MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tad-19 ta' Jannar, 2010

Appell Civili Numru. 37/2007/1

Emilia Farrugia

v.

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 *in statu et terminis* Dominic Grima

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan hu appell minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (fil-kompetenza kostituzzjonali u konvenzjonali taghha) fis-27 ta' Jannar 2009, li permezz taghha cahdet it-talbiet tar-rikorrenti – illum appellanti – fir-rigward ta' koncessjoni ta' dar ta' abitazzjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja.

2. Ikun opportun li din il-Qorti tirriproduci partijiet mis-sentenza ta' l-ewwel Qorti peress li din fiha t-talbiet tar-rikorrenti, l-eccezzjonijiet tal-intimati, sunt tal-fatti kif ukoll il-motivazzjonijiet li wassluha biex tichad it-talbiet tar-rikorrenti kif inghad:

"Il-Qorti,

"A. RIKORS:

"Rat ir-rikors ta' Emilia Farrugia[1] li bih eccepiet [recte: fissret]:

"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.

[1] Tat-12 ta' Gunju 2007.

“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 ilkuntratt ikun sar qabel il-21 ta’ Gunju, 1979, jew

(b) ghal kull perjodu iehor, jekk il-kuntratt ikun sar wara limsemmija data,

u fit-tmiem xi enfitewsi bhal dik lenfitewta 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 listess 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 iccens 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 v. 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 theprinciple 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 1to 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 tistax 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 filkonfront 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 tarrikorrenti 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 irrikorrent, 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 ittalbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontriha.

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

omissis

"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 illegittimu 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.

omissis

"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.[2]

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

omissis

"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.

omissis

"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

[2] Minn din id-decizjoni, cioe` li l-Kummissarju tal-Artijiet ma hux il-legittimu kontradittur f'din il-kawza, l-appellanti Emilia Farrugia ma interponiet ebda appell – anzi ddikjarat espressament fir-rikors ta' appell taghha "…li mhux qed isir appell mid-Decizjoni ta' l-Ewwel Qorti fejn iddikjarat lill-Kummissarju ta' l-Artijiet mhux il-legittimu kontradittur".

disproportionate and excessive burden on her li m'hemmx bilanc 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 v. Italy** deciza mill-Qorti ta' Strasbourg fl-1 ta' Settembru 1995, fejn jidher li l-fatti tal-kaz huma pjuttost qrib dawk tas-sitwazzjoni Maltija, u f'dak il-kaz, il-Qorti ma sabitx ksur ta' l-artiklu 1 ta' l-Ewwel Protokol.

"Jidher li f'dik l-iskema ta' kontroll ta' kirjiet fil-ligi Taljana, waqt li kien hemm kontroll ta' l-uzu tal-proprjeta`, pero` s-sid seta' jiehu l-pussess lura tal-proprjeta tieghu f'kaz fejn il-kera ma tithallasx, jew f'kaz fejn kellu bzonn il-proprjeta` ghalih jew ghall-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 [il-] 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-ligi, kif ukoll bilanc gust fil-mod kif iqassam il-pizijiet socjali tal-pajjiż. L-ghan 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."

L-appell tar-rikorrenti Emilia Farrugia.

3. Emilia Farrugia hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat quddiem din il-Qorti fil-11 ta' Mejju, 2009 talbet, ghar-ragunijiet hemm moghtija, it-thassir u r-revoka tas-sentenza appellata u li din il-Qorti tghaddi biex tilqa' i-talbiet taghha bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati appellati.

L-aggravju tar-rikorrenti

4. Fir-rikors tal-appell taghha Emilia Farrugia ddikjarat li hija ma kienitx qieghda tappella mid-decizjoni tal-Ewwel Qorti li l-Kummissarju tal-Artijiet mhux il-legittimu kontradittur izda hija ma qablitx mal-motivazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-Ewwel Qorti. Filwaqt li tiddikjara li "*indubbjament mhux in kontestazzjoni li l-istat ghandu dritt li jindahal u jirregola pozizzjoni dwar kirjiet*"[3], l-appellanti hassitha aggravata peress li (skond hi) "*l-Ewwel Qorti ghamlet apprezzament erronju kemm tal-fatti kif ukoll ta' l-aspetti guridici tal-kaz*"[4] u kkontestat "*l-mod ta' kif l-istat qed jindahal u jekk huwiex qed izomm bilanc gust u ekwu bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin.*"[5] L-appellanti hassitha li "*ghad li l-istanti baqghet it-titolari u proprjetarja tal-fond de qou* [recte: quo] *gie impost fuqha mll-ligi landlord/tenant relationship pregudikalli* [recte: pregudikali] *ghaliha u fil-verita` l-agir huwa forma ta' espropjazzjoni de facto u dan imur anke kontra l-insenjament tas-sentenza ricenti tal-Qorti Ewopea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet Fleri Soler & Camilleri -vs- Malta (Applikazzjoni numru 35349/05) deciza nhar is-26 ta' Dicembru 2006.*"[6]

Ir-Risposta tal-Avukat Generali

---

[3] A fol. 113
[4] Ibid.
[5] Ibid.
[6] A fol. 116

5. Fir-risposta tieghu pprezentata fit-28 ta' Mejju 2009, l-Avukat Generali talab lil din il-Qorti sabiex tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti apellanti. Dominic Grima ma pprezentax risposta.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

6. Jibda biex jinghad li din il-kawza kkumplikat ruhha inutilment anke quddiem l-ewwel Qorti, b'dik il-Qorti tidhol f'hafna kwistjonijiet inutili u tikkwota patafjum gurisprudenza inutili (huwa proprju ghalhekk li mhux is-sentenza kollha giet riprodotta hawn fuq). Apparti l-fatt li r-rikorrenti appellanti stess tirrikonoxxi li l-Istat ghandu d-dritt li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` anke fid-dawl tal-istess Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, il-qofol tal-kwistjoni kollha verament kien li, meta l-ligi kienet cara daqs il-kristall dwar x'kien ser jigri f'gheluq ic-cens, l-appellanti xorta wahda ghazlet li tidhol f'kuntratt ta' ghoti ta' proprjeta` b'cens temporanju. Ma kienx hemm fejn tintilef f'din il-kawza! Ma gie impost xejn fuq l-appellanti! Din il-Qorti sejra, pero`, brevement taccenna ghal xi punti sollevati fir-rikors ta' appell u fit-trattazzjoni tal-partijiet li saret fid-19 ta' Ottubru 2009.

7. Din il-Qorti ma taqbel xejn mal-allegazzjoni tal-appellanti li fil-kaz taghha kienet sehhet esproprijazzjoni tal-ghamla *de facto*. M'hemmx dubju li l-appellanti hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni – dan il-fatt qatt ma gie kontestat, apparti li gie dikjarat, fil-kuntratt tat-2 ta' Marzu 1990[7] li hija kienet wirtet il-mezzanin minghand ommha. Bhala proprjetarja hija mhux biss setghet tuza u cioè tgawdi l-proprjetà skond l-iskop tal-istess oggett izda kellha d-dritt u l-liberta` li bhala sid illi tidhol f'relazzjonijiet guridici ma' haddiehor billi tbiegh il-proprjetà jew tikkoncediha b'enfitewsi, tikriha jew taghtiha sahansitra b'donazzjoni jew uzufrutt lil haddiehor. Ghalhekk, peress li "*the right to dispose of one's property constitutes a traditional and fundamental aspect of the right of*

[7] A fol. 29

property"[8], l-appellanti, volontarjament u liberament minghajr ebda sfurzar minn haddiehor (ghall-anqas mill-atti ta' din il-kawza ma jirrizulta xejn minn dan), ezercitat dan id-dritt taghha meta bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Frank Portelli tat-2 ta' Marzu tas-sena 1990, appena msemmi, hija tat b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena dekorribbli mill-istess data tal-att lill-appellat il-fond *de quo*. Tali relazzjoni guridika attivat il-mekkanizmu – u li kien diga` jezisti – li jinsab fl-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta] li fid-data tal-koncessjoni tal-enfitewsi temporanja kien ilu fis-sehh disgha u ghoxrin sena, u f'tali perijodu l-Qrati taghna u l-Qorti ta' Strasbourg ippronunzzjaw ruhhom kemm-il darba x'iggustifika tali provvediment. Bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja l-appellanti volontarjament accettat li tissottometti ruhha ghall-Artikolu 12 tal-imsemmija Ordinanza u ghalhekk ghall-kontroll fuq l-uzu tal-proprjetà fl-interess pubbliku kif stabbilit b'dak l-artikolu.

8. Din il-Qorti tista' tieqaf hawn ghal dak li jirrigwarda l-infondatezza tat-talbiet originali tar-rikorrenti kif migjuba fir-rikors taghha tat-12 ta' Gunju 2007. Sejra zzid, pero`, xi haga fil-qosor ghall-fini tal-kompletezza tal-istampa, u biex anke turi kemm ir-rikors promotorju kien addirittura jirrazenta l-fieragh. Jirrizulta mill-gurisprudenza kopjuza fejn tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Protokol numru 1 tal-Konvenzjoni li l-Istat hu gustifikat li jintroduci bis-sahha ta' ligi kontroll fuq l-uzu tal-proprjetà peress li jinsab fl-ahjar pozizzjoni sabiex ihoss il-polz tal-htigijiet tac-cittadini tieghu u jippromulga ligijiet fl-interess generali. Dan l-indhil mill-Istat, u cioè l-kontroll fuq l-uzu tal-proprjetà, ikun lecitu u legittimu kemm-il darba jkun skond ligi interna bbazata fuq in-necessità fl-interess generali u skond kundizzjonjiet cari. Irid ikun kompatibbli mal-principju tar-*Rule of Law.* L-indhil irid ikun gustifikat u proporzjonat. Dwar din it-tema ta' gustifikazzjoni tal-intervent mill-Istat f'dak li ghandu x'jaqsam mal-qasam tad-djar, l-Ewwel Qorti ccitat (korrettement ghalkemm, kif inghad, ma kienx neccessarju) ampjament mill-

[8] **Marckx v. Belgium** (application no. 6833/74), deciza fit-13 ta' Gunju 1979, para. 63

gurisprudenza. Fir-rikors promotorju taghha, l-appellanti kkontendiet li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta "*ma jikkreax bilanc bejn l-interess generali u d-drittijiet individwali izda sitwazzjoni illi hija wisq oneruza fuq ir-rikorrenti li jur lil hinn mill-proporzjonalitá mehtiega f'dawn il-kazijiet meta wiehed jara l-ghanijiet tal-ligi in kwistjoni.*"[9] Fir-rikors ta' appell taghha, hija kkontestat: *"…l-mod ta' kif l-istat qed jindahal u jekk huwiex qed izomm bilanc gust u ekwu bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin*"[10]. Dan hu, fir-realta`, l-aggravju uniku tal-appellanti. Izda, minkejja li ghamlet tali kontestazzjoni, l-appellanti ma giebet ebda prova dwar kemm is-sitwazzjoni hi oneruza fuqha meta komparata mad-dritt li nghata lill-inkwilin li jissokta jokkupa l-mezzanin taht titolu ta' lokazzjoni (per ezempju, fil-process ma jirrizulta xejn dwar jekk il-mezzanin kellhiex bzonnu ghaliha jew ghal familja taghha, jew jekk il-kera hijiex adegwata meta komparata mal-valur tal-mezzanin, jew jekk l-inkwilin kellux xi proprjetà ohra). Lanqas biss xehdet hi jew sejhet xiehda ohra u barra l-kuntratt in kwistjoni ta' enfitewsi temporanja lanqas ma pprezentat dokumentazzjoni ohra biex issostni t-tezi taghha ta' kemm l-Artikolu 12 kien oneruz ghaliha fil-kaz konkret – ferm restando, dana kollu, l-fatt, li diga` isemma, li hija volontarjament accettat li toqghod ghal dan l-artikolu. F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti ma tistax ma tqisx dana l-appell bhala wiehed fieragh.

8. Bis-sahha ta' rikors ipprezentat ft-23 ta' Settembru 2009, l-appellanti talbet li kopja ta' sentenza tal-kawza **Amato Gauci v. Malta**[11] tigi ammessa in atti, liema talba kienet giet milqugha. Minn ezami ta' din is-sentenza, jirrizulta li hemm differenza lampanti bejn il-fattispecie tal-kaz in dizamina meta mqabbel mal-fattispecie tal-kawza ta' Amato Gauci, u li jkompli jissottolinea kemm ir-rikorrenti appellanti ma fehmet xejn u kemm qed tahli l-hin tal-Qrati. Fil-kaz in dizamina l-appellanti bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat fl-1990 minn jeddha ghazlet li r-relazzjoni guridika taghha tigi regolata mill-Artikolu 12 tal-Kap. 158, filwaqt li l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja fil-

---

[9] A fol. 3
[10] A fol. 113
[11] Application no. 47045/06, deciza mill-ECHR fil-15 ta' Settembru 2009

kaz ta’ Amato Gauci kien sar fis-sena 1975 u cioè qabel ma gie promulgat u dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-1979. Meta sar il-kuntratt ta’ Amato Gauci, id-direttarju ma setax jipprevedi li bl-imsemmi Att XXIII tal-1979 l-entifewsi temporanja kkreata b’dak il-kuntratt kienet se ssir lokazzjoni bis-sahha ta’ dik il-ligi. Mentri, qabel ma kkonkludiet il-kuntratt taghha fl-1990, l-appellanti setghet mhux biss tipprevedi l-konsegwenzi tal-Artikolu 12 u cioè li fi tmiem l-enfitewsi temporanja jekk l-enfitewta kien cittadin ta’ Malta u kien qieghed jokkupa l-mezzanin bhala r-residenza ordinarja tieghu, it-titolu tieghu kien se jinbidel ghal wiehed ta’ kirja, izda setghet tikkalkula wkoll, cioe` tikkalkula minn qabel, kemm kienet se tkun il-kera dovuta. Dawn il-provvedimenti li jispjegaw dan kollu kienu gja jezistu meta l-appellanti ghamlet il-kuntratt u ghalhekk ma tistax issostni li hija kienet vittma ta’ xi att arbitrarju dirett minn xi awtorita’ ezekuttiva jew xi ligi li dahlet fis-sehh wara li gie ppubblikat il-kuntratt taghha. Hu relevanti li jissemma li bis-sahha tas-sub-artikolu (4) tal-Artikolu 39 (disposizzjonijiet transitorji) tal-Att X tal-2009[12] jaghmel applikabbli l-emendi l-godda ghal-Ligi tal-Kera applikabbli wkoll ghall-appellanti.

9. Ghal dawn ir-ragunijiet l-appell qieghed jigi respint.

Decide

7. Ghall-motivi premessi, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-appellanti. U peress li dana l-appell huwa wkoll wiehed fieragh, wara li rat l-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12, tikkundanna lill-appellanti thallas lill-appellati l-ispejjez ghal darbtejn.

---

[12] “Id-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratt ta’ Kiri, għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet ta’ fondi urbani fejn kuntratti ta’ ċens jew sub-ċens ikunu fi tmiemhom ġew jew għad iridu jiġu mibdula f’kera bis-saħħa tal-liġi:

Iżda fil-każ ta’ kirjiet kostitwiti permezz ta’ l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, id-disposizzjonijiet ta’ dik l-Ordinanza li jiddefinixxu min hu l-inkwilin u d-disposizzjonijiet li jipprovdu għat-trasferiment tal-kirja wara l-mewt ta’ l-inkwilin għandhom jibqgħu japplikaw minkejja d-disposizzjoniijet hawn qabel imsemmija tal-Kodiċi Ċivili.”

< Sentenza Finali >

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