MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-16 ta' Novembru, 2012

Rikors Numru. 85/2011

Giovanna sive Jennifer u zewgha Maurice Casha

Vs

Chairman ta' l-Awtorita' tad-Djar, L-Avukat Generali u Maria Dolores Xuereb ghal kull interess li jista' jkollha.

Rikors promotur[1].

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja ta' fond 131, Flat 6, Triq ir-Rebha, Gzira.
2. Illi dan il-fond kien inghata b'cens temporanju ta' sbatax-il sena lil Massimiliano Borg u martu Marion Borg.
3. Illi b'kuntratt tal-25 ta' Mejju 1994 l-*utile dominum* temporanju li kien fadal gie trasferit lill-Maria Dolores Xuereb.

[1] Prezentat fit-22 ta' Novembru 2011.

4. Illi meta skada l-*utile dominium* temporanju fuq il-fond in kwistjoni fl-1 ta' Novembru 2008 Maria Dolores Xuereb giet infurmata illi stante li ghalaq ic-cens kellha tizgombra mill-fond in kwistjoni.
5. Illi dan nonostante, Maria Dolores Xuereb baqghat u ghadha tokkupa l-fond.
6. Illi sussegwentement ir-rikorrenti inizzjaw proceduri civili fil-Prim Awla tal-Qorti Civili fejn talbu l-izgumbrament ta' Maria Dolores Xuereb.
7. Illi b'sentenza datata 28 ta' Novembru, 2011 (Citazzjoni Numru. 1115/2008) fl-ismijiet *Giovanna sive Jennifer Galea -vs- Maria Dolores Xuereb* it-talbiet tar-rikorrenti gew michuda. L-ewwel Qorti tenniet is-segwenti:
"Ghalhekk is-successur fit-titolu tas-Segretarju tad-Djar ossija l-Awtorita tad-Djar ghadha l-pussessur legali tal-fond u l-konvenuta ma tistax tirritornah lill-attrici sakemm l-ordni ta' rekwizizzjoni tibqa' in vigore.".
8. Illi l-Qorti tenniet ukoll illi:
"Illi l-attrici fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha ghamlet riferenza vasta għall-kwistjonijiet Kostituzzjonali u senjatament għad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Il-Qorti pero' kif adita f'din il-kawza, ma tistax tiehu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi għaliex quddiemha għandha kawza civili b'talba ghal zgumbrament – xejn inqas u xejn aktar. Naturalment l-attrici jista' jkollha dawk ir-rimedji li ghalihom hija stess ghamlet riferenza fin-nota msemmija.".
9. Illi waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza rrizulta illi Maria Dolores Xuereb kienet giet allokata l-fond in kwistjoni mill-Awtorita' tad-Djar fit-30 ta' Marzu 1994. Sussegwentement pero l-istess Maria Dolores Xuereb akkwistat l-*utile dominium* ghaz-zmien li kien fadal ta' l-istess fond minghand Massimiliano Borg u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joe Cilia datat 25 ta' Mejju 1994. Kwindi l-fond in kwistjoni ma giex allokat lill-konvenut permezz ta' rekwizizzjoni mill-Awtorita' tad-Djar. It-titolu tal-konvenuta jemani mill-kuntratt tal-25 ta' Mejju 1994 fejn akkwistat l-*utile dominju* li kien fadal. L-iskrittura li saret bejn il-konvenuta u l-Awtorita' tad-Djar giet superata bl-akkwist ta' l-*utile dominju*. Ic-cens temporanju skada fl-1 ta' Novembru 2008 u dan peress illi c-cens kien ghal sbatax-il sena li jibdew mill-1 ta' Novembru 1991.

10. Illi huwa risaput illi l-Istat ma jistax jassenja post rekwisizzjonat bi dritt reali ghaliex ma jistax jaghti xi dritt fuq proprjeta'. Tista' jikkonferixxi biss dritt personali, cioe dritt li johloq relazzjoni guridika bejn l-Istat, il-persuna li lilha tigi assenjata l-proprjeta' u s-sid. Dan johrog anke mill-Att Dwar id-Djar (Kap. 125) b'mod partikolari l-artikoli 8 et seq tieghu. Dan il-kapitolu jitkellem biss dwar lokazzjoni u fih issir referenza ghall-Kap. 69 u l-Kap. 116, it-tnejn jitrattaw titolu ta' kirja. Din il-ligi ma taghtix poter lill-Gvern li jassenja xi titolu reali fuq il-proprjeta' lil terzi. Kwindi d-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Socjali qatt ma kien awtorizzat jassenja b'titolu ta' cens.

11. Illi pero minhabba illi r-rekwizizzjoni ghadha in vigore r-rikorrenti xorta wahda ma jistghux jagixxu gudizzjarjament sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni ghas-semplici raguni illi rekwizizzjoni ghandha l-effett illi tizvesti lil sid il-fond mill-pussess u l-amministrazzjoni tal-proprjeta'. In effetti l-Prim Awla tal-Qorti Civili permezz tas-sentenza hawn fuq citata cahdet it-talbiet attrici ghal din ir-raguni.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti jogghobha:

i) Tiddikjara illi il-hrug ta' z-zamma fis-sehh ta' l-ordni ta' rekwizizzjoni fuq il-fond tar-rikorrenti 131, Flat 6, Triq ir-Rebha, Gzira tilledi d-drittijiet fundamentali tal-esponent fosthom l-Artikolu 37 u ta' l-Artikoli 32(a) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tad-drittijiet protetti fl-ewwel artiklu ta' l-ewwel skeda tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

ii) Konsegwentement tordna lill-intimat Kummissarju ta' l-Artijiet johrog ordni ta' direkwizizzjoni fuq il-fond in kwistjoni.

iii) tiffissa kumpens xieraq dovut lill-esponenti minhabba dan il-ksur ta' drittijiet taghhom.

iv) taghtih dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa ghat-twettiq ta' dawn id-drittijiet fondamentali fuq imsemmija.

<u>Risposta tal-Avukat Generali</u>.

Jesponi bir-rispett:

(i) Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti ma esawrixewx ir-rimedji ordinarji li kienu jikkonsistu f'talba ghat-tnehhija ta' ordni ta' rekwizizzjoni u/jew f'appell mid-decizjoni tat-28 ta' Novembru 2011 (Ref. 1115/2008 JA) u ghalhekk din l-

Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta’ dan ir-Rikors Promotur.

(ii) Illi in linea prelimari ukoll l-esponent mhux il-legittimu kontradittur fir-rigward tat-talbiet li jikkoncernaw l-ordni tar-rekwizizzjoni kif impostati fir-Rikors Promotur u dan ai termini ta’ l-Artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta u ghalhekk f’dan ir-rigward ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

(iii) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu fi kwalunkwe kaz, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti in kwantu huma bazati fuq l-Artikoli 32(a) u 37 tal-Kostituzzjoni u ta’ l-Artikolu 1 ta’ l-Ewwel Skeda huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-Ordni ta’ Rekwizizzjoni hareg regolarment ai termini tal-Kap 360 u ma jilledi bl-ebda mod id-dritt ta’ propjeta tar-rikorrenti kif qed jigi allegat. Illi l-Ordni ta’ Rekwizizzjoni li hareg skond il-provvedimenti tal-Kap 360 li jillimita id-dritt ta’ propjeta mhuwiex leziv tad-drittijiet fondamentali. Illi l-esponent jirrileva li ma hemmx ksur ta’ drittijiet fondamentali meta il-Gvern jirrekwizizzjona propjeta fl-interess pubbliku ghal ragunijiet ta’ akkomodazzjoni socjali diment li l-kumpens ikun wiehed proporzjonat mar-restrizzjoni li tkun saret fuq id-dritt tal-propjeta tas-sidien;

(iv) Fic-cirkostanzi odjerni, ir-rikorrenti kienu dahlu volontarjament f’kuntratt ta’ enfitewsi u c-cens kien gie stabbilit volontarjament bejn il-partijiet u tali kera fil-prezent tirrifletti l-istess kumpens kif stabbilit fil-kuntratt ta’ enfitewsi u ghalhekk ir-rikorrenti kienu ben konxji tal-protezzjoni moghtija mill-Kap 158 lill-enfitewta. Effettivament, f’dan il-kaz jidher li d-dritt ta’ sub-emfitewsi Maria Dolores Xuereb akkwistatu permezz ta’ att pubbliku minghand ic-censwalista. Ghandu jigi rilevat li ma kienx l-istat li assenja b’ titolu ta’ enfitewsi izda kienet l-enfitewta originali li ghamlet dan.

(v) Illi fil-kaz odjern, ma hemm ebda espropriju ta’ propjeta izda biss kontroll fl-uzu tal-bini b’ghan legittimu. Fil-fatt, ordni ta’ rekwizizzjoni ma ggibx maghha trasferiment tal-proprjeta mis-sidien ghal ghand l-awtorita rekwizizzjonanti, u s-sidien huma intitolati li jippercepixxu l-kera minghand l-inkwilina. Dan il-fatt bl-ebda mod ma jimmenoma d-dritt tar-rikorrenti li jaljenaw il-fond rekwizizzjonat jew id-dritt taghhom li jircievu l-kera. L-

esponent jaghmel referenza ghas-sentenza tat-18 ta' Marzu 2005 fl-ismijiet *Anna Fleri Soler et v Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et*[2] fejn il-Qorti ikkwotat mis-sentenzi ta' *Lithgow v UK [1996]* u minn *Allegemeine v UK [1986]* u pprovdiet:

"In principle there will be a deprivation of property only where *__all the legal rights of the owner are extinguished,__* *by operation of law or by exercise of a legal power to the same effect*[3]*. However not all such incidents are deprivations. The court has treated some seizures of property as an aspect of the control of property*[4]*.*

Illi mill-premess ghandu jidher car li l-interferenza f'forma ta' ordni ta' rekwizizzjoni fuq il-fond de quo ma tistax titqies bhala privazzjoni ta' propjeta ai termini tal-imsemmi Artikolu, u dan ghar-raguni li r-rikorrenti ma gewx svestiti mid-dritt taghhom ta' proprjetarji."

(vi) Illi ghalhekk ghar-ragunijiet hawn fuq premessi fic-cirkostanzi odjerni ma hemm ebda lezjoni ta' xi dritt fundamentali kif qed jallegaw ir-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ma ghandiex tissostiwixxi id-diskrezzjoni taghha ghal dik tal-awtorita governattiva kif qed tigi rikjesta li taghmel fir-rikors odjern;

(vii) Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha kif dedotti fir-Rikors Promotur stante li c-cirkostanzi tal-kaz ma jipprezentaw l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif qed jigi allegat; bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

__Risposta tal-Awtorita tad-Djar.__

Illi il-mertu ta' din il-kawza huwa wiehed ta' natura amministrattiva u civili u mhux kostituzzjonali – it-talba ghat-tnehija ta' ordni ta' rekwizizzjoni ma hijiex kwistjoni ta' indole kostituzzjonali – ghalhekk huwa evidenti li ir-rikorrenti ma ezawrixxewx ir-rimedji kollha li huma kellhom

[2] Ref. App. Civ. 583/1997

[3] Lithgow v UK [1996]

[4] Allegemeine v UK [1986]

a disposizzjoni taghhom. U in vista ta' dan dan-rikors ma jistax jigi milqugh;
Illi intant ir-rikorrenti setghet fil-kawza citatat minnha tablet referenza ghal quddiem l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali, pero' dan ma ghamlitux; setghet ukoll appellat minn dik is-sentenza pero dan ma ghamlitux l-anqas. Issa minflok qed tuza il-Qorti Kostituzzjonali bhala forma ta' Qorti ta' Appell mis-sentenza citata – haga li Qorti Kostituzzjonali ma tistax tippermetti.
Illi huwa car li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni hareg regolarment kif jirrizulta mix-xhieda ta' Carmen Azzopardi u ma jledi bl-ebda mod id-dritt ta' propjeta. Diversi sentenzi itennu li, fih innifsu, ordni ta' Rekwizizzjoni li jillimita id-dritt ta' propjeta, per se mhuwiex leziv tad-drittijiet fondamentali. Ghalhekk din il-kawza ma jistax ikollha success. Ikun leziv biss jekk il-kumpens moghti ma jkunx proporzjonat mal-limitazzjoni ta' dak id-dritt ta' propjeta' – izda dan l-attrici mhux qed issostnih jew tghidu fir-rikors taghha. Fil-fatt il-kumpens baqa' konformi mac-cens li kien gie stabbilit volontarjament mill-istess attrici meta kien beda ic-cens. Ghalhekk la darba ic-cens kien gie stabbilit mis-sid innifsu ma jistax jghid li il-kumepns moghti kien wiehed leziv ta' xi dritt fondamentali;
Illi anke jekk il-kumpens ordnat bl-ordni ta' rekwizizzjoni ma jkunx wiehed proporzjonat, ir-rimedju li jinghata ma ghandu jkun qatt dak ta' zgumbrament (Louis Apap Bologna v Calcidon Ciantar, l-Awtorita tad-Djar u l-Avukat Generali – Qorti Kostituzzjonali 24 ta' Frar 2012) imma wiehed ta' ghoti ta' kumpens pekunjarju.
Illi l-entita' li harget l-Ordni ta' rekwizizzjoni kellha kull dritt li tohrogha u intant Maria Dolores Xuereb hadet ic-cens li kien fadal minn ghand ic-cenwalsiti originali Massimiliano Borg permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Joseph Cilia tal-25 ta' Mejju 1994. Ghalhekk ma kien hemm xejn censurabbli f' dan kollu; u ir-rata ta' cens li kienet qed tithallas kienet dik maqbula anke mis-sid.
Illi fil-premessa 10 tar-Rikors promotorju jinghad li l-istat, permezz ta' ordni ta' rekwizizzjoni, ma jistax jaghti drittijiet reali. Jigi rilevat li f' dan il-kaz l-istat ma ta ebda dritt reali stante li id-dritt ta' sub-emfitewsi, Maria Dolores Xuereb akkwistatu permezz ta' att pubbliku minn ghand ic-censwalista. L-ordni ta' Rekwizizzjoni li kien hareg pero

ikompli isahhah il-pussess tas-subcenswalista. Issa is-subcenswalista kienet qed tiddetjeni mhux biss bis-sahha tal-Ordni ta' rekizizzjoni izda anke bis-sahha tas-subcens li hi kellha. U ghalhekk meta jaghlaq dak is-subcens apparti mill-protezzjoni li tohrog mill-ligi (Art 12A tal-Kap 158) fejn is-subcens jinqaleb f' titolu ta' kera, kellha tidhol topera ukoll il-protezzjoni emanenti mill-ordni ta' rekwizizzjoni. Jigi rilevat li ma kienx l-istat li assenja b' titolu ta' cens imma kienet ic-censwalista originali li ghamlet dan. Jista jaghti il-kaz li l-Ordni inhareg ghaliex sub-censwalista originarjament fil-ligi tal-1979 seta ma kienx jinghata il-protezzjoni li wara iddahhlet permezz tal-emenda li permess taghha iddahhal l-Art 12A fil-Kap 158.
Illi l-attrici taghmel l-izball f' din il-kawza meta fin-nota taghha donnha tinsinwa li Maria Dolores Xuereb hadet ic-cens minn ghand il-Gvern – dan mhuwiex il-kaz. Jirrizulta li Maria Dolores Xuereb hadet il-kumplament tac-cens li kien fadal minn ghand Massimiliano Borg permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Mejju 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Cilia.
Illi l-attrici taghmel zball iehor meta tindika li it-tehid tal-kumplament tac-cens u il-protezzjoni moghtija permezz tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni ma jistghux jghixu flimkien. Dan ma jirrizulta minn imkien u Maria Dolores Xuereb kellha kull dritt tiehu ic-cens li kien fadal minn ghand Massimiliano Borg, fil-waqt li id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali kellu kull dritt li johrog ordni ta' rekwizizzjoni sabiex jipprotegi lill-istess Maria Dolores Xuereb.
Illi jigi rilevat li il-policy fiz-zmien tal-kaz in ezami kienet li persuni li jkunu akkomodata f' fond moghti lilhom b' cens minn ghand il-privat, meta japplikaw ghal xi fond mahrug bi skemi tal-Awtorita', meta jikkwalifikaw, sabiex ikunu jistghu jiehdu il-fond kellhom icedu il-propjeta li fiha ikunu jghixu. Issa sabiex dan isehh id-dipartiment kien jirrekwizizzjona il-fond u jitlob lic-censwalist jghaddi il-bqija tac-cens lil persuni li gia ikunu protetti bl-ordni ta' rekwizizzjoni. Ic-censwalist seta jaghzel li ma jaccettax l-allokazzjoni tal-fond il-gdid u jzomm ic-cens tal-fond l-antik. Ma hemm xejn hazin jew inkompatibbli, jew anti kostituzzjonali f' dan; u Massimiliano Borg ma kellu xejn fil-kuntrat ta' cens li jimpedih milli jghaddi ic-cens lil kull

min hu kien jidhirlu xieraq u ghal kull raguni li ried jaghmel dak it-trasferiment;
Illi intant ukoll hekk kif intemm ic-cens li kellha Maria Dolores Xuereb, tali cens kellu jinqaleb f’ kera u dan a bazi tal-Art 12A tal-Kap 158 tal-ligijiet ta’ Malta u ghalhekk il-protezzjoni li qed tgawdi u tibbenefika minnha l-inkwilina mhux gejja biss mill-effetti tal-Ordni ta’ Rekwizizzjoni;
Illi intant ma jkunx hemm ksur ta’ dritt fondamentali meta il-Gvern jirrekwizizzjona propjeta sabiex ikun jista jakkomoda nies – basta li il-kumpens offrut u , jew imhallas ikun wiehed proporzjonat mar-restrizzjoni li tkun saret fuq id-dritt tal-propjeta tas-sidien. Issa dak il-kumpens hu konsonanti mal-ligi li tippermetti li cens jinqaleb f’ kera li tkun daqs ic-cens awmentat skond l-indici tal-gholi tal-hajja izda sa mhux aktar mid-doppju tac-cens imhallas.
Illi f’ dan il-kaz ir-rikorrenti mhux qed jillamentaw mill-kumpens offert jew imhallas imma mill-hrug tal-ordni ta’ rekwizizzjoni innifsu – u dan meta il-hrug ta’ tali ordni ma tikser ebda dritt fundamentali; ghalhekk ukoll il-kawza u il-premessi kif imposti ma jregux it-talba ghall-kundanna dwar ksur ta’ dritt fundamentali;

Illi ghalhekk f’ dan il-kaz partikolari ma hemm ebda lezjoni ta’ xi dritt fundamentali kif qed jallegaw ir-rikorrenti;
Illi il-Gvern fid-diskrezzjoni assoluta tieghu ghandu jedd jara meta u kif ghandu inehhi ordni ta’ rekwizizzjoni. Jekk ordni ta’ rekwizizzjoni harget skont il-ligi, l-Onorabbli Qorti ma ghandiex tissostiwixxi id-diskrezzjoni taghha ghal dik tal-awtorita governattiva;
Illi ghal bqija l-esponenti jirreferu ghad-dokumenti prezentati u ghax-xhieda in kontro-ezami moghtija minn Carmen Azzopardi – li hi cara u inekwivoka.
Ghal dawn il-motiv kollha bir-rispett kollu, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.
<u>Risposta ta’ Maria Dolores Xuereb</u>.
1. Fl-ewwel lok l-intimata m’hijiex il-legittimu kontradittur peress li hemm ordni ta’ rekwizizzjoni li nharget mill-awtoritajiet kompetenti.

2. L-esponenti akkwistat is-subenfitewsi minghand ic-censwalista u ghalhekk ibbenefikat mill-protezzjoni tal-Aritkolu 12A tal-Kap. 158.

Konsiderazzjonijiet.

1. Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:-

(a) B'kuntratt tat-28 ta' Ottubru 1991 pubblikat min-nutar Peter Carbonaro, Ciantar ta lil Massimiliano Borg enfitewsi temporanja ghal 17 il-sena mill-1 ta' Jannar 1991, l-appartament numru 6, Triq il-Vitorja, Gzira b'cens ta' Lm130 kull sena. Ghalhekk il-koncessjoni enfitewtika kienet tiskadi fl-1 ta' Jannar 2008.

(b) Fid-29 ta' Dicembru 1992 harget ordni ta' rekwizizzjoni fuq il-fond (numru 53921).

(c) B'kuntratt tal-25 ta' Mejju 1994 pubblikat min-nutar Joseph Cilia, Borg biegh l-utile dominju lill-intimata Maria Dolores Xuereb.

(d) Fl-10 ta' Gunju 1994 Maria Dolores Xuereb hadet pussess tal-fond minghand l-Awtorita tad-Djar. Fl-atti tal-kawza 1115/2008 hemm dikjarazzjoni ffirmata minnha, datata 10 ta' Gunju 1994, fejn jinghad li dakinhar kienet irceviet minghand id-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali zewg cwievet tal-fond 28, Flat 6, Triq il-Vitorja, Gzira. Ghalhekk tidher zbaljata l-premessa tar-rikorrenti f'paragrafu 9 tar-rikors promotur li *'…..Maria Dolores Xuereb kienet giet allokata l-fond in kwistjoni mill-Awtorita' tad-Djar fit-30 ta' Marzu 1994.'*. Li kien sar fit-30 ta' Marzu 1994 hu ftehim bejn id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali u l-intimata Xuereb biex tinghata l-fond u fejn jinghad li trid tithallas is-somma Lm130 fis-sena.

(e) Fis-6 ta' Novembru 2008 ir-rikorrenti pprezentat kawza kontra Xuereb sabiex il-qorti tikkundannaha tizgombra minn gewwa l-fond peress li kienet qeghda ssostni li m'ghandha l-ebda titolu (Rikors 1115/2008), fuq il-premessa li l-koncessjoni enfitewtika skadiet fl-1 ta' Novembru 2008 .

(f) B'sentenza li nghatat fit-28 ta' Novembru 2011 il-qorti cahdet it-talba wara li kkonkludiet li ma kellix *locus standi* ghaliex il-pussess tal-fond kien ghand l-Awtorita

tad-Djar. Il-qorti osservat : *‘Ghalhekk is-successur fit-titolu tas-Segretarju tad-Djar ossija l-Awtorita tad-Djar ghadha l-pussessur legali tal-fond u l-konvenuta ma tistax tirritornah lill-attrici sakemm l-ordni ta’ rekwizizzjoni tibqa’ in vigore.’*.

2. Fl-ewwel lok il-qorti ma tifhimx x’rimedju ordinarju seta’ kellu r-rikorrenti. Hu evidenti li appell mis-sentenza tat-28 ta’ Novembru 2012 ma kien iwassal imkien ghaliex l-ewwel qorti applikat gurisprudenza li ilha snin twal tigi segwita, u li fir-rigward ta’ liema m’hemm l-ebda stat ta’ incertezza. F’dak ix-xenarju ma seta’ qatt kien mistenni li quddiem il-Qorti tal-Appell ir-rikorrenti kienet ser tottjeni dak li quddiem l-ewwel qorti ma rnexxilix tottjenti. Ghalhekk din l-eccezzjoni hi bla bazi. F’dan il-kuntest rilevanti wkoll li ssir riferenza ghad-decizjoni tal-Qorti Ewropea fil-kaz **Ghigo vs Malta** tas-26 ta’ Settembru 2006. Inoltre, lanqas ma jista’ wiehed jippretendi li s-sid kellu jipprocedi skond il-procedura kontemplata fl-Artikolu 8 tal-Kap. 125 meta ma nghatatx prova li d-Direttur segwa l-procedura. Dan apparti l-konsiderazzjoni l-ohra li ma jidhirx li diment li hemm ordni ta’ rekwizizzjoni jezisti mezz kif is-sid jista’ jirreferi quddiem il-qrati ordinarji jekk fil-fehma tieghu l-okkupant ma jimmeritahx li jibqa’ jgawdi l-protezzjoni li taghtih ordni simili. Ghaldaqstant l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat Generali hi bla bazi.

3. Fit-tieni lok il-qorti tqies li l-Avukat Generali ghandu ragun li jsostni li m’huwiex il-legittimu kontradittur. Ir-responsabbilta’ biex tinzamm fis-sehh ordni ta’ rekwizizzjoni hi tal-Awtorita tad-Djar. Ghalhekk din l-intimata ghandha twiegeb ghall-ilmenti tar-rikorrenti minghajr il-htiega li l-Avukat Generali jkun parti fil-kawza.

4. Fit-tielet lok il-qorti hi tal-fehma li l-intimata Xuereb hi legittima kontradittrici. L-ghan tar-rikorrenti hu li tiehu lura l-pussess tal-fond. Ghaldaqstant ghal finijiet ta’ integrita’ ta’ gudizzju hemm lok li tkun parti fil-kawza.

5. Minn qari tar-rikors promotur jidher li l-ilment tar-rikorrenti hu li :-

‘minhabba illi r-rekwizizzjoni ghadha in vigore r-rikorrenti xorta wahda ma jistghux jagixxu gudizzjarjament sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni ghas-semplici raguni illi rekwizizzjoni ghandha l-effett illi tisvesti lil sid il-fond mill-pussess u l-amministrazzjoni tal-proprjeta’. In effetti l-Prim’Awla tal-Qorti Civili permezz tas-sentenza hawn fuq citata cahdet it-talbiet attrici ghal din ir-raguni.’.

Hu evidenti li l-argument tar-rikorrenti hu mibni fuq il-pretensjoni li wara l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja r-rikorrenti ma kien ghad fadlilha l-ebda titolu u kienet qeghda tokkupa l-fond biss bis-sahha tal-ordni ta’ rekwizizzjoni.

6. Jibda biex jinghad li r-rikorrenti m’ghandix raguni meta f’paragrafu 10 tar-rikors promotur sostniet li bir-rekwizizzjoni l-Gvern ta dritt reali lill-intimata. L-intimata akkwistat l-utile dominju minghand Massimiliano Borg. Fil-fatt fil-kuntratt tal-25 ta’ Mejju 1994 jinghad hekk :-

‘il-komparenti vendituri in solidum qed ibieghu, jassenjaw u jittrasferixxu lill-komparenti kumpratrici, li qed taccetta, tixtri u takkwista l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li baqa’ mill-koncessjoni originali ta’ sbatax il-sena li bdew jiddekorru mill-ewwel ta’ Novembru, tas-sena elf disa’ mija u wiehed u disghin (1/11/1991) tal-appartament numerat sitta (6) formanti parti minn korp t’appartamenti fil-Gzira, Victory Street, numru tmienja u ghoxrin (28), maghrufin bhala Ciantar Flats…….. kif soggett ghac-cens annwu u temporanju ta’ mija u tletin liri maltin (Lm130).’.

7. Id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali kellu s-setgha li johrog ordni ta' rekwizizzjoni *'fl-interess pubbliku, iżda biss bil-għan biex jipprovdi lin-nies lok fejn wieħed jista' jgħammar jew biex jiżgura t-tqassim xieraq ta' dawk il-postijiet fejn wieħed jista' jgħammar….'* (Artikolu 3 tal-Att dwar id-Djar, Kap. 125). Ligi li ghadha tapplika fir-rigward ta' bini li fit-28 ta' Frar 1995 kien ghadu fil-pussess tad-Direttur (Artikolu 21).

Bil-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni, il-Gvern kien jiehu bini (ara tifsira fl-Att dwar id-Djar) taht idejh. Ghalkemm b'att tal-25 ta' Mejju 1994 l-intimata Xuereb kienet akkwistat l-utile dominju tal-fond in kwistjoni, kien fl-10 ta' Gunju 1994 li hadet **il-pussess fiziku** tal-fond minghand il-Gvern meta nghatat ic-cwievet.

Skond l-Artikolu 8 tal-istess Att :-

Meta xi persuni jkunu ġew ipprovduti fejn igħammru f'bini miżmum permezz ta' rekwiżizzjoni, id-Direttur jista' f'kull żmien, b'ittra uffiċjali, jordna lir-rekwiżizzjonat li jirrikonoxxi bħala kerrejja lill-persuni li jkunu hekk ipprovduti jew bħala sullokaturi tal-bini, skont il-każ.

Ma tressqitx prova li f'dan il-kaz id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali ghamel ordni skond l-imsemmi provvediment, u wisq inqas li nholqot kirja skond il-provvedimenti tal-Kap. 125. Sahansitra fil-ftehim li sar ma' Xuereb jinghad li kellu jsir hlas lil Philip Ciantar, l-awtur tar-rikorrenti, *at the rate of Lm130 p.a. cens*[5]*.* Certament li f'dan il-kaz Xuereb diga' kellha l-enfitewsi temporanja u l-

[5] Ara dokument anness mal-affidavit tal-intimata Xuereb.

qorti tifhem li dan kien il-fattur li wassal biex id-Direttur tal-Akkomodazzjoni ma jsegwix il-procedura kontemplata fl-Artikolu 8 tal-Kap. 125. Madankollu l-intimata Xuereb baqghet fil-pussess tal-fond u sal-lum ghad hemm l-ordni ta‘ rekwizizzjoni. Ghalkemm l-intimata Xuereb akkwistat l-utile dominju, dan il-fatt ma kellu l-ebda konsegwenza fuq l-ordni ta‘ rekwizizzjoni. Il-pussess tal-fond xorta baqa‘ ghand id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali.

8. Carmen Azzopardi, ufficcjal tal-Awtorita tad-Djar xehedet :-

‘Jekk hu hemm ordni ta’ rekwizizzjoni is-sistema tahdem hekk, is-sid jiehu lura once li titnehha l-ordni ta’ rekwizizzjoni, ahna qed innehhuhom ir-requisition order jigifieri l-procedura hija li awtomatikament kif jitbattal post qed inehhuhom ghax kif jaf kulhadd l-ordni tar-rekwizizzjoni m’ghadhiex valida.’ (ara fol. 65 fl-atti tal-kawza 1115/2008).

Hu evidenti li llum il-gurnata l-ordnijiet ta’ rekwizizzjoni li ghadhom fis-sehh qeghdin jinzammu biss sabiex jaghtu protezzjoni lil min qieghed attwalment jokkupahom[6].

Ghalkemm ir-rikorrenti qeghda tikkontesta wkoll l-hrug tal-ordni ta’ rekwizizzjoni, mhux biss li l-ordni qeghda tinzamm fis-sehh wara li skadiet il-koncessjoni enfitewtika, ma jidhirx li l-ilment taghha hu gustifikat. Fil-kawza **Joseph John Edwards proprio et nomine vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta’ Frar 2005, gie osservat:-

---

[6] Fis-seduta tal-25 ta’ Mejju 2012 l-istess xhud ikkonfermat li kien ghad hawn tlett mitt proprjeta milquta minn ordni ta’ rekwizizzjoni.

'ir-rekwizizzjoni hija teknikament mizura pro tempore ta' l-uzu u ta' l-amministrazzjoni tal-fond rekwizizzjonat. L-allura Kummissjoni tal-Qorti Europea, fil-kaz ***Pine Valley Developments Ltd and Others v. Ireland*** *[App. Numru 12742/87] ikkummentat hekk: "The role of the Commission under the second paragraph of Article 1 of the Protocol (P1-1-2) is to supervise firstly whether, in the enforcement of the law, the control of use pursues a legitimate aim 'in the general interest' and secondly whether the control actually exercised on the applicants' use of property is proportionate to the legitimate aim pursued. The question of proportionality, which is inherent in the Convention, requires the Commission to determine whether, whilst recognising the wide margin of appreciation afforded to States in the planning field, a fair balance was struck between the general interest of the community and the protection of the individual's rights (see, as the most recent authority, Eur. Court H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A No.169, para. 48)". Issa, l-iskop tal-Kap. 125 huwa "biex jipprovdi biex jizgura li jsibu fejn jghammru lin-nies minghajr dar, biex jizgura tqassim xieraq ta' postijiet fejn wiehed jista' jghammar u biex jistghu jsiru rekwizizzjoni ta' bini".* ***Huwa ghalhekk car li l-ligi hija wahda ta' natura socjali u bhala tali hi intiza li tohloq " '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*** *(see, among other authorities, the Sporrong and Lönnroth. v. Sweden judgment of 23 September 1982, Series A no. 52, p. 26, para. 69)" [***Holy Monasteries v. Greece*** *deciza mill-Qorti Ewropeja fid-9 ta' Dicembru 1994]. Mill-atti jirrizulta kif l-iskop tar-rekwizizzjoni kien sabiex il-fond jintuza bhala abitazzjoni, u bhala tali kien u ghadu jintuza.'*.

Dan il-kaz kien spicca quddiem il-Qorti Ewropea li b'sentenza tal-24 ta' Ottubru 2006 osservat :-

'In the present case, the Court can accept the Government's argument that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and the use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants.... were also aimed at preventing homlessness, as well as at protecting the dignity of poorly off tenants.'.

L-istess kien inghad fis-sentenza **Ghigo vs Malta** (Applikazzjoni numru: 31122/05) tas-26 ta' Settembru 2006. F'dan il-kaz m'hemm xejn differenti. F'dan il-kuntest hi wkoll rilevanti dak li xehedet Carmen Azzopardi fis-seduta tal-25 ta' Mejju 2012 meta kkonfermat li l-Awtorita qeghda taghmel derekwizizzjoni f'kazijiet per ezempju ta' persuni anzjani li jkunu marru jghixu f'dar tal-anzjani ; *'L-istess naghmlu per ezempju jekk naraw li l-inkwilin ghandu dhul li jippermettilu jikri band'ohra, fis-sens li ma ghandux bzonn il-protezzjoni li joffri requisition order. Bazikament ahna qeghdin nipprotegu in-nies l-iktar illi ghandhom bzonn fis-socjeta…..Ahna niehdu hsieb li naghmlu means testing. Nikkonferma li fadal bejn wiehed u iehor xi tliet mitt dar, li ghad irid isir dan l-ezercizzju. Fil-kaz taghna sar l-ezercizzju fir-rigward ta' l-intimata Xuereb. Minn dak li jirrizultalna, is-sinjura Xuereb tikkwalifika ghall-protezzjoni min-naha ta' l-Awtorita', u kien ghalhekk li sal-lum l-Awtorita ghadha ma hargitx id-derequisition order.'*.

9. M'hemmx dubju li f'kaz ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta[7], l-awtoritajiet ghandhom joholqu bilanc gust

[7] *"In the Court's view, the measures taken by the authorities were aimed at subjecting the applicant's house to a continuing tenancy and not at taking it from him permanently. Therefore, the interference complained of cannot be considered a formal or event de facto expropriation, but constituted a means of State control of the use of property. It follows that the case should be examined*

bejn l-interessi generali tal-komunita u d-dritt tas-sid ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti ; *'The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol 1 as a whole. In each case invovling an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden.'*[8].

Pero' f'dan il-kaz Il-qorti tosserva li minkejja dak li nghad fis-sentenza tat-28 ta' Novembru 2011, b'applikazzjoni tal-Artikolu 12(2)(b) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158)[9], jidher li l-intimata Xuereb ghandha jedd tkompli tokkupa l-fond b'kera. Bil-kuntratt tal-25 ta' Mejju 1994 akkwistat l-utile dominju u b'hekk saret l-enfitewta. Fir-realta' fil-kawza 1115/2008 ma nghatat l-ebda decizjoni fil-meritu, tant li l-parti dispozittiva taqra :-

'Ghal dawn il-motivi l-qorti filwaqt li tilqa' l-ahhar parti tat-tielet eccezzjoni tal-konvenuta tillibera lill-istess konvenuta mill-osservanza tal-gudizzju.'.

F'dawn ic-cirkostanzi, fil-fehma tal-qorti dak li ntqal mill-qorti fis-sentenza tat-28 ta' Novembru 2011 dwar jekk Xuereb ghandix titolu, intqal *obiter* u ma jorbotx. Ghalkemm din il-qorti qeghda titratta kwistjoni ta' natura konstituzzjonali, ma jfissirx li m'ghandix il-jedd li taghti l-

---

under the second paragraph of Article 1 of Protocol 1." (**Ghigo vs Malta** paragrafu 50. Kaz li wkoll kien jitratta dwar ordni ta' rekwizizzjoni.).

[8] **Ghigo vs Malta** (31122/05) paragrafu 61.

[9] *"Meta dar ta' abitazzjoni tkun inghatat b'enfitewsi temporanja –*

(b) ghal kull perjodu iehor (fit-test Ingliz *'any period'), 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 r-residenza ordinarja tieghu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera minghand il-padrun dirett........".

interpretazzjoni taghha dwar jekk japplikax provvediment tal-ligi ghac-cirkostanzi tal-kaz li tkun qeghda tezamina.

M'huwiex kontestat li Xuereb hi cittadina Maltija u fit-terminazzjoni tal-enfitewsi kienet enfitewta li tokkupa l-fond bhala r-residenza taghha. F'sentenza tat-18 ta' Novembru 1987 fil-kawza **Joseph Debono et vs Iris Giacomotto et**, il-Qorti tal-Appell osservat dwar Artikolu 12(2) tal-Kap 158:-

'Jidher mill-imsemmija disposizzjoni tal-ligi li biex enfitewta temporanju jkollu d-dritt hemm imsemmi jehtieg:

(1) Illi l-oggett tal-koncessjoni enfitewtika tkun dar ta' abitazzjoni ;
(2) Illi f'kaz ta' kuntratt ippubblikat qabel il-21 ta' Gunju 1979, il-koncessjoni enfitewtika m'ghandhiex tkun ghall-perjodu ta' izjed minn tletin sena mentri ***<u>f'kaz ta' kuntratt ippubblikat wara l-21 ta' Gunju 1979, il-koncessjoni enfitewtika tista' tkun ghal kwalunkwe perjodu</u>*** *;*
(3) Illi fi tmiem l-enfitewsi l-enfitewta jkun cittadin ta' Malta ; u
(4) *Illi fi tmiem l-enfitewsi l-enfitewta jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu.'*.

Fis-sentenza **Nazzareno Galea vs Giuseppi Briffa** tas-16 ta' April 2004, il-Qorti tal-Appell osservat :-

'Ma jidher li hemm ebda disposizzjoni fil-Kap. 125, Att dwar id-Djar, fis-sens li fejn hemm vigenti ordni ta' rekwizizzjoni, l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 ma japplikax. U jekk qatt kien hemm xi dubbju – li ma jidhrix li hemm – l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 jispecifika kjarament li d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 japplikaw taht it-termini segwenti, u cioe, '12(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.".

Ghalkemm jirrizulta li b'applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap. 125 ma nholqot l-ebda kirja, ma jfissirx li Xuereb m'ghandix, **ghallinqas s'issa**, titolu ta' lokazzjoni regolata mill-Kap. 158. F'dawn il-proceduri l-ilment m'huwiex relatat mal-Kap. 158 u ghalhekk m'huwiex il-kompitu tal-qorti li tistharreg jekk bil-kirja mahluqa ex lege *'….the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burdgen'* [10].

10. F'dan ix-xenarju ma jistax jinghad li l-ordni ta' rekwizizzjoni qieghed ikollha l-effett li minnu qeghda tilmenta r-rikorrenti, cjoe' li minhabba fih ma tistax tagixxi gudizzjarjament biex tiehu lura l-pussess tal-fond. Irrispettivament mill-ordni ta' rekwizizzjoni, l-intimata Xuereb tidher li ghandha protezzjoni wkoll taht il-Kap. 158, li m'huwiex meritu ta' dawn il-proceduri. Mejqus li l-kirja taht il-Kap. 158 m'hijiex meritu ta' dawn il-proceduri u l-ilment tar-rikorrenti hu limitat ghall-ordni ta' rekwizizzjoni, wiehed ma jistax jasal biex jiddeciedi dwar jekk il-kontroll ta' uzu ta' proprjeta huwiex jaghti lok biex is-sid igorr piz eccessiv u sproporzjonat minhabba li l-Istat ikun naqas milli jzomm bilanc gust bejn l-interess generali tal-komunita' u d-dritt tas-sid li jgawdi hwejgu.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi r-rikors billi :-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni ta' Maria Dolores Xuereb.

2. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat Generali bl-ispejjez kontra tieghu.

3. Tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-Avukat Generali u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.

---

[10] Ghigo vs Malta.

4. Tichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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