FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM, l-Erbgħa 7 ta' Ottubru, 2015

Kawża Numru 13 (Kost.)

Rik. Nru. 20/04JRM

CHAMPS MEDITERRAIN LIMITED u Terra Mediterranea Limited

vs

DIRETTUR TAL-ARTIJIET, Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, Avukat Ġenerali tar-Repubblika, u Reġistratur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Reġgħet rat ir-Rikors imressaq fit-2 ta' Lulju, 2004, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, iż-żewġ kumpanniji rikorrenti talbu (a) li jitqies li l-artikoli 5 u 7 tal-Att IV tal-1992 dwar Il-Proprjeta' tal-Entijiet Ekkleżjastiċi u kif ukoll l-artikolu 10 tal-Kapitolu 296 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru l-jeddijiet tagħhom fondamentali kif imħarsin bl-artikoli 39(2) u 39(3) tal-

Kostituzzjoni tar-Repubblika ta' Malta, bl-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni; (b) li jiġu dikjarati ma jiswewx l-imsemmija artikoli 5 u 7 tal-Att IV tal-1992, u l-artikolu 10 tal-Kapitolu 296 tal-Liġijiet ta' Malta; u (ċ) li jingħataw ir-rimedji kollha xierqa biex jiżguraw it-twettiq tad-drittijiet fondamentali tal-istess kumpanniji rikorrenti;

Rat id-degriet tagħha tas-6 ta' Lulju, 2004, li bih qegħdet il-kawża għas-smigħ għall-15 ta' Lulju, 2004;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati flimkien fl-14 ta' Lulju, 2004, li biha huma laqgħu għall-azzjoni tar-rikorrenti billi ressqu għadd ta' eċċezzjonijiet ta' xejra preliminari. Bdew biex qalu li l-Avukat Ġenerali ma jmissux ġie mħarrek għaliex mhuwiex postu fil-kawża, ladarba l-Gvern jinsab rappreżentat kif jixraq mill-intimati l-oħrajn. Qalu li l-Qorti jmissha tagħżel li ma tismax il-kawża billi r-rikorrenti għandhom rimedju ieħor ordinarju li jistgħu jfittxu minflok ir-rimedju kostituzzjonali, jew li tiddikjara li din l-azzjoni hija waħda fiergħa u vessatorja. Qalu wkoll li l-ebda waħda mill-kumpanniji rikorrenti ma għandha interess biex tiftaħ din il-kawża, billi minn kulma seħħ s'issa, ma hemm l-ebda ksur ta' xi jedd fundamentali li jista' għandhom. Qalu wkoll li l-azzjoni saret qabel waqtha, billi kull kwestjoni dwar it-titolu tal-art li għaliha tirreferi l-kawża għadha miftuħa, u wkoll billi dak li jipprovdi l-artikolu 5 tal-Kapitolu 358 tal-Liġijiet ta' Malta mhux ta' ħsara għall-jeddijiet ta' terzi, li jkunu jistgħu dejjem ikunu determinati bi proċeduri ġudizzjarji. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li l-intimat Reġistratur mhuwiex qorti jew tribunal li għandu l-aħħar kelma biex jiddeċiedi dwar drittijiet ċivili u għalhekk f'dak li għandu s-setgħa li jagħmel bil-liġi ma japplikawx il-ħtiġijiet tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni dwar smigħ xieraq u pubbliku minn qorti imparzjali. Qalu li l-ebda wieħed minnhom ma jista' jitqies bħala qorti jew awtorita' oħra aġġudikanti mwaqqfa b'liġi u lanqas ma huma xi tribunal. Jiċħdu li jista' jgħodd għall-każ l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għaliex lir-rikorrenti ma tteħdilhom l-ebda ġid u ladarba waħda mill-kumpanniji rikorrenti kienet irreġistrat xi kawzjonijiet fuq l-art, huma kellhom kull opportunita' li jressqu t-talba tagħhom quddiem Qorti kompetenti biex tisma' u tqis l-ilment tagħhom. Żiedu jgħidu li f'kull każ, il-Gvern igawdi titolu tajjeb għall-art in kwestjoni bis-saħħa ta' liema titolu li jmur lura għall-1993, inkisbet ir-reġistrazzjoni meħtieġa favur il-Gvern;

Rat is-sentenza preliminari tagħha tal-31 ta' Mejju, 2006[1], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet l-ewwel ħames eċċezzjonijiet preliminari mqajma mill-intimati;

Rat ix-xhieda mressqa mill-kumpanniji rikorrenti bil-mezz tal-affidavit;

Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Marzu, 2008[2], li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u tat lill-partijiet żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub u ħalliet il-kawża għas-sentenza fin-nuqqas ta' xkiel;

