MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud.Rel.; Dip. Can.Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum it-8 t'Ottubru, 2015.

Rikors Numru 47/2013 SM

B'digriet tat-18 ta' Frar, 2015,
l-atti ta' din il-kawza, safejn jikkoncernaw
lid-decuis Joseph Borg, jghaddu fil-persuna
ta' Donald Borg (I.D. 334566 M) fil-kwalita`
tieghu ta' werriet universali ta' Joseph Borg.

vs.

L-Onorevoli Prim Ministru ta' Malta u
l-Avukat Generali in rapprezentanza tal-
Gvern ta' Malta

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors promotur datat it-28 ta' Gunju, 2013, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament espona is-segwenti:

1.1. Illi hu l-proprjetarju tal-fondi *“Santa Rita”* u *“Saint Mary”*, sitwati f’Sigra *Lane*, San Gwann;

1.2. Illi l-istess fondi nbnew fuq art akkwistata b’cens perpetwu permezz ta’ kuntratt datat is-7 t’Ottubru, 1960, *in atti* tan-Nutar Dottor George Bonnello Du Puis, (ara foll 5);

1.3. Illi l-istess fondi kienu koncessi in subenfitewsi lil John Vassallo u Alfred Micallef permezz ta’ zewg (2) kuntratti fl-atti ta’ l-istess nutar indikat fil-paragrafu precedenti u rispettivament datati it-23 ta’ Mejju, 1966, (ara foll 8), u s-6 ta’ Dicembru, 1966, (ara foll 13);

1.4. Illi permezz tal-kuntratti indikati fil-paragrafu precedenti l-imsemmija Vassallo u Micallef akkwistaw l-*utile dominium* temporanju tal-fondi fuq imsemmija ghal sbatax (17) il-sena, ghac-cens ta’ hamsin Lira Maltin, (Lm50.00) u hamsa u hamsin Lira Maltin, (Lm55.00), rispettivament, pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem;

1.5. Illi sussegwentement l-artiklu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta kif emendat ta’ d-dritt lil Vassallo u Micallef li jikkonvertu l-koncessjonijiet enfitewtici f’kirjiet;

1.6. Illi l-imsemmi artiklu 12 cahhad lir-rikorrenti mid-dritt kontrattwali tieghu li jirriprendi il-pussess u t-tgawdija reali tal-fondi in dizamina fi tmiem ic-cens originali *stante* li l-utilista issa nghata d-dritt li jikkonverti l-koncessjoni enfitewtika temporanja f’kirja minghajr il-kunsens tas-sid direttarju, u dan b’kera stabbilita minghajr referenza ghall-valur lokatizju reali ta’ l-istess fond fil-mument tal-konverzjoni;

1.7. Illi dan l-istat ta’ fatt icahhad lir-rikorrenti mill-pussess u mid-dgawdija tad-drittijiet tieghu fuq l-istess proprjeta`;

1.8. Illi ghalkemm, it-tehid mill-pussess sew b’mod obbligatorju, ma jammontax ghall-esproprijazzjoni formali izda xorta jammonta ghal “tehid forzuz” ta’ l-istess godiment;

1.9. Illi d-drittijiet tar-rikorrenti qed jigu miksura billi l-kera li ghandu dritt ghaliha mhix realistika billi ma tirriflettix is-suq;

1.10. Illi ghalhekk ir-rikorrenti mhux jircievi kumpens gust;

1.11. Illi l-applikazzjoni ta' l-artiklu 12 tal-Kap 158 fuq riferit jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protett mill-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-ewwel artiklu ta' l-Ewwel Protokol ta' l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 ta' l-istess ligijiet billi l-emenda *de quo*:

1.11.1. Izzid max-xorta tal-proprjeta` li tista` titiehed pussess taghha;

1.11.2. Izzid mall-finijiet li l-istess proprjeta` tista` tittiehed;

1.11.3. Tirregola l-kumpens minghajr referenza ghall-valur reali tal-fondi;

1.11.4. Tippriva lir-rikorrenti mid-dritt t'access lejn il-qrati, inkluza l-Qorti ta' l-Appell;

1.12. Illi skont is-sentenza Amato Gauci vs. Malta tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem datata l-15 ta' Settembru, 2009, l-Gvern ghandu kull setgha li jirregola l-uzu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku;

1.13. Illi ghalhekk il-kirjiet mahluqa *ope legis ai termini* tal-artiklu fuq riferit huma validi;

1.14. Illi l-istess Qorti Ewropea ziedet pero` li Amato Gauci jisthoqqlu kumpens adegwat ghat-"tehid forzuz" tal-proprjeta` tieghu sabiex tregga lill-istess, sa fejn hu possibbli, lura fil-posizzjoni li kien kieku ma sarx it-tehid forzuz *de quo*;

1.15. Illi ghalkemm ghaddew numru ta' snin minn tali sentenza, l-ligi in kwistjoni baqghet ma nbidlitx;

1.16. Illi ghalhekk ir-rikorrenti adixxa din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din m'ghandiex:

1.16.1. Tiddikjara li *ai termini* tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat fl-1979, gew kostitwiti *ope legis* zewg (2) koncessjonijiet lokatizji fuq il-fondi "Santa Rita" u *"Saint Mary"*, fuq riferiti, rispettivament favur John u Mary Vassallo, u Alfred u Mary Rose Micallef, liema kirjiet jammontaw ghal "tehid forzuz" *stante* in-nuqqas ta' kunsens tar-rikorrenti;

1.16.2. Tiddikjara li r-rati tal-kera stabbiliti *ope legis* ma jirriflettux il-kumpens gust u li ghalhekk gew lezi d-drittijiet umani tar-rikorrenti bi ksur ta' l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artiklu ta' l-Ewwel Protokol ta' l-Ewwel skeda tal-Kap 319 fuq riferit;

1.16.3. Tiddikjara li r-rikorrenti hu intitolat ghall-kumpens mill-Gvern ta' Malta in vista tal-ksur tad-drittijiet tieghu;

1.16.4. Tillikwida dan il-kumpens b'referenza ghad-differenza bejn il-kera stabbilita *ope legis* u l-valur lokatizju reali, bl-imghax legali li l-qorti jidhrilha xieraq;

1.16.5. Tikkundanna lill-intimati biex ihallsu dan il-kumpens hekk likwidat;

1.16.6. Taghti kull provediment iehor li jidhrilha xieraq;

1.16.7. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali skont il-ligi;

1.16.8. B'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri;

2.0. Rat ir-risposta datata t-3 ta' Lulju, 2013, li permezz taghha l-intimati sintetikament esponew is-segwenti:

2.1. Illi preliminarjament il-Prim Ministru mhux il-legittimu kontradittur u konsegwentement ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2.2. Illi s-suespost qed jigi sollevat a bazi ta' l-artiklu 181B tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2.3. Illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti jrid igib prova tat-titlu minnu vantat fuq il-proprjeta` *de quo*;

2.4. Illi preliminarjament ukoll, l-inkwilini msemmija mir-rikorrenti ghandhom interess li jkunu parti fil-kawza odjerna biex b'hekk, il-gudizzju jkun integru;

2.5. Illi fil-mertu l-intimati jirrispondu bil-mod segwenti:

2.5.1. Illi ma kissrux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

2.5.2. Illi r-rikorrenti jrid igib il-prova tal-fatti minnu promossi;

2.5.3. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati;

2.5.4. Illi meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali il-valur pretiz ma jistax jigi imkejjel mal-valur fis-suq diment dan ikun gustifikat u legalment accettat;

2.5.5. Illi la l-kera kienet tithallas regolarment, mhux il-kaz li r-rikorrenti jitlob xi kumpens retroattiv;

2.5.6. Illi l-artiklu in dizamina ma jikkostitwix tehid forzuz tal-proprjeta` izda hu kontroll ta' uzu ta' proprjeta` fil-parametri Kostituzzjonali u tal-Konvenzjoni Ewropea;

2.5.7. Illi ghalhekk, l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli;

2.5.8. Illi biex ikun hemm tehid forzuz irid ikun hemm svestiment minn kull dritt fuq il-proprjeta`;

2.5.9. Illi fil-kaz in dizamina l-istat sempliciment irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid

komuni minghajr ma ppregudika d-drittijiet tar-rikorrenti;

2.5.10. Illi a bazi tal-previso ta' l-artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Parlament jista` jistabilixxi kriterji biex jiffissa l-kumpens li ghandu jithallas fuq il-proprjeta`;

2.5.11. Illi kif irriteniet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz fl-ismijiet Connie Zammit and others vs. Malta, datata t-12 ta' Jannar, 1991:

> "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. In this area, the margin of appreciation to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures";

2.5.12. Illi hu pacifiku li l-ghan tal-ligi in dizamina hu li kulhadd ikollu fejn joqghod – u l-uzu tal-proprjeta` privata tghin f'dan ir-rigward;

2.5.13. Illi *dato ma non concesso* li din il-qorti ssib xi ksur fir-rigward, dikjarazzjoni ta' l-istess tkun sufficjenti;

2.5.14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

2.6. Illi in vista tal-premess, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda;

3. Rat id-digriet taghha datat is-27 ta' Mejju, 2015, li permezz tieghu, wara talba appozita ta' l-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 103);

4. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata t-3 t'Awwissu, 2015, (ara foll 104) flimkien ma' dik ta' l-intimati datata t-2 t'Ottubru, 2015, (ara foll 110), li ghalkemm tardiva qed tittiehed konjizzjoni taghha;

5. Semghet ix-xhieda prodotta;

6. Ezaminat id-dokumenti esebiti flimkien mad-dikjarazzjoni guramentata pprezentata *in atti*;

Ikkunsidrat:

7. Illi l-ewwel risposta ta' l-intimati tirrigwarda l-ilment tal-intimat Prim Ministru li jsostni li f'din il-procedura hu mhux il-legittimu kontradittur u dan, *ai termini* ta' l-artiklu 181B tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

8. Illi f'dan ir-rigward hu hemmhekk statutorjament stabbilit li r-rapprezentanza tal-Gvern fl-azzjonijiet gudizzjarji hi fdata fil-Kap tad-Dipartiment tal-Gvern li jkun inkarigat bil-materja in kwistjoni;

9. Illi pero` "... f'dawk l-atti u l-azzjonijiet gudizzjarji li minhabba n-natura tat-talba ma jkunux jistghu jigu diretti kontra xi wiehed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti tal-Gvern", allura r-rapprezentanza tal-Gvern taqa` fuq l-Avukat Generali;

10. Illi fil-kaz in dizamina l-procedura *de quo* tinkwadra bhala azzjoni li ma tistax tigi diretta hlief kontra l-Avukat Generali;

11.0. Illi konsegwentement, ir-risposti ta' l-intimati fir-rigward qed jigu akkolti u ghalhekk:

    11.1. Tiddikjara li l-intimat Prim Ministru mhux legittimu kontradittur;

    11.2. Illi ghalhekk tillibera lill-istess Prim Ministru mill-osservanza tal-gudizzju;

Ikkunsidrat:

12. Illi *di piu`*, kif ritenut mill-istess rikorrenti, jirrizulta assodat li l-fondi in dizamina gew koncessi in subenfitewsi lil terzi minnhom indikati, (ara foll 1), liema subenfitewsi kienu sussegwentement gew wkoll konvertiti f'kirjiet;

13. Illi l-kerrejja indikati ma jirrizultawx li huma parti mill-kawza;

14. Illi konsegwentement, ghandu jkun pacifiku li l-gudizzju mhux integru;

Ikkunsidrat:

15. Illi fil-mertu jirrizulta sintetikament li fl-ezercizzju tal-funzjonijiet tieghu fir-rigward, l-istat agixxa bl-animu li jirregolarizza sitwazzjoni socjali komplessa fejn l-iskop tieghu jirrizulta li kien verament ghall-gid komuni u dan, minghajr ma jippregudika d-drittijiet ta' individwi bhal ma huma r-rikorrenti;

16. Illi dan il-principju gie wkoll sancit mill-qorti ta' Strasburgu fil-kaz Zammit u ohrajn vs. Malta, datat it-12 ta' Jannar, 1991, kif abbilment riferit mill-intimati (ara foll 31), li ghall-ekonomija tal-gudizzju mhux ser jigi ripetut mill-gdid;

17. Illi kif hemm ritenut, jirrizulta assodat li l-iskop wara tali statut kien li jsir tentattiv li tigi assigurata l-gustizzja socjali fir-rigward billi jinholoq bilanc delikat meqjus indispensabbli, fejn interessi generalment irrikonciljabbli jigu trattati b'ekwita`;

18. Illi ghalhekk f'dan ir-rigward, kif ukoll stabbilit fis-sentenza indikata fil-paragrafu immedjatament precedenti ghal dak li jigi qabel dan, il-gvern li jistabbilixxi tali statut jinghata diskrezzjoni wieghsa hafna biex b'hekk ikun jista` jimplementa politika ekonomika u socjali gusta fil-konfront ta' l-istess partijiet billi min-naha wahda min m'ghandux fejn jirrisjedi jkun jista` jsib post dinjituz, u b'hekk il-proprjeta` anke privata, tigi ottimizzata, anke minhabba l-fatt li l-hela hi socjalment abborranti;

Ikkunsidrat:

19.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ma pprovawx il-kaz taghhom skont il-ligi u konsegwentement:

DECIDE:

19.1. Takkolji r-risposti ta’ l-intimati;

19.2. Tirrespingi t-talbiet tar-rikorrenti;

19.3. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI