Illi m'hemm l-ebda ksur ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fil-konfront tar-rikorrenti u dan minhabba r-ragunijiet segwenti:

a) L-artikolu 12(2)(b)(i) u (ii) tal-Kap 158 ma jammontax ghal tehid ta' proprjeta` fis-sens ta' l-artikolu 1. Meta cens temporanju li jaqa' taht dan l-artikolu jinbidel f'kera kif jipprovdi l-istess artiklu, it-titlou tas-sid bhala *directus dominus* ikun konsolidat. Ukoll is-sid jibqa' jircievi l-kera fl-ammont kif stipulat fil-ligi, liema ammont jizdied kif tipprovdi l-istess ligi.

b) Illi mbaghad jekk wiehed jara dan l-artikolu bhala forma ta' kontroll fuq il-proprjeta` skond it-tieni paragrafu ta' l-artikolu 1, l-intimat jissottometti li l-Gvern seta' taht il-Konvenzjoni jaghmel ligi li tikkontrolla l-uzu tal-proprjeta`, diment li dan isir fl-interess generali. Hu fatt maghruf li l-ghan wara din il-ligi hu li kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta` anke privata jghin biex dan isehh. Certament li dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini ta' l-artikolu 1.

c) Illi fir-rigward tal-punt tal-bilanc gust mehtieg bejn l-interess generali u l-piz li din il-ligi tista' tpoggi fuq ir-rikorrent, l-intimat issottometta li jezisti dan il-bilanc, fost ohrajn permezz ta' l-ammont tal-kera li jithallas u li jizdied wara certi perjodi ta' zmien skond l-istess ligi.

5. Illi rigward il-kazistika ikkwotata mir-rikorrenti, l-intimat jissottometti li wiehed irid jezamina bir-reqqa l-fatti li fuqhom kienu ibbazati dawk id-decizjonijiet peress li mhux necessarjament il-fatti ta' dawk il-kazi kienu bhal tal-kaz odjern. Ukoll wiehed irid jezamina wkoll liema parti ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll kien hemm allegazzjoni dwaru, peress li dan jaghmel differenza fl-ezitu tal-kaz.

6. Illi l-intimat jistrieh fuq gurisprudenza Maltija u tal-Qorti ta' Strasbourg li tissustanzja dawn l-argumenti. Din il-gurisprudenza kienet tittratta proprju dik il-parti ta' l-

artikolu tal-ligi mertu tal-kaz odjern. Fosthom l-intimat jirreferi ghas-segwenti sentenzi:

a. **Twanny Zammit vs Malta** deciza mill-Kummissjoni tal-Qorti Ewropea 12/1/1991, dikjarata inammissibbli.

b. **Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa et** Qorti Kostituzzjonali deciza 30 ta' Novembru 2001.

Ghaldaqstant l-intimat talab lill-Qorti joghgobha tichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontriha.

Rat ir-risposta tal-kjamat fil-kawza l-Avukat Generali li eccepixxa:

1.Illi preliminarjament, peress li l-ezitu ta' dawn il-proceduri jistghu jaffettwaw id-drittijiet ta' terzi, jista' jkun opportun li ssir il-kjamata fil-kawza ta' Dominic Grima.

2.Illi fil-mertu l-ewwel nett trid tingieb prova tal-fatti kif kontenuti fir-rikors promutur.

3.Illi m'hemm l-ebda ksur ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fil-konfront tar-rikorrenti u dan minhabba r-ragunijiet segwenti:

a)L-artikolu 12(2)(b)(i) u (ii) tal-Kap 158 ma jammontax ghal tehid ta' proprjeta` fis-sens ta' l-artikolu 1. Meta cens temporanju li jaqa' taht dan l-artiklu jinbidel f'kera kif jipprovdi l-istess artiklu, it-titolu tas-sid bhala *directus dominus* ikun konsolidat. Ukoll is-sid jibqa' jircievi l-kera fl-ammont kif stipulat fil-ligi, liema ammont jizdied kif tipprovdi l-istess ligi.

b)Illi mbaghad jekk wiehed jara dan l-artikolu bhala forma ta' kontroll fuq il-proprjeta` skond it-tieni paragrafu ta' l-artikolu 1, l-kjamat in kawza issottometta li l-Gvern seta' taht il-Konvenzjoni jaghmel ligi li tikkontrolla l-uzu tal-proprjeta`, diment li dan isir fl-interess generali. Hu fatt maghruf li l-ghan wara din il-ligi hu li kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta` anke privata jghin biex dan

isehh. Certament li dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini ta' l-artikolu 1.

c)Illi fir-rigward tal-punt tal-bilanc gust mehtieg bejn l-interess generali u l-piz li din il-ligi tista' tpoggi fuq ir-rikorrenti, il-kjamat in kawza issottometta li jezisti dan il-bilanc, fost ohrajn permezz ta' l-ammont tal-kera li jithallas u li jizdied wara certi perjodi ta' zmien skond l-istess ligi.

4.Illi rigward il-kazistika ikkwotata mir-rikorrenti, il-kjamat in kawza issottometta li wiehed irid jezamina bir-reqqa l-fatti li fuqhom kienu ibbazati dawk id-decizjonijiet peress li mhux necessarjament il-fatti ta' dawk il-kazi kienu bhal tal-kaz odjern. Ukoll wiehed irid jezamina wkoll liema parti ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll kien hemm allegazzjoni dwaru, peress li dan jaghmel differenza fl-ezitu tal-kaz.

5.Illi l-kjamat in kawza jistrieh fuq gurisprudenza Maltija u tal-Qorti ta' Strasbourg li tissustanzja dawn l-argumenti. Din il-gurisprudenza kienet tittratta proprju dik il-parti ta' l-artikolu tal-ligi mertu tal-kaz odjern. Fosthom il-kjamat in kawza jirreferi ghas-segwenti sentenzi:

a.**Twanny Zammit vs Malta** deciza mill-Kummissjoni tal-Qorti Ewropea 12/1/1991, dikjarata inammissibbli.

b.**Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa et** Qorti Kostituzzjonali deciza 30 ta' Novembru 2001.

Ghaldaqstant il-kjamat in kawza talab lill-Qorti joghgobha tichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontriha.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Gew esebiti diversi dokumenti kif ukoll noti ta' osservazzjonijiet.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Legittimu kontradittur:

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet eccepixxa li hu mhux il-legittimu kontradittur. Huwa maghruf li l-Kummissarju ta' l-Artijiet fil-fatt huwa responsabbli mill-amministrazzjoni ta' l-artijiet tal-Gvern. Issa irrizulta li l-proprjeta` mertu ta' din il-kawza b'ebda mod ma tappartjeni lill-Gvern jew ghandu xi pretensjoni jew drittijiet dwarha.

Anqas ma jista' jinghad li l-Kummissarju huwa responsabbli ghall-amministrazzjoni tal-Kap 158.

Fil-kawza fl-ismijiet **Brian Vella vs Avukat Generali tar-Republika, Registratur tal-Qorti u Kummissarju tal-Pulizija** (deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fl-24 ta' Novembru, 2004) intqal:
"l-art. 181B jipprovdi li l-Gvern, igifieri l-istat, ghandu jkun rapprezentat fl-atti u fl-azzjonijiet gudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-Gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni. Barra minn hekk is-subinciz (2) tal-istess artikolu jipprovdi wkoll li l-Avukat Generali jirrapprezenta l-Gvern f'dawk l-atti w azzjonijiet gudizzjarji li minhabba n-natura tat-talba ma jkunux jistghu jigu diretti kontra dipartimenti ohra tal-Gvern. Mela huwa l-Avukat Generali li jirrapprezenta lill-Gvern in rapprezentanza tal-Istat…"

Izda fl-istess hin jekk hemm persuna specifika mghobbija bir-responsabbilta` tal-haga ma jibqax aktar l-Avukat Generali izda jkun il-kap tad-dipartiment tal-Gvern inkarigat fil-materja in kwistjoni li jirrapprezenta fl-atti u l-azzjonijiet gudizzjarji.

Fil-kaz in ezami huwa sufficjentement car li l-Kummissarju ta' l-Artijiet m'ghandu ebda responsabbilta` dwar l-ilment u ghalhekk il-Qorti tiddikjarah mhux legittimu kontradittur u tehilsu mill-osservanza tal-gudizzju.

D2. Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja:

Dwar dan l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja Ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, Kap 319, fil-kawza fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited vs**

Kummissarju ta' l-Artijiet u l-Avukat Generali tar-Repubblika (Rikors Nru: 30/03FS) u deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fis-7 ta' April, 2005, intqal:
"L-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jghid hekk:-
"Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandhu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief **fl-interess pubbliku** (enfazi tal-Qorti) u bla hsara tal-kondizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.

Izda d-dispozizjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa **biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' (enfazi tal-Qorti)** skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni."

Dan l-artikolu allura jipprotegi d-dritt specifiku *"to the peaceful enjoyment of possessions the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case "article 1 is in substance guaranteeing the right of property". Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights*, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition p. 516 et seq);

Fil-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili [I. A. Manche`] fit-12 ta' Dicembru 1989 fl-ismijiet **Perit Joseph Barbara vs Kummissarju ta' l-Art** inghad li hadd ma jista` jigi mgieghel jitlaq minn idejh proprjeta` tieghu jew ihalli lil haddiehor jaghmel uzu minnha, hlief ghal skop pubbliku u bi hlas ta' indennizz gust.

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Civili Superjuri fit-30 ta' Dicembru, 1993 fl-ismijiet **Dr. Carmelo Vella et vs Is-Segretarju tad-Djar et** [1][LXXVII-II-390] inghad:

[1] Fejn fondi rekwisizzjonati gew allokati lis-Socjeta' Filarmonika San Leonardo

"Il-pubbliku interess li f'ismu jittiehdu dawn id-decizjonijiet u jsiru dawn l-atti mill-awtorita` pubblika – emanazzjoni tar-*res pubblica*, l-universalita` tar-*res* li fiha jingabar il-gid komuni tac-cittadini kollha, u ghal-liema gid komuni huma diretti l-ligijiet – qatt ma jista' jkun riferit ghal kwalsiasi interess privat. L-interess huwa dejjem privat meta m'ghandux applikazzjoni ghall-generalita` tac-cittadini, ta' l-universalita` tal-pubbliku fl-istat. Ir-ragunament fis-sentenza **Galea versus Holland** (Qorti ta' l-Appell, 20 ta' Jannar 1980) huwa fallaci ghaliex l-uzu ta' fond ghal skopijiet kulturali jista' jkun maghmul fl-interess pubbliku jekk l-attivita` kulturali tkun maghmula minn awtorita` pubblika u mhux meta tkun maghmula minn persuna jew assocjazzjoni privata, billi l-uzu, fl-ewwel lok, huwa fl-interess ta' dik il-persuna jew assocjazzjoni. Il-possibilita` ta' access tal-pubbliku ghal dik l-attivita` ma tittrasformahiex b'daqshekk minn attivita` li hija intrinsikament privata f'attivita` intrinsikament pubblika. U difatti dik l-accessibilita` tista' tigi ristretta u tirritratta kif jidhirlu l-interess privat";

Fil-kawza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' April, 1996 fl-ismijiet **Perit Dom Mintoff vs Onor Prim Ministru** [2] [LXXX-I-207] il-Qorti ezaminat il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem u ghamlet sunt tassew interessanti tal-kazijiet imsemmija li huma l-aktar importanti fl-interpretazzjoni tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u din tinsab publikata f'pagni 261 sa 270 u l-Qorti mhix qedgha tinkludiha semplicement minhabba t-tul taghha. Qedgha pero` tikkwota parti minn pagni 270 u 271 fejn jinghad:
"Minn kif tikkonkludi din il-Qorti jemergi minn din ir-rassenja ta' gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem, is-segwenti process mentali:

Fl-ewwel lok, l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni Ewropeja jipprotegi mhux biss kontra l-esproprjazzjoni vera u proprja fis-sens klassiku kif nafuh,

[2] Fejn ftit wara l-elezzjoni tal-1987 gie deciz li jinbena Power Station f'Marsaxlokk, u r-raba' vicin tad-dar tar-rikorrent kienet giet esproprijata, u inbniet cumnija vicin, kif ukoll saret mina taht, u dan kollu sar vicin tad-dar tar-rikorrent.

izda anke kontra l-esproprjazzjoni *de facto* u cioe` kif intqal fil-kaz ta' **Fredin**, f'dawk ic-cirkostanzi li fis-sustanza jekwivalu ghal esproprjazzjoni.

Ghall-fini ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll Addizzjonali ghall-Konvenzjoni l-kelma "*possessions*" fit-*text* Malti "possedimenti" ghandha tirciev i sinifikat ampju u fit-tutela taht dan l-artikolu hemm inkluz ukoll dik kontra interferenzi fl-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta` u tad-drittijiet relattivi;

Fl-ewwel stadju tal-process mentali li jrid jaghmel il-gudikant, ghandu jigi stabbilit, l-ewwel u qabel kollox, jekk effettivament kienx hemm esproprjazzjoni vera u proprja kif ukoll *de facto* jew inkella thalliex integru d-dritt ta' proprjeta` pero` saret ingerenza u interferenza fit-tgawdija pacifika ta' l-istess. Sussegwentement il-gudikant irid jara jekk din il-privazzjoni saritx fl-interess pubbliku u taht kundizzjonijiet ben definiti bil-ligi. Fl-ahhar nett ghandu jigi rikonoxxut lill-Istat id-dritt u l-poter illi jirregola l-uzu tal-proprjeta` in konformita` mal-interess generali. F'dan l-ezercizzju, specjalment f'dak finali, l-Istat ghandu jgawdi margini mil-lat ta' diskrezzjoni, dejjem pero`, entro l-limiti li jassikuraw li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop persegwit hemm dak il-proporzjon li ghalih jaghmlu referenza s-sentenzi tal-Qorti Ewropeja u b'mod illi min ikun sofra ingerenza jew privazzjoni tal-proprjeta` tieghu ma jkunx gie assoggettat ghal sagrificcju partikolari u esorbitanti, cioe` eccessiv;"

Fil-kawza fl-ismijiet **John Bugeja nomine vs Kummissarju tal-Artijiet** [3] deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili [I. A. Magri] fl-4 ta' Ottubru, 1996 il-Qorti sostniet li:
"Din il-Qorti taqbel li l-kliem ta' l-artikolu 6 jorbtu lic-cittadin izda tifhem li l-limitazzjoni imposta fuq il-privat qieghedha hemm, biex, fil-mument tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali dan (cioe` c-cittadin) ma jkunx jista' jressaq proceduri gudizzjarji intizi biex din id-dikjarazzjoni tigi attakkata fil-Qrati ordinarji w b'dan il-mod il-poter tal-istat li jiehu

[3] Fejn id-dikjarazzjoni tal-Gvern ghall-esproprijazzjoni saret fl-1974 ghal art il-Marsa u fl-1991 gie dikjarat li porzjoni minnha ma kienitx aktar mehtiega ghal skopijiet pubblici, u liema art giet assenjata lill-Malta Shipbuilding Company Limited biex din utilizzata bhala car park privata.

forzozament proprjeta` privata jigi stultifikat. Id-dritt tal-istat li jiehu proprjeta` privata huwa rikonoxxut sew mill-Kostituzzjoni kemm ukoll mill-Konvenzjoni Ewropeja, dment li jigi ezercitat konformement mas-salvagwardji imposti mill-istess Kostituzzjoni u Konvenzjoni. Izda jekk il-fatti sussegwentement ghal dik id-dikjarazzjoni w tehid forzuz tal-pussess ta' proprjeta` juru li jonqos l-element ta' l-"interess pubbliku", ma jistax ic-cittadin, "*a priori*" jigi eskluz mid-dritt li jikkontesta d-Dikjarazzjoni Presidenzjali. Altrimenti d-dikjarazzjoni ta' "interess pubbliku" ssir biss umbrella ghall-agir totalitarju tal-Gvern li facilment ikun jista' jinheba wara din id-dikjarazzjoni sabiex jakkapparra proprjeta` privata biex wara jaghmel biha li jrid - anke jittrasferiha lil persuni jew enti privati….

ghalkemm id-dikjarazzjoni, *per se*, mhux kontestabbli, ic-cirkostanzi futuri jistghu jaghtu lok ghal ripensament dwar l-uzu li ghandu jsir minn dik l-art."

Ukoll fil-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili [I. A Magri] fit-18 ta' Jannar 1999 fl-ismijiet **Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq vs Avukat Generali et** [4] inghad li jekk post jittiehed mill-Gvern b'espropjazzjoni

---

[4] Ghal perjodu twil ta' hafna snin ma kien hemm ebda kontestazzjoni da parti tar-rikorrenti dwar il-validita' tad-dikjarazzjoni tal-Gvernatur fuq il-htiega tat-tehid forzuz tal-imsemmija proprjeta' ghal skop pubbliku. Infatti jirrizulta li bejn in-1958 u in-1976, meta gew istitwiti l-proceduri quddiem l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, kienu ghaddejin trattativi bejn is-sid u l-awtorita' esproprjanti sabiex jigi determinat l-kera xieraq u jigi stabbilit liema ambjenti jkunu milquta bl-esproprjazzjoni. Alfio Testaferrata Bonici Ghaxaq oggezzjona ghal kera offrut bhala inadegwat, oppona ukoll ghall akkwist b'titolu ta' pussess u uzu peress li l-intimat kien sejjer "jikkonverti l-fond ghal parti accessorja tat-Teatru Manoel b'mod li din id-dar ma tibghax tezisti iktar fl-entita' taghha pristina". Kien biss wara xi zviluppi li graw fil-1991 li r-rikorrenti bhala proprjetarja tal-fond in kwistjoni hasset li d-dikjarazzjoni originali tal-Gvernatur tal-1958 ma kienetx aktar valida. Infatti gew mressqa provi li jindikaw li, ghalkemm l-ambjenti tal-fond fuq imsemmi jservu skop kulturali u diversiv li huwa l-ghan ewlieni tat-tnexxija tat-Teatru kif jipprovdi l-Manoel Theatre Management Committee, l-ambjenti kollha formanti l-proprjeta' in kwistjoni, hlief ghal xi ufficini uzati mill-Manoel Theatre Management Committee, jinsabu moghtija

ghal *possession and use* ghax mehtieg ghal skop pubbliku ma jistax wara jinghata lil terzi persuni ghal skop kummercjali. Din twassal ghan-nullita` ta' l-espropjazzjoni. F'din il-kawza jinghad:
"Issa l-Kap 88 (gia Kap 136) huwa intiz biex jirregola l-**akkwist** ta' artijiet u mhux semplicement biex jikkontrolla l-uzu ta' l-istess. Il-mod kif tali art tigi akkwistata u cioe` b'xiri assolut, pussess u uzu jew b'dominju pubbliku hija irrilevanti billi mill-mument tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur illum tal-President ta' Malta, dik l-art tohrog mill-pussess ta' sidha u tali pussess jghaddi f'idejn l-awtoritajiet. Dan johrog car mill-provvedimenti ta' l-Artikolu 12 tal-istess Kap 88…

L-interess pubbliku f'kazi ta' tehid ta' proprjeta` privata hija l-konsiderazzjoni principali meta jigi ezaminat jekk tali tehid huwiex konformi mad-drittijiet fondamentali konferiti mill-Konvenzjoni Ewropea.

Il-koncett ta' interess pubbliku ma jsib ebda definizzjoni la fil-Konvenzjoni, u lanqas fil-Kostituzzjoni ta' Malta. L-istess Kostituzzjoni tissoggetta d-dritt lill-Gvern ghat-tehid obbligatorju ta' proprjeta` meta hemm dispozizzjonijiet ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist. Issa l-Kap 88 li hija l-ligi li tirregola tali tehid, jiddefinixxi "skop pubbliku", bhala dak li ghandu x'jaqsam mal-uzu eskluziv tal-Gvern jew ma l-uzu pubbliku generali, jew li ghandu x'jaqsam ma jew jiswa ghall-interess jew qadi tal-pubbliku (sew jekk l-art tkun ghall-uzu tal-Gvern sew jekk le) ..... u jfisser ukoll kull skop iehor imsemmi bhala pubbliku minn xi ligi."

---

lil privat u cioe l-Miveda Co. Ltd. li tiggestixxi, taht titolu ta' kera u profit sharing, ir-restaurant Vilhena u l-bar, il-Patrimonju Publishing Limited li tikri xi ambjenti fit-tieni sular u l-Friends of The Manoel Theatre li jikru is-sala Isouard ghal funzjonijiet privati. Il-Manoel Theatre Management Committee, li hija l-enti nazzjonali inkarigata mit-tmexxija tat-teatru nazzjonali, tuzufruwixxi minn dawn l-arrangamenti ma' terzi privati billi, kif jidher tinkassa cirka LM5,000 jew LM6,000 fis-sena.

L-artikolu 3 ta’ l-istess Ordinanza jaghti l-fakulta` lill-President ta’ Malta li jiddikjara illi art hija mehtiega ghal skop pubbliku. Tali dikjarazzjoni hija prova tan-natura pubblika tat-tehid billi skond l-artikolu 6 hadd ma jista’ jitlob prova barranija.

Maz-zmien u bl-izvilupp ta' gurisprudenza f'dan ir-rigward din ir-rigidita` fl-interpretazzjoni ta’ x’jammonta ghal skop pubbliku, issubiet kambjamenti u l-Qrati bdew jezaminaw jekk t-tehid forzuz ta’ proprjeta` taht l-umbrella tal-ligi, kienx verament fl-interess pubbliku jew jekk kienx rizultat ta’ xi abbuz ta’ l-awtoritajiet. Bdiet tigi adoperata l-mizura ta’ x’inhu accettabbli f'socjeta` demokratika…

Izda fil-fehema ta’ din l-Qorti l-interess intrinsikament privat ta’ uhud li jibbenefikaw essenzjalment min-negozju gestit minn proprjeta` tar-rikorrenti jxejjen dak l-interess pubbliku li trid il-Konvenzjoni Ewropea sabiex tehid forzuz ta’ proprjeta` jkun gustifikat.”

Interessanti ferm ghas-suggett in ezami hu dak li ntqal fil-kawza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta’ Ottubru, 1999 [LXXXIII-I-246] fis-sentenza tal-kawza fl-ismijiet **John Mousu` et vs Direttur tal-Lottu Pubbliku et** [5]. Il-Qorti ghamlet l-evaluwazzjoni taghha u enfasizzat id-

[5] Il-fatti ta’ dan il-kaz graw hekk. Missier ir-rikorrenti, kien kera fond il-Furjana lil Carmel Bezzina b’effett mill-1966 u fl-1977 kienet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta dwar Akkwist ta’ Artijiet ghal Skopijiet Pubblici. Id-dikjarazzjoni, li kienet imxandra ghall-ghanijiet ta’ l-artikolu 9 (1) ta’ l-Ordinanza, tghid illi l-fond ***de quo*** hu mehtieg ghal skop pubbliku u illi l-akkwist ghandu jsir b’xiri assolut. Billi ma kien intlahaq ebda ftehim bejn is-sidien u d-Dipartiment ta’ l-Artijiet dwar il-kumpens li jmiss lis-sidien, kien sar rikors quddiem il-Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet u l-Bord, wara li ffissa l-kumpens, kien hatar Nutar biex jippubblika l-Att ta’ Akkwist. L-akkwist, izda, baqa’ ma sarx, ghax id-Dipartiment ta’ l-Artijiet sab xi diffikultajiet dwar il-provenjenza tat-titolu tas-sidien u dwar id-denunzja ghall-ghanijiet tat-taxxa tal-mewt. Madankollu, ghalkemm il-kuntratt baqa’ ma sarx, jidher lir-rikorrenti kienu lesti li jidhru fuq il-kuntratt u jiehdu l-kumpens stabbilit mill-Bord, tant li lkoll iffirmaw prokura biex jaghtu lir-rikorrent John Mousu` s-setgha li jidher ghalihom fuq l-Att.

distinzjoni bejn “l-iskop pubbliku” u “l-interess pubbliku”. Qalet:
“Interess pubbliku u skop pubbliku:

Minn dan l-argument ir-rikorrenti jridu jaslu ghall-konkluzjoni li ma jistax jinghad “li l-fond in kwistjoni jrid jitqieghed biex jintuza ghal skop pubbliku minn terza persuna li hija *self-employed*”. Ma rridux ninsew, izda li dak li tippermetti l-Konvenzjoni mhux li t-tehid ta’ proprjeta` privata jsir “ghal skop pubbliku”, izda li jsir “fl-interess pubbliku”. Jekk ir-rikorrenti jridu jghidu li hemm principju assolut, li jghodd dejjem, li jghid li t-tehid ta’ proprjeta` ma jkunx fl-interess pubbliku kull meta l-hsieb tal-Gvern ikun li l-proprjeta` mehuda jaghtiha lil privati ohra, din il-Qorti ma taqbilx maghhom. Hekk qalet din il-Qorti (ippresjeduta minn Imhallef iehor), f’sentenza moghtija fil-25 ta’ Lulju, 1996 fil-kawza fl-ismijiet **Vincent Borg *versus* Prim Ministru et**:
“Naturalment, din il-Qorti ma tistax teskludi li jista’ jkun hemm sitwazzjonijiet fejn art tittiehed minghand persuna biex tinghata lil persuna ohra u dan ikun fl-interess pubbliku. Dan jista’ jsehh f’kuntest tal-promozzjoni tal-gustizzja socjali, bhalma gie anke rikonoxxut mill-Qorti Ewropeja fil-kaz **James vs U.K.** (1986). Kull kaz irid jigi ezaminat u valutat fuq il-fattispecje partikolari tieghu. Fl-ahhar mill-ahhar hi l-Qorti li, fil-kaz konkret, trid tkun sodisfatta li dak li qed isir jew li bi hsiebu jsir hu fl-interess pubbliku”; (Kollezz. pg. 258)…

“Zewg kuncetti li mhumiex ko-estensivi. Dan ghaliex l-iskop pubbliku hu, fil-fehma ta’ din il-Qorti, aktar wiesgha, marbut mal-finalita` ahharija li ghaliha l-fond ikun qed jigi esproprijat, u mhux necessarjament limitat b’definizzjoni preciza. Filwaqt illi l-interess pubbliku kellu jirrizulta attwali u ben definit b’mod li jipprova li l-esproprjazzjoni tkun mehtiega biex tiggova lill-komunita` anke jekk dan kien mehtieg li jsir a skapitu ta’ l-interess privat. Hu ghalhekk illi l-eccezzjoni fl-artikolu 1 ghall-principju fondamentali li hadd ma ghandu jigi privat mill-possedimenti tieghu, “hlief fl-interess pubbliku” kien jimporta necessarjament ezercizzju ta’ investigazzjoni bejn l-interessi tal-pubbliku in generali u l-interessi ta’

persuna privata li tkun ser tigi mcahhda mid-dritt tat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha, bhala eccezzjoni ghad-dritt fundamentali b'dak l-artikolu enuncjat;

"L-ewwel nett irid jigi innutat li hemm differenza sostanzjali bejn l-iskop pubbliku li hemm imsemmi fl-artikoli 3, 4, 8(1) tal-Kap 88 u l-interess pubbliku li ssemmi l-Kostituzzjoni. Kwazi fl-artikoli kollha tal-Kap. IV, jigifieri dak li jittratta d-drittijiet fundamentali … u f'dan it-terran … il-kompitu taghha (tal-Qorti Kostituzzjonali) huwa li tezamina u tiddefinixxi l-kontenut u limiti ta' l-interess pubbliku u safejn dan jista' jiggustifika l-intruzzjoni tal-poter pubbliku fl-isfera tad-drittijiet fundamentali tal-persuna u tal-privat" (Vol. LXXV, pt. I, p. 332 et seq);" (Kollezz pg 271, 272).

Fil-kawza fl-ismijiet **Mario Cutajar noe vs Kummissarju tal-Art et**[6] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru, 2001 jinghad li:
"Tikkonsidra s-segwenti:-

a) Ma jista' jkun hemm assolutament l-ebda dubju li l-operazzjoni u t-tmexxija ta' sptar privat, anke jekk immexxi fuq linji kummercjali, ghandha kontenut socjali qawwi in kwantu tali servizz ta' kura jifforma parti mill-infrastruttura ta' kura accessibbli ghall-pubbliku in generali. Dan

[6] F'dan il-kaz s-socjeta' rikorrenti kienet proprjetarja ta' bicca art fabbrikabbli fi Psaila Street, liema art hija vicin ghal bicca art ohra fl-imsemmija trejqa li ma tinfidx appartenenti lis-socjeta' Golden Shepherd Group Ltd. u li fuqha din l-ahhar imsemmija socjeta' kienet ser tibni u tmexxi sptar privat maghruf bhala "St. Philip Private Hospital"; illi l-applikazzjoni ghall-bini ta' dan l-isptar privat giet approvata dment illi l-entratura minn Psaila Street titwessa' u ghal dan il-ghan fil-Gazzetta tal-Gvern giet ippubblikata Ordni ta' Esproprijazzjoni li permezz taghha gie mgharraf li giet esproprijata bicca art mill-art fuq imsemmija proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti; Is-socjeta' rikorrenti sostniet li kontrarjament ghal dak li hemm dikjarat fil-fuq imsemmija Ordni, din l-esproprijazzjoni mhix qed issir ghal skop pubbliku kif hemm mahsub fil-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta u mhix qed issir fl-interess pubbliku izda sabiex jigi akkomodat l-interess purament privat ta' Golden Shepherd Group Ltd., fl-investiment progettat taghha;

jakkwista aktar sinifikat f'cirkostanzi fejn l-Istat – kif hu pacifiku li sehh fiz-zmien rilevanti – jadotta politika li jiffavorixxi l-partecipazzjoni tal-privat biex jipprovdi facilitajiet ta' kura alternattivi ghal dawk ta' l-isptarijiet pubblici. Ma kien hemm allura l-ebda dubbju illi l-fatt li kien ser jigi zviluppat Sptar privat kien fih innifsu zvilupp ta' interess pubbliku.

b) Wisq anqas jista' jkun hemm dubju li l-holqien u l-kostruzzjoni ta' toroq li jipprovdu access ghall-pubbliku in generali minn post ghal iehor hu forsi il-manfestazzjoni l-aktar cara u qawwija ta' servizz moghti lill-pubbliku. Il-pubblicita` fl-uzu ta' toroq li jiggarantixxu access ilha minn zmien immemori, sa minn qabel l-Imperu Ruman, rikonoxxuta bhala wahda mill-funzjonijiet essenzjali ta' l-attivita` ta' l-Istat. Infatti, fil-fehma tal-Qorti, l-appellant ma setax isib raguni aktar dghajfa minn dik taht ezami biex jikkontesta l-operat ta' l-awtoritajiet kompetenti citati f'din l-istanza.

c)   Certament ma seta' jkun hemm l-ebda limitazzjoni fuq il-jedd ta' l-Istat li jipprovdi toroq ghall-access tal-pubbliku ghal kwalunkwe destinazzjoni, sew jekk hi wahda ta' indole pubblika, kif ukoll ta' indole privata, ghaliex dan kien propju l-mezz kif jassigura l-izvilupp ordinat tal-pajjiz…

Kien ghalhekk ukoll illi filwaqt illi l-principju rikonoxxut mill-organi gudizzjarji ewropej kien illi "*the taking of property without payment of an amount reasonably related to its value would normally constitute a disproportionate interference, legitimate objectives of "public interest" such as pursued in measures of economic reforms or measures designed to achieve a greater social justice, may however call for less than the reimbursement of the full market value...*"

Kif sewwa gie ritenut minn din il-Qorti f'diversi insenjamenti taghha, fosthom fis-sentenza "**Dr. Carmelo Vella et vs Segretarju tad-Djar et**" li fuqha strah l-istess appellant fir-rikors ta' l-appell tieghu "haga jew ghemil ma jitqiesx li sar fl-interess pubbliku jekk jaqdi l-interess

privat. L-interess huwa dejjem privat meta m'ghandux applikazzjoni ghall-generalita' tac-cittadini". Fil-kaz taht ezami l-esproprjazzjoni manifestament kellha applikazzjoni ta' beneficcju ghall-kollettivita`."

Fil-kawza fl-ismijiet **Pawlu Cachia vs Avukat Generali et**[7] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Dicembru, 2001 il-Qorti accennat ghas-segwenti principji [liema principji jkomplu jelaboraw l-insenjament ta' din il-Qorti f'gjudikati ohra, fosthom fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet "**L-Onor. Perit Dominic Mintoff et – vs – Onor Prim Ministru et**", deciza fit-30 ta' April, 1996]:

a) Il-ligijiet li jaghtu s-setgha lill-Istat li jesproprja proprjeta` ta' individwi huma rikonoxxuti bhala mehtiega f'socjeta` demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' zvilupp socjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettivita`. Hu pacifiku li dan id-dritt huwa rikonoxxut kemm fl-art. 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Infatti l-Kostituzzjoni tipprovdi li ebda haga fl-art. 37, li jenuncja l-jedd fundamentali ta' l-individwu kontra t-tehid obligatorju tal-proprjeta` tieghu, "m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew il-hdim ta' xi ligi sa fejn tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta'..............." Fl-istess vena l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll, li wkoll jenuncja l-istess dritt, jipprovdi li d-disposizzjonijiet f'dak l-artikolu "m'ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skond l-interess generali jew biex jizgura hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni".

---

[7] Ir-rikors kien jirrigwarda art u fond f'Benghajsa propjeta' tar-rikorrent li harget fuqha kl-ittra ufficjali ghal xiri assolut fl-1969, kif ukoll hareg l-avviz ghal ftehim dwar il-kumpens, liema kumpens ir-rikorrent ma accettax. Meta gie intavolat ir-rikors parti mill-art qed tintuza mill-Malta Freeport, parti sostanzjali ta' l-art, inkluz il-fond "Falcon House" kienet r-residenza tar-rikorrent u ghalhekk fil-pussess tieghu. Il-Gvern ghadu ma utilizzax dawn il-partijiet, izda l-Gvern baqa jirrifjuta kli jirrilaxja dawn l-artijiet. Ghalhekk ir-rikorrent sostna li ma jezistix interess pubbliku ghat-tehid ta' dawn l-artijiet.

b) Kellu jkun ukoll manifest illi d-dritt moghti lill-Istat li b'ligi jesproprja l-proprjeta` tal-privat, ma kienx u ma huwiex wiehed assolut u insindakabbli, izda kellu jigi ezercitat strettament fil-parametri stabbiliti mhux biss fil-ligi li tawtorizza l-esproprju, imma wkoll fl-osservanza shiha tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni. F'dan ir-rigward l-operat ta' l-Istat hu soggett ghall-verifika mill-organi gudizzjarji.

c) Id-dritt ta' l-esproprju moghti lill-Istat ghandu jitqies li hu eccezzjoni, ossia limitazzjoni tad-dritt fundamentali ta' kull individwu li jgawdi l-proprjeta` pacifika tal-possedimenti tieghu. Dan ifisser li l-jedd ta' l-individwu kellu jipprevali fejn l-Istat ma jkunx issodisfa adegwatament l-osservanza tad-dettami tal-Kostituzzjoni, tal-Konvenzjoni jew tal-Ligi li bis-sahha taghha agixxa. Il-limitazzjonijiet tal-jeddijiet fondamentali, kif enuncjati kemm fil-Kostituzzjoni kif ukoll fil-Konvenzjoni, kellhom allura jigu applikati restrittivament fis-sens li f'kaz ta' dubju dak id-dubju kellu jmur favur l-individwu u mhux favur l-Istat. Dan naturalment ma jfissirx li fejn l-Istat ghandu margini wiesgha ta' azzjoni dan kellu jigi b'xi mod imnaqqas jew imxekkel b'xi process ta' interpretazzjoni.

d) Una volta l-limitazzjoni kienet favur l-Istat, kien jispetta lil, u jinkombi fuq, l-Istat li jipprova adegwatament li fil-kaz partikolari taht ezami kienu jokkorru dawk l-elementi *sine qua non* mehtiega biex jintitolawh jagixxi fil-konfront ta' l-individwu b'mizura, in forza ta' ligi, li tkun ser tipprivah mill-possedimenti tieghu jew l-uzu taghhom. Rikonoxxut li d-dritt ta' l-Istat li jesproprja jew jillimita l-uzu tal-possedimenti ta' l-individwu kien jikkostitwixxi deroga tal-jedd fondamentali u limitazzjoni tieghu, kien car illi dak id-dritt kellu jigi ezercitat biss fejn u sa kemm kien necessarju. Dan ghax kien fuq kollox obbligu primarju ta' l-Istat li jirrikonoxxi d-drittijiet fundamentali ta' individwu, iwettaqhom u jharishom. L-Istat allura, ma kellux, bla raguni valida u gustifikattiva skond il-ligi, il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, bla bzonn ixekkel il-jedd ta' individwu ghat-tgawdija tal-possedimenti tieghu, u tali xkiel fejn mehtieg, kellu mhux biss ikun proporzjonat, mal-htigijiet tal-kollettivita` imma wkoll ma kellux jestendi lil hinn mill-htigijiet taghha. Minn dan johrog il-principju bazilari ghall-

mertu taht ezami li fejn il-process tat-tehid tal-proprjeta' ma jkunx gie konkjuz, u allura l-mizura setghet titqies f'dak l-istadju bhala wahda ta' tehid ta' pussess jew regolament ta' uzu ta' proprjeta`, l-Istat kellu l-obbligu li jirrilaxxja l-possediment lill-individwu, proprjetarju taghhom biex igawdihom appena ikun jirrizulta li ma kienetx ghadha tokkorri r-raguni valida u gustifikattiva li ipprovokat l-azzjoni ta' l-Istat."

Ta' min jinnota li fil-kawza fl-ismijiet **Salvatore Abdilla vs Onor. Segretarju Parlamentari ghall-Ambjent u Artijiet u Kummissarju ta' l-Artijiet**[8] il-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Mejju 2003 ikkwotat is-sentenza taghha [diversament komposta] tat-30 ta' Novembru, 2001 fl-ismijiet **Mario Cutajar noe vs Il-Kummissarju ta' l-Art et** fejn kienet qalet:
"Il-Qorti Ewropea fir-rigward tas-sinjifikat tat-terminu "*the public interest*" fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, irriteniet illi *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless the compulsory transfer of property from one individual to another may, depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest".* Din l-enuncjazzjoni ta' principju fil-kawza **James and others** (1986) giet ulterjorment

[8] L-allegazzjoni tar-rikorrent kienet li l-intimati dahlu fl-art tieghu abuzivament u illegalment fin-nuqqas ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali antecedenti. Din il-proprjeta` tar-rikorrenti kienet tikkonsisti f`Razzett u bicca art mieghu li kienu jinsabu f`Notabile Road, Zebbug. Dan ir-razzett twaqqa' fis-sena 1985 u kemm l-art sottostanti kif ukoll dik il-bicca art li kellu mieghu gew inkorporati, kwazi fl-intierezza taghhom, fi progett ta twessiegh ta' triq. Skond ir-rikorrent l-art tieghu ttiehdet biex jigi vvantaggat certu Lorry Zammit li, mhux 'l boghod min fejn kellu l-art l-appellant, kellu l-hsieb li jiftah *petrol station* (din il-*petrol station* spiccat biex ma fethet qatt). Skond l-appellant, bl-art li ttehditlu it-triq twessghet b'tali mod li giet kwazi tizbokka go din il-*petrol station* li kienet ippjanata, b'mod li min ikun ghaddej mit-triq jispicca effettivament ikollu jidhol, irid jew ma jridx, f'din il-*petrol station*, b'vantagg ekonomiku evidenti ghall-istess Zammit.

elaborata fl-istess gudizzju hekk: *"The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*

In forza ta' dan ikkonfermat din il-parti tas-sentenza tal-Prim' Awla fejn kienet qalet:
"Huwa fatt, pero`, illi ancorche` huwa veru dak li jallega r-rikorrenti li t-tehid ta' l-art tieghu saret biex takkomoda l-interessi ta' terz privat (u din il-Qorti tasal biex taccetta li almenu t-tehid sar ukoll fl-interess ta' dan it-terz), b'daqshekk mhux eskluz l-iskop pubbliku kontemplat fl-Artikolu 2 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta li, kif inghad, ma jeskludix il-possibilita` li l-akkwist ikun jinvolvi interess ta' terz; tant hu hekk li 'skop pubbliku' huwa definit, fost ohrajn, bhala dak l-iskop "li ghandu x'jaqsam ma' jew jiswa ghall-interess jew qadi tal-pubbliku (sew jekk l-art tkun ghall-uzu tal-Gvern sew jekk le)" [9] u m'hemmx dubju li '*Petrol Station*' hija ghall-qadi tal-pubbliku."

Fil-kawza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fl-10 ta' Ottubru 2003 fl-ismijiet **Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet** [10] inghad:
"Ma tistax tithalla fuq il-mera ipotesi ta' bzonn potenzjali, kif lanqas hu lecitu li l-istat jibqa' jippriva individwu mit-tgawdija tal-possedimenti tieghu, meta l-uzu fl-interess

[9] Hawnhekk l-ewwel Qorti kienet evidentement qed tikkwota mid-definizzjoni ta' "skop pubbliku" moghtija fl-Artikolu 2 tal-Kap. 88.

[10] Originarjament kien hemm il-hsieb li l-art tittiehed bhala parti minn progett agrikolu ("Izra u Rabbi"), li in segwitu pero` wara d-dekors ta' sentejn dan il-progett ma tkomplix u safa' abbandunat; li, in segwitu mbaghad bicciet mill-art ta' l-appellati nghataw b'kera, rinnovabbli annwalment, lil terzi; li l-uzu attwali ta' l-art (skond ma ddikjara l-istess appellant) huwa pero` dak ta' l-insib ta' l-ghasafar ("*bird-snaring*"); li ghal diversi snin l-istess appellant deher propens li jirrilaxxja l-art lill-appellati; u li r-raguni ghan-nuqqas ta' rilaxx m'ghandha l-ebda konnessjoni ma' progetti ta' natura agrikola, imma minhabba progett imsejjah "Park Arkaeologiku" li ghadu pero` ma giex rrealizzat minkejja t-trapass ta' aktar minn kwart ta' seklu mid-Dikjarazzjoni Presidenzjali li saret fl-1976.

pubbliku jew fl-interess generali, li kien originarjament jissussisti ma jibqax ghal xi raguni jew ohra mehtieg......

“.....Kien l-istat li kellu jaghmel il-prova, mhux biss illi kien hemm konkretament il-htiega ta’ l-uzu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku jew fl-interess generali, imma wkoll li dak il-bzonn jibqa’ jissussisti sal-mument meta l-art tkun ghaddiet definittivament f’idejn l-istat bit-temm tal-proceduri ta’ esproprijazzjoni…

Isegwi allura li l-interess pubbliku kellu jibqa’ jissussisti sa dakinhar li jigi ppubblikat dak il-kuntratt. Fil-fehma tal-Qorti wara li l-appellant kien stabbilixxa li l-iskop li ghalih kienet ser tigi esproprijata l-art – jigifieri skop agrikolu – gie abbandunat u ma kellux ghalfejn jara jekk setax kien hemm xi dipartiment iehor li ma kienx jidhol fil-vicenda li seta’ kellu pjanijiet ohrajn.

F’dan l-istadju il-Qorti wara li ezaminat id-decizjonijiet tal-Qrati Maltin fuq is-suggett, u apparti r-riferenza li saret fuq gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja dwar id-drittijiet ta’ l-Individwu meta giet ikkwotata parti mis-sentenza **Mintoff vs Prim Ministru**, tixtieq tiireferi ghal xi partijiet ta’ sentenzi tal-Qorti Ewropeja. Harsa lejn id-decizjoni tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz ta’ **James vs U.K.** [A98, para. 39-40 21-Feb-1986] wiehed jinnota:
“39. The applicants’ first contention was that the “public interest” test in the deprivation rule is satisfied only if the property is taken for a public purpose of benefit to the community generally and that, as a corollary, the transfer of property from one person to another for the latter’s private benefit alone can never be “in the public interest”. In their submission, the contested legislation does not satisfy this condition.

The Commission and the Government, on the other hand, were agreed in thinking that a compulsory transfer of property from one individual to another may in principle be considered to be “in the public interest” if the taking is effected in pursuance of legitimate social policies.

40. The Court agrees with the applicants that a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, depending upon the circumstances, constitute a legitimate means for promoting the public interest. In this connection, even where the texts in force employ expressions like "for the public use", no common principle can be identified in the constitutions, legislation and case-law of the Contracting States that would warrant understanding the notion of public interest as outlawing compulsory transfer between private parties. The same may be said of certain other democratic countries; thus, the applicants and the Government citied in argument a judgement of the Supreme Court of the United States of America, which concerned State legislation in Hawaii compulsorily transferring title in real property from lessors to lessees in order to reduce the concentration of land ownership (Hawaii Housing Authority vs Midkiff 104 S.Ct.2321 (1984g));"

Ghalhekk kif intqal fil-**James Case** tal-21 ta' Frar 1986 (A.98) fid-determinazzjoni ta' x'inhu public interest "*the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one*" izda l-istess sentenza tkompli tghid "*unless that judgement be manifestly without reasonable foundation*".

Infatti fil-**James Case** fuq citat l-Qorti esprimiet ruhha hekk f'dan ir-rigward *"a deprivation of property effected for no other reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest."*

Fil-kaz ta' **Sporrong and Lonnroth Sweden** [A52, para 69 (1982)] il-Qorti marret oltre meta qalet li l-Qorti:
"had to determine whether a fair balance was struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights."

Fuq dan il-kuncett f'din is-sentenza, Harris, Boyle, Warbrick fil-ktieb Law of the European Convention of Human Rights, p 516 et seq kitbu hekk:
"The fair balance principle or test laid down in the Sporrong and Lonnroth case finds its authority in two complementary sources. The first is the general balance which the Court holds to be pervasive throughout the Convention between the enjoyment of individual rights an the protection of the public interest, the second is the substantive content of "law" as understood by the Strasbourg Authorities to include protection against the arbitary and disproportionate effects of an otherwise formally valid national law".

Fl-imsemmija kawza ta' **Sporrong and Lonnroth vs Sweden** gew enuncjati tliet principji li, fil-kaz konkret, jistghu jigu applikati jew separatament jew inkella *"in combination"*. Kif fissret il-Qorti Ewropea fil-kaz:
"....this provision comprises three distinct rules. The first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the same paragraph, covers deprivations of possession and makes it subject to certain conditions; and the third rule, stated in the second paragraph, recognises that contracting states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not "distinct" in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interferences with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule...." (A 52 para. 61).

Dwar dan il-passagg minn din is-sentenza, Harris, O'Boyle u Warbrick fil-ktieb taghhom "*Law of the European Convention on Human Rights*" (Butterworths, London, 1995), jikkummentaw hekk:
"The three sentences in Article 1 of the First Protocol will henceforth be referred to as Article 1/1/1, Article 1/1/2 and Article 1/2. It follows from the above passage that Article

1/1/1 is not only a statement of principle. It also provides a third, separate basis for regulating interferences with the "peaceful enjoyment of possessions" that do not qualify as a deprivation of a person's possessions subject to Article 1/1/2 or a control of the use of property subject to Article 1/2. For example, in the Sporrong and Lonnroth case itself, the Court found that the grant of expropriation permits, which did not fall under Article 1/1/2 or 1/2, was subject to control under Article 1/1/1 as an interference with the peaceful enjoyment of the houses concerned. When considering whether Article 1/1/1 has been complied with, the court applies a "fair balance" test. In the Sporrong and Lonnroth case, the Court stated: "For the purposes of [Article 1/1/1]....the Court must determine whether a fair balance was struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"." (op. cit., pp. 521, 522).

Dwar il-kwistjoni jekk esproprijazzjoni tkun saret fl-interess pubbliku, il-Qorti Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem elaborat il-veduti taghha fuq il-bilanc bejn l-interess pubbliku u l-interess privat fil-kazijiet **Lithgow and Others vs. U.K**. (1987) and **James and Others vs. U.K.** (1986). Il-Qorti qalet:

The notion of *"public interest is necessarily extensive.......The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislative's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment will be manifestly without reasonable foundation…*

A taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken."

Ghalhekk din il-Qorti sejra tissintetizza l-pozizzjoni dwar l-aspett ta' interess pubbliku hekk:

Biex it-tehid ta' proprjeta` privata jkun lecitu jrid ikun fl-<u>interess pubbliku</u> u mhux ghal skop pubbliku. Ma jiddipendix jekk l-oggett huwiex ta' interess pubbliku, izda jekk huwiex fl-interess pubbliku li l-Istat jakkwista dik il-proprjeta`. Irid ikun hemm interess ghall-generalita` tac-cittadini, ta' l-universalita` tal-pubbliku fl-istat. Il-harsien tal-proprjeta` privata hija wkoll fl-interess pubbliku. Wiehed irid izomm il-"fair balance … between the demand of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights" – dik li riedet il-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza ta' Sporrang and Lonnroth vs Sweden (A 52, para 69 (1982)). [Dwar id-distinzjoni bejn skop pubbliku u interess pubbliku ara wkoll Mousu` vs Direttur Lottu Pubbliku Pg. 271 u 272]. Irid jigi accertat li d-decizjoni mehuda tkun verament ittiehdet fl-interess pubbliku minghajr l-ezercizzju ta' l-arbitrarjeta` manifesta u fir-rispett tad-dritt fundamentali sancit bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

L-ewwel artikolu jittutela mhux biss l-esproprjazzjoni, izda anke cirkostanzi tali li jammontaw ghal esproprjazzjoni *de facto* (Sporrang vs Lonnroth) kif ukoll fil-kazijiet ta' Fredin u ta' Hentrich u ta' Holy Monasteries, Spadea and Scalabrino (control of the use of property).

Ghalkemm il-privazzjoni tal-proprjeta` privata tista' ssir ghall-utilita` pubblika dan ghandu dejjem ikun interpretat ristrettivament. Ghandu jigi evitat li l-individwu jigi assoggettat ghall-privazzjonijiet arbitrarji tal-proprjeta` tieghu (James Cavendish).

Il-proprejta` privata ghandha tigi rispettata u l-privazzjoni tal-proprjeta` ghandha ssir taht kundizzjonijiet ben definiti ghalkemm l-Istat ghandu d-dritt li jirregola l-uzu tal-bini in konformita` ma' l-interess generali. Hemm bzonn li jkun hemm

ekwilibrju realistiku bejn id-drittijiet tal-proprjetarju u l-ezigenzi tal-kollettivita` u m'ghandiex il-persuna espropjata tissubixxi sagrificcju partikolari u esorbitanti (Hakansson & Sturesson). It-tehid ta' proprjeta` minghajr pagament ragjonevoli normalment jikkostitwixxi *"disproportionate interference"* ghalkemm l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll ma jiggarantix id-dritt ghal kompensazzjoni shiha jew skond is-suq (9/12/94 Holy Monasteries). Dejjem irid ikun hemm *"a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued" (5/5/95 – Air Canada).*

Ukoll a *"deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be 'in the public interest'. Nonetheless the compulsory transfer of property from one individual to another may, <u>depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest</u>".* Din l-enuncjazzjoni ta' principju fil-kawza James and others (1986) giet ulterjorment elaborata fl-istess gudizzju hekk: *"The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*

L-interess pubbliku jrid ikun gie identifikat b'mod konkret (Pawlu Cachia). Id-dritt ta' l-Istat ghall-esproprjazzjoni ghandu jigi ezercitat biss sakemm u sa fejn hu necessarju (Pawlu Cachia). Irid ikun hemm progett konkret "Mhux eskluz li proprjeta` tigi esproprjata fl-interess pubbliku ghax kien hekk mehtieg biex tigi assigurata l-attwazzjoni kompleta ta' progett ta' utilita` partikolari fil-kuntest ta' l-izvilupp partikolari taz-zona jew biex taghti lok per ezempju ghal espansjoni futura ta' l-istess progett" (Pawlu Cachia pg. 34) basta li din ma tkunx fuq mera ipotesi izda tirrizulta pozittivament lill-Qorti.

L-emissjoni tad-dikjarazzjoni tal-President u proceduri konnessi huwa biss l-ewwel stadju fil-process ta'

espropriazzjoni. Dan il-process jintemm meta jsir il-kuntratt ta' trasferiment (Pawlu Cachia Pg. 37) u ghalhekk l-interess simboliku ghandu jibqa' jissussisti sa tali data tal-kuntratt minhabba li l-persuna li tkun ser tittehdilha l-art li tkun ghada l-proprjetarja sal-mument tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Id-dikjarazzjoni tal-President tkun certament legali (mhux nulla) jekk ma jibqax jezisti l-interess pubbliku izda meta jispicca dak l-interess ma tibqax aktar legittima."

Issa meta wiehed japplika dan kollu enuncjat hawn fuq fil-kazijiet ta' **Connie Zammit**, u **Galea vs Briffa**, l-gurisprudenza l-ohra lokali u dik internazzjonali, jispicca biex jaccetta dak sostnut mir-rikorrenti odjerni jew l-oppost? Fil-qosor il-fatti odjerni kienu li fit-2 ta' Marzu 1990, quddiem in-Nutar Dottor Frank Portelli kien sar kuntratt bejn ir-rikorrenti Emilia Farrugia u Dominic Grima li fih ir-rikorrenti tat, b'titolu ta' cens temporanju ghal zmien sbatax-il sena lil Dominic Grima l-mezzanin bin-numru dsatax (19) fi Triq Nazzarenu, Marsa. Dan il-kuntratt kien sar versu c-cens annu w temporanju ta' hamsin lira fis-sena pagabbli fi zewg rati wahda kull sitt xhur. Illi bis-sahha ta' l-Artikolu 12 ta' l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta), f'eghluq ic-cens, l-enfitewta baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni b'kera minghand ir-rikorrent directus dominus. Illi din il-kera hija regolata mill-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fil-kaz ta' **Connie Zammit** il-*European Commission of Human Rights* qalet:
"The Commission notes that the legislation does not remove the
applicants' interest or title in the property but that it restricts the applicants' use of the property since the occupiers have acquired the right to remain in possession. The Commission finds that this restriction amounts to a control of use of property within the meaning of the second paragraph of the above provision. The Commission has therefore examined whether the control is lawful, in accordance with the general interest and pursues a legitimate aim in a proportionate manner (Eur.

Court H.R., Tre Traktörer AB judgment of 7 July 1989, Series A No. 159, pp. 22-24, paras. 56-63).

The Commission notes that the restriction is imposed by Act 37 adopted by the Maltese Parliament. The applicants have not complained of unlawfulness and the Commission finds no reason to doubt that the measure is lawful.

The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognises that State intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit... Thus in ***James and Others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A No. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and Others*** *(Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A No. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tencancy agreement....*

the Commission notes that the applicants remain owners of their property interest, which they are free to dispose of and that they continue to receive rent...

It follows that the application is manifestly ill-founded within the meaning of Article 27 para. 2 (Art. 27-2) of the Convention.

For these reasons, the Commission, unanimously, DECLARES THE APPLICATION INADMISSIBLE."

Fil-kawża **Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa** et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001, ir-rikorrenti attakkat dan l-istess provediment tal-liġi bħal fil-każ *de quo* a bażi ta' l-artiklu 37 u 47 tal-Kostituzzjoni. Hawn ukoll il-Qorti ma sabet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-

bniedem u dan peress li ddeċidiet li leġislazzjoni li tħares id-drittijiet ta’ min ikun qiegħed jabita f’dar proprjeta’ ta’ ħaddieħor ma tistax tiġi klassifikata bħala ‘*manifestly without reasonable foundation*.’ Infatti qalet hekk:
“L-appellant ma jagħmel l-ebda każ konvinċenti biex jinnewtralizza l-opportunita` soċjali tal-provediment tal-liġi li ovvjament kien wieħed ta’ applikazzjoni ġenerali tenut kont taċ-ċirkostanzi partikolari li kienu żviluppaw fil-pajjiż fir-rigward tal-għoti tad-djar residenzjali b’titolu ta’ ċens temporanju u tal-fatt illi ħafna minn dawn il-konċessjonijiet kienu se jagħlqu kontemporanjament.”

Min-naha taghha r-rikorrenti issostni:
“illi bhala principju generali t-tgawdija tal-proprjeta` privata hija r-regola filwaqt illi d-deprivazzjoni ta’ dan hija l-eccezzjoni. Hemm dritt generali ghall-pacifiku pussess u tgawdija tal-proprjeta’ tal-individwu. Jista’ ikun hemm interferenza ghal dan id-dritt biss taht dawk il-kundizzjonijiet elenkati fl-Artikolu 1 ta’ l-ewwel Protokoll, li ghandhom l-ghan li jibbilancjaw id-drittjiet individwali ma’ dawk kollettivi tas-socjeta’. Ghalhekk il-principju baziku li l-Qorti Ewropeja isegwi f’dawn il-kazijiet, huwa l-principju tal-legittimita` u tal-proporzjonalita`.”

Ir-rikorrenti sostniet li f’dan il-kaz, m’hemmx dubju li hemm vjolazzjoni ta’ dritt sustantiv cioe` l-Artiklu 1 ta’ l-Ewwel Protokoll li huwa fil-fatt id-dritt fundamentali ghall-proprjeta`. Ir-rikorrenti tifhem illi skond l-imsemmi artikolu l-Istat ghandu dritt jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` izda dan irid jaghmlu fl-interess generali. Issemmi l-kaz ta’ **Schirmer v. Poland** (21/12/2004), il-Qorti qalet illi:
*“An interference with the peaceful enjoyment of possessions must strike a fair balance between the demands of the general interests of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 as a whole. The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear an individual and excessive burden (see, among other authorities, **Sporrong and Lönnroth v. Sweden**, judgment of 23 September 1982, Series A no. 52, pp. 26 and 28, §§ 69 and 73). In other words, there*

must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised’ (Para 35)

A bazi ta’ dan ir-rikorrenti tikkontendi li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta ma jikkreax balanc bejn l-interess generali u d-drittijiet individwali izda sitwazzjoni li hija wisq onerusa fuq ir-rikorrenti li imur lil hinn mill-proporzjonalita` mehtiega f’dawn il-kazijiet meta wiehed jara l-ghanijiet tal-ligi in kwistjoni; u dan senjatament ghax meta c-censwalist sar inkwilin hu sar hekk kif provdut taht il-Kap 69 u mhux inkwilin normali ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili – liema kundizzjonijiet huma wisq onerusi.

Issemmi wkoll il-kaz ta’ **Hutten-Czapska v. Poland** fejn kien hemm zewg decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja: id-decizjoni tac-Chamber fit-22 ta’ Frar 2005 u d-decizjoni tal-Grand Chamber fid-19 ta’ Gunju 2006 (no. 35014/97) u li dwarhom il-‘*European Court of Human Rights Annual Report Registry of the European Court of Human Rights, Strasbourg, 2007’* jghid illi:
*‘the case of **Hutten-Czapska v. Poland** gave the Court the opportunity to deliver a pilot judgment. This procedure, which in my opinion is hopeful for the future, consists of finding the existence of a systemic violation (in the instant case of Article 1 of Protocol No. 1), then of holding that the State, while retaining the choice of the means, must secure in its legal order a mechanism which will redress the systemic violation. In **Hutten-Czapska**, the problem concerned the rent-control system, and the operative paragraphs of the Court’s judgment held that Poland had to maintain a fair balance between the interests of landlords and the general interests of the community, in accordance with the standards of protection of property rights under the Convention.*

Izda dwar din l-interpretazzjoni l-intervenut fil-kawza jirrispondi li
l-kwadru tal-fatti huwa aktar simili ghall-postijiet rekwizizzjonati f’Malta li l-Gvern stess kien jikri direttament hu lill-inkwilini. Is-sid kien jinzamm responsabbli ghall-

hsarat ta’ kull tip taht regim Komunista. Tant kienu kbar l-ispejjez li is-sid kien jispicca bit-telf. Meta spicca r-regim Komunista saru riformi izda baqghet is-sistema tar-*requisitions*. Kien hemm madwar 100000 sid milqut waqt li kien hemm mal-600000 inkwilin u l-awment ta’ kera kien biss ta’ 3%.

Ghalhekk hemm diversi differenzi bejn il-fatti tal-kaz odjern ma’ dak ta’ Hutten-Czapska. Dawn huma:
Dwar HSARAT taht il-Kap 158 – 11(1) jekk is-sid jigi imsejjah jaghmel xogholijiet ta’ riaparazzjoni ghandu kumpens ta’ 10% fis-sena fuq il-Kapital minfuq. F’Hutten-Czapska hsarat kollha ghas-sid;
AWMENT TA’ KERA bazat fuq il-*Cost of living index* (wara li l-bazi kien wiehed kuntrattwali. F’Hutten-Czapska l-bazi kienet rekwisizzjoni u azzjoni amministrattiva;
WIRT TAL-KIRJA: jidher li fil-Polonja bis-sistema li kien hemm kullhadd kien jiret il-kirja waqt li f’Malta din hija limitata fit-termini preskritti;
ALTERNATIVE ACCOMODATION: fil-Polonja anke dwar inkwilin li jdum ma jhallas kien hemm l-obbligu li wiehed isib fond alternattiv, haga li ma tezistix fil-ligi Maltija.

Hawnhekk il-Qorti tirreferi wkoll ghas-sentenzi fil-kaz ta’ **Philip Amato Gauci vs Avukat Ġenerali** (Rikors Numru 37/01) moghtija minn din il-Qorti kif presjeduta u deciza fis-16 ta’ Novembru 2004 u in segwitu mill-Qorti Kostituzzjonali deciza fis-26 ta’ Mejju 2006. F’dik il-kawza r-rikorrenti hawn allegaw ksur ta’ l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, ta’ l-artiklu 1 ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u allegaw ukoll li sofrew diskriminazzjoni minħabba li huma kienu sidien ta’ fond mogħti b’subemfitewsi temporanja u l-inkwilini kienu qed jippretendu li jibqgħu joqogħdu fih b’kera ai termini ta’ l-artiklu 12 tal-Kap 158. Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali analizzat is-sentenza mogħtija fil-każ **Hutten-Czapska vs Poland** u qalet:
“F’dan il-każ <u>singolari</u> ta’ **Hutten-Czapska**, deskritt bħala ‘*a pilot case’* mill-Qorti Ewropea…….., is-sid mhux talli ma kenitx qiegħda tirċievi xi profitt żgħir mill-introjtu tal-kera imma kienet obbligata bil-liġi li tagħmel tajjeb għad-

differenza meħtieġa għall-fini ta' manutenzjoni tal-fond…….

Fil-każ in diżamina, huwa aktar minn evidenti li l-fatti, anke kif ipprospettati mill-appellant fil-każ quddiem din il-Qorti, huma differenti. Dan kollu apparti mill-fatt li aktar qabel, l-imsemmija Hutten-Czapska, ossia l-awturi tagħha, kienu sfaw forzatament spussessati mill-użu ta' dan il-fond u apparti ukoll li, oriġinarjament, l-istess sid kienet adduċiet ukoll bħala kawżali morożita' fil-ħlas tal-kera min-naħa tal-inkwilin, liema kawżali ġiet in segwitu rinunzjata…….

13. Kif ingħad, il-fattispeċi tal-każ in eżami, jikkuntrastaw ma' dawk li nsibu fil-każ Pollakk surreferit……..

Din il-Qorti ma jidhrilhiex li d-diskrezzjoni tal-leġislatur, kif immanifestata fil-liġi impunjata, kienet ibbażata fuq ġudizzju li hu manifestament mingħajr fundament raġonevoli. Għall-kuntrarju, kif anke ġie ribadit fil-każ surreferit **Velosa Barreto vs Portugal:** *'Like the Commission, the Court considers that the legislation applied in this case pursues a legitimate aim, namely the social protection of tenants, and that it thus tends to promote the economic well-being of the country and the protection of the rights of others.'*

Għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi respint."

Ir-rikorrenti fil-kaz odjern semmiet li l-Istat ghandu diskrezzjoni wiesgha meta jaghzel xi forma jew ohra ta' kontroll tal-proprjeta` bhal regolazzjoni ta' kirjiet izda *'nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise, even in the context of the most complex reform of the State, cannot entail consequences at variance with the Convention standards' (Paragrafu 185 – Chamber decision)*.

Ghalhekk il-Qorti Ewropeja stabbiliet illi kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll billi qalet illi:
'Having regard to all the foregoing circumstances and, more particularly, to the consequences which the

operation of the rent-control scheme entailed for the exercise of the applicant's right to the peaceful enjoyment of her possessions, the Court holds that the authorities imposed a disproportionate and excessive burden on her, which cannot be justified by any legitimate interest of the community pursued by them. (Para 187 u 188 – *Chamber decision*)

Ta' min josserva li r-rikorrenti fir-rikors tagħha mkien ma ssemmi li sofriet teħid forzat tal-proprjeta` tagħha, anzi tirrikonoxxi wkoll li l-istat jista' jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`, izda tallega ksur ta' l-Artiklu 1 minhabba *disproportionate and excessive burden on her* li m'hemmx bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u ta' l-inkwilini. Dan iwassal li r-rikorrenti stess mhix qed tallega teħid ta' proprjeta` fis-sens ta' l-ewwel paragrafu ta' l-artiklu 1. Kien propju ghalhekk li l-intimati sostnew li l-istat qed jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`.

F'dan ir-rigward ta' min jaccenna ghad-decizjoni fi **Spadea and Scalabrino vs Italy** deċiża mill-Qorti ta' Strasbourg fl-1 ta' Settembru 1995, fejn jidher li l-fatti tal-każ huma pjuttost qrib dawk tas-sitwazzjoni Maltija, u f'dak il-każ, il-Qorti ma sabitx ksur ta' l-artiklu 1 ta' l-Ewwel Protokol.

Jidher li f'dik l-iskema ta' kontroll ta' kirjiet fil-liġi Taljana, waqt li kien hemm kontroll ta' l-użu tal-proprjeta`, pero` s-sid seta' jieħu l-pussess lura tal-proprjeta tiegħu f'każ fejn il-kera ma titħallasx, jew f'każ fejn kellu bżonn il-proprjeta` għalih jew għall-familja tiegħu. Il-Qorti ma sabitx ksur ta' l-artiklu 1 ta' l-Ewwel Protokol.

Illi ghalhekk stabbilit li l-iStat ghandu dritt li jindahal u jirregola pozizzjoni dwar kirjiet (haga li wara kollox anqas biss hija kontestata mir-rikorrenti), peress li l-kaz in ezami kieku kellu jigi accettat jikkawza disturb generali fis-sistema tal-kiri u residenzi ghal numru kbir hafna ta' nies, u tenut kont tal-fatt li kif issemma fuq hemm differenzi konsiderevoli bejn il-kaz *de quo* u dak ta' **Hutten-Czapska**, ma jirrizultax lil din il-Qorti l-ksur ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Jirrizulta ghalhekk li l-artikolu 12 tal-Kap 158 joffri proporzjonalita` fil-mod kif

saret il-liġi, kif ukoll bilanċ ġust fil-mod kif iqassam il-piżijiet soċjali tal-pajjiż. L-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu u li jinkwadra fit-tieni paragrafu ta’ l-artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protokol.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa’ r-risposta ta’ l-Avukat Generali u s-sottomissjonijiet ta’ l-intervenut fil-kawza, u ssib li m’hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem permezz ta’ l-artikolu 12 tal-Kap 158.

Minhabba n-natura tal-kaz, kull parti tissopporta l-ispejjez taghha.

< Sentenza Finali >

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