Rat id-degriet tagħha tas-7 ta' Ottubru, 2008[3], li bih u fuq talba magħmula mill-kumpanniji rikorrenti fit-2 ta' Ottubru, 2008, waqfet milli tgħaddi għall-għoti tas-sentenza u tawlet iż-żmien li fih kellhom iressqu n-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpanniji rikorrenti waqt is-smigħ tas-16 ta' Ottubru, 2008[4];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-intimati fl-10 ta' Diċembru, 2008[5], bi tweġiba għal dik imressqa mill-kumpanniji rikorrenti;

Semgħet is-sottomissjonijiet ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali ta' smigħ xieraq u tat-tgawdija paċifika tal-possedimenti kif imħarsin mil-liġi. Il-kumpanniji rikorrenti qegħdin jikkontestaw reġistrazzjoni ta' titolu favur il-Gvern ta' Malta mogħtija dwar art fil-limiti tas-Swieqi li huma jgħidu li kienu xtraw u li hija tagħhom. Jgħidu li l-intimat Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, f'isem il-Gvern ta' Malta, talab għar-reġistrazzjoni f'ismu tat-titolu għall-imsemmija art b'effett restrospettiv għal madwar għaxar snin qabel, u li l-intimat

[1] Paġġ. 98 sa 112 tal-proċess
[2] Paġġ. 141 – 2 tal-proċess
[3] Paġ. 159 tal-proċess
[4] Paġġ. 161 – 9 tal-proċess
[5] Paġġ. 172 – 6 tal-proċess

Reġistratur tal-Artijiet laqa' dik it-talba bi ħsara għat-titolu li huma kellhom fuq dik l-art. Jgħidu li dan sar bi ħsara għall-jedd tagħhom ta' smigħ xieraq quddiem qorti indipendenti u imparzjali kif imħares mill-Kostituzzjoni tar-Repubblika ta' Malta (aktar 'il quddiem imsejħa "il-Kostituzzjoni") u wkoll mill-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali (aktar 'il quddiem imsejħa "il-Konvenzjoni"), billi l-proċedura maħsuba għar-reġistrazzjoni ta' titolu dwar art bħal dik tiżvantaġġahom bħala sidien privati u wkoll minħabba li l-Gvern għandu dritt jirreġistra art fejn jidhirlu hu;

Illi għal din l-azzjoni, l-intimati laqgħu billi ressqu għadd ta' eċċezzjonijiet ta' xejra preliminari. Bdew biex qalu li l-Avukat Ġenerali ma jmissux ġie mħarrek għaliex mhuwiex postu fil-kawża, ladarba l-Gvern jinsab rappreżentat kif jixraq mill-intimati l-oħrajn. Qalu li l-Qorti jmissha tagħżel li ma tismax il-kawża billi r-rikorrenti għandhom rimedju ieħor ordinarju li jistgħu jfittxu minflok ir-rimedju kostituzzjonali, jew li tiddikjara li din l-azzjoni hija waħda fiergħa u vessatorja. Qalu wkoll li l-ebda waħda mill-kumpanniji rikorrenti ma għandha interess biex tiftaħ din il-kawża, billi minn kulma seħħ s'issa, ma hemm l-ebda ksur ta' xi jedd fundamentali li jista' għandhom. Qalu wkoll li l-azzjoni saret qabel waqtha, billi kull kwestjoni dwar it-titolu tal-art li għaliha tirreferi l-kawża għadha miftuħa, u wkoll billi dak li jipprovdi l-artikolu 5 tal-Kapitolu 358 tal-Liġijiet ta' Malta mhux ta' ħsara għall-jeddijiet ta' terzi, li jkunu jistgħu dejjem ikunu determinati bi proċeduri ġudizzjarji. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li l-intimat Reġistratur mhuwiex qorti jew tribunal li għandu l-aħħar kelma biex jiddeċiedi dwar drittijiet ċivili u għalhekk f'dak li għandu s-setgħa li jagħmel bil-liġi ma japplikawx il-ħtiġijiet tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni dwar smigħ xieraq u pubbliku minn qorti imparzjali. Qalu li l-ebda wieħed minnhom ma jista' jitqies bħala qorti jew awtorita' oħra aġġudikanti mwaqqfa b'liġi u lanqas ma huma xi tribunal. Jiċħdu li jista' jgħodd għall-każ l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għaliex lir-rikorrenti ma tteħdilhom l-ebda ġid u ladarba waħda mill-kumpanniji rikorrenti kienet irreġistrat xi kawzjonijiet fuq l-art, huma kellhom kull opportunita' li jressqu t-talba tagħhom quddiem Qorti kompetenti biex tisma' u tqis l-ilment tagħhom. Żiedu jgħidu li f'kull każ, il-Gvern igawdi titolu tajjeb għall-art in kwestjoni bis-saħħa ta' liema titolu li jmur lura għall-1993, inkisbet ir-reġistrazzjoni meħtieġa favur il-Gvern;

Illi bis-sentenza mogħtija fil-31 ta' Mejju, 2006, l-eċċezzjonijiet preliminari kienu miċħuda;

Illi mill-fatti rilevanti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-kumpannija rikorrenti Champs Mediterrain Limited (aktar 'il quddiem imsejħa "CML") kisbet sitt (6) qatgħat art mill-qasam magħrug bħala "Ta' Wied Mejxu", fis-Swieqi mingħand kumpannija oħra (Spiteri Holdings Limited) b'erba' kuntratti ta' xiri u bejgħ li saru lkoll fl-erbgħa (4) ta' Ġunju, 2003, fl-atti tan-Nutar Antoine Aġius[6]. Bis-saħħa ta' dawk il-kuntratti CML kisbet b'madwar elf u disa' mija u erbgħa u erbgħin metri kwadri minn dik l-art ($1944m^2$). Il-kumpannija rikorrenti l-oħra Terra Mediterranea Limited (aktar 'il quddiem imsejħa "TML") kisbet żewġ qatgħat oħra tal-istess art bis-saħħa ta' kuntratt ta' xiri u bejgħ, mingħand l-istess bejjiegħ (Spiteri Holdings Limited) b'kuntratt tal-ħmistax (15) ta' Lulju, 2002[7], fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella. Bis-saħħa ta' dak il-kuntratt TML kisbet madwar erba' mija u tlieta u sittin metru kwadru ($463m^2$) ta' art;

Illi fit-22 ta' Mejju tal-2003, l-intimat Direttur tal-Uffiċċju Konġunt f'isem id-Dipartiment tal-Artijiet talab li ssir ir-reġistrazzjoni ta' firxa ta' art tal-kejl ta' sebat elef tmien mija u ħamsa u tletin metru kwadru ($7835m^2$) mill-art magħrufa bħala "Ta' Ġiakondu", fi Triq il-Wejba, fis-Swieqi[8]. Hu talab li din ir-reġistrazzjoni ssir bis-saħħa tal-Att IV tal-1992[9] u dan b'seħħ mit-18 ta' Frar, 1993, jiġifieri l-jum meta dak l-Att jitqies li daħal fis-seħħ bħala l-"jum stabilit"[10]. It-talba ntlaqgħet u nħareġ dwar l-imsemmija art Ċertifikat ta' Titolu assolut f'dik l-istess sena, imma b'seħħ lura mit-18 ta' Frar, 1993[11]. CML irreġistrat erba' (4) kawzjonijiet fuq l-imsemmi titolu reġistrat f'Awwissu tal-2003[12];

Illi kemm CML u kif ukoll TML żviluppaw l-art li kienu kisbu billi tellgħu bini residenzjali u garaxxijiet u biegħu minnhom lil terzi[13];

Illi wħud minn dawn ix-xerrejja fetħu kawżi kontra CML u TML[14] minħabba l-problemi li nħalqu dwar it-titolu tal-ġid miksub minnhom fid-dawl tar-reġistrazzjoni tat-titolu għall-art miksuba mill-intimat Direttur tal-Artijiet. Kawża oħra kienet infetħet mid-Direttur tal-Artijiet kontra l-kumpanniji rikorrenti biex ineħħihom mill-bqija tal-art imsemmija li kienet għadha f'idejhom[15];

[6] Dokti "A", "B", "Ċ" u "D", f'paġġ. 7 sa 41 tal-proċess
[7] Dok "E", f'paġġ. 43 sa 51 tal-proċess
[8] Dok "F", f'paġġ. 52-3 tal-proċess
[9] Kap 358 tal-Liġijiet ta' Malta
[10] A.L. 57 tal-1993
[11] Dok "Ġ", f'paġġ. 54 – 9 tal-proċess
[12] Dokti "RA1" sa "RA4", f'paġġ. 144 sa 155 tal-proċess
[13] Xhieda ta' Raymond Aquilina Dok "RA", u ara Dok "RA2", f'paġġ. 117 u 123 – 4 tal-proċess
[14] Eż. Ċit. Nru. 299/04MCH (differita 22.10.2015) u Rik. Nru. 422/06MH (differita 20.10.2015)
[15] Ċitazz. Nru. 794/04GCD li marret deżerta

Illi l-kumpanniji rikorrenti fetħu kawża fit-2 ta' Lulju tal-2004 kontra l-intimat Direttur tal-Artijiet u oħrajn dwar it-titolu tal-art miksuba minnhom[16]. Dak inhar ukoll, fetħu din il-kawża;

Illi l-konsiderazzjonijiet ta' dritt marbutin mal-ilmenti mqajma mill-kumpanniji rikorrenti jirrigwardaw l-effett ta' dispożizzjonijiet ta' liġi ordinarja fuq it-tgawdija tal-jeddijiet fundamentali tal-istess rikorrenti. Fil-qofol tagħha, l-azzjoni attriċi taħseb biex iġġib dikjarazzjoni mill-Qorti li xi dispożizzjonijiet ta' liġijiet fis-seħħ li jirrigwardaw ir-reġistrazzjoni tal-artijiet f'Malta jwasslu għall-ksur tal-jeddijiet tal-bniedem. F'din il-kawża, il-kumpanniji rikorrenti jinvokaw il-jedd għal smigħ xieraq u l-jedd għat-tgawdija bil-kwiet tal-ġid ta' dak li jkun;

Illi qabel xejn, u kif jidher minn qari tar-rikors promotur, il-kumpanniji rikorrenti jirreferu b'mod partikolari u speċifiku għal xi dispożizzjonijiet minn żewġ liġijiet, jiġifieri l-Att dwar ir-Reġistrazzjoni tal-Artijiet[17] u l-Att ta' l-1992 dwar Proprjeta' ta' Entijiet Ekkleżjastiċi[18];

Illi dwar l-ewwel Att, ir-rikorrenti jsemmu l-artikolu 10 li jipprovdi li "*(1) Il-Ministru jista', minn żmien għal żmien, b'ordni fil-Gażżetta, jiddikjara arei f'Malta bħala arei ta' reġistrazzjoni, u għandu juri dawk l-arei b'riferenza għal mappa inkluża fl-ordni u b'kull mod ieħor li jidhirlu xieraq, u dawk l-arei għandhom ikunu magħrufa bħala arei ta' reġistrazzjoni obbligatorji;*

(2) Meta art tiġi reġistrata taħt id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (2) tal-artikolu 12[19]*, is-subartikolu (2) tal-artikolu 14*[20]*, l-artikoli 15*[21]*, 16*[22]*, 16A*[23] *jew 17*[24] *ta' dan l-Att dik l-art tibda titqies li hi f'area ta' reġistrazzjoni obbligatorja;*

(3) Il-Ministru jista' wkoll jiddikjara area li tkun parti bħala area ta' reġistrazzjoni obbligatorja u parti bħala area ta' reġistrazzjoni dikjaratorja, u barra minn dan l-istess area tista' tkun dikjarata area ta' reġistrazzjoni bħal dik sabiex iseħħu l-finijiet u dispożizzjonijiet kollha ta' dan l-Att jew x'uħud minnhom.";

---

[16] Ċitazz. Nru. 489/04MCH (differita għat-22.10.2015 għar-rapport)
[17] Att XXXV tal-1981 (kif emendat) (Kap 296)
[18] Att IV tal-1992 (Kap 358)
[19] Li jitkellem dwar id-diskrezzjoni tar-Reġistratur tal-Artijiet li jirreġistra t-titolu ta' artijiet li jinsabu 'l barra minn area ta' reġistrazzjoni
[20] Li jitkellem dwar id-diskrezzjoni tar-Reġistratur li jestendi r-reġistrazzjoni għal artijiet ġejjin minn wirt li jinsabu 'l barra minn area ta' reġistrazzjoni
[21] Li jitkellem dwar id-diskrezzjoni tal-Ministru li jordna fil-Gażżetta r-reġistrazzjoni ta' titolu fuq kull art, tkun fejn tkun
[22] Li jitkellem dwar ir-reġistrazzjoni ta' interessi li jipprevalu fuq artijiet għall-finijiet tal-art. 43(1) tal-Att
[23] Li jitkellem dwar ir-reġistrazzjoni ta' artijiet ta' sidien mhux magħrufa
[24] Li jitkellem dwar id-diskrezzjoni tar-Reġistratur li jawtorizża r-reġistrazzjoni volontarja ta' titolu għall-art

Illi dwar it-tieni Att, il-kumpanniji rikorrenti jirreferu għall-artikoli 5 u 7. L-artikolu 5 tal-Kap 358 jipprovdi: "*(1) Mingħajr preġudizzju għal kull dritt appartenenti lil terzi, it-titolu għal proprjeta' immobbli li dwarha japplika dan l-artikolu jkun reġistrabbli u jiġi reġistrat fir-Reġistru ta' l-Artijiet mill-Uffiċċju Konġunt f'isem il-Gvern ta' Malta fil-każ ta' dik il-proprjeta' immobbli tkun miżmuma u tiġi konfermata fil-jum stabbilit bis-saħħa ta' dan l-Att*[25]*, bħallikieku l-art li dwarha jkun jirreferi dak it-titolu kienet tinsab f'area ta' reġistrazzjoni hekk dikjarata bis-saħħa tal-artikolu 10 ta' l-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet, u malli jsir dan, bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikoli li ġejjin ta' dan l-artikolu l-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet ikun japplika għal dan bħallikieku dik l-art kienet hemm tinsab;*

(2) Meta t-titolu għall-art ikun ġie reġistrat skond dan l-artikolu, imbagħad, mingħajr preġudizzju għal kull dritt appartenenti lil terzi u partikolarment mingħajr ħsara għal kull iskrizzjoni fir-Reġistru Pubbliku il-Belt Valletta, jew Għawdex, dak it-titolu għandu jitqies li jkun ġie reġistrat fil-jum stabbilit;

(3) Mingħajr preġudizzju għal kull dritt appartenenti lil terzi, ir-Reġistratur tal-Artijiet għandu jirreġistra l-proprjeta' immobbli b'titolu assolut mingħajr il-ħtieġa li tingħata xi prova dwar it-titolu ħlief ċertifikat maħruġ mill-Uffiċċju Konġunt li jiddikjara li l-proprjeta' kienet fil-jum stabbilit fil-pussess ta' l-enti ekklesjastiku li tkun qegħda tiġi reġistrata f'ismu jew li minn għandu tkun qegħda tiġi trasferita lill-Gvern ta' Malta skond dan l-Att. Dak iċ-ċertifikat għandu juri kull kwalifika jew limitazzjoni għat-titolu li jkun magħruf lill-Uffiċċju Konġunt, u l-Uffiċċju Konġunt għandu, meta dawn ikunu disponibbli, jipproduċi kull dokumentazzjoni oħra relattiva għat-titolu għall-proprjeta' li tkun qegħda tiġi reġistrata;

(4) Relattivament għat-terzi, ir-reġistrazzjoni jkollha seħħ bħallikieku t-titolu kien reġistrat biss bħala wieħed ta' xorta possessorja iżda għar-rigward tal-Gvern u ta' l-entitajiet ekklesjastiċi t-titolu għandu jitqies bħala titolu assolut (ħlief għal kull kwalifika li tista' toħroġ miċ-ċertifikat maħruġ mill-Uffiċċju Konġunt) u jkun wieħed li ma jistax jitħassar jew jitneħħa: Iżda meta r-Reġistratur ta' l-Artijiet ikun sodisfatt skond l-artikolu 49 ta' l-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet[26]*, mid-dokumenti prodotti ma' l-applikazzjoni għar-reġistrazzjoni jew mod ieħor li huwa jista' joħroġ titolu li jkun assolut ukoll għar-rigward ta' terzi, l-imsemmi Reġistratur jista' joħroġ dak it-titolu;*

---

[25] Ara art. 2 tal-Kap 358 li b'A.L. 57 tal-1993 ġie mfisser bħala t-18 ta' Frar, 1993

[26] Li jitkellem dwar kif titolu reġistrat isir wieħed garantit

(5) Dan l-artikolu japplika għal dik il-proprjeta' immobbli li, kif ċertifikata mill-Uffiċċju Konġunt, hija suġġetta għall-Ftehim[27] *u li tkun fil-jum stabbilit fil-pussess ta' l-enti ekklesjastiku relattiv;*

(6) Għall-finijiet ta' dan l-artikolu, terzi tfisser kull persuna fiżika jew ġuridika minbarra l-Gvern ta' Malta, korporazzjoni mwaqqfa bil-liġi, enti ekklesjastiku jew persuna li takkwista titolu għall-art relattiva mingħand il-Gvern ta' Malta, mingħand korporazzjoni mwaqqfa bil-liġi jew mingħand enti ekklesjastiku wara l-jum stabbilit";

Illi l-artikolu 7 tal-imsemmi Kap 358 jipprovdi li "*It-trasferiment tal-proprjeta' immobbli li għaliha japplika l-artikolu 6*[28] *għandu jiġi segwit bir-reġistrazzjoni tat-trasferiment tat-titolu għall-art fir-Reġistru ta' l-Artijiet meta t-titolu għall-art ikun diġa' ġie reġistrat jew bir-reġistrazzjoni ta' l-art f'isem il-Gvern ta' Malta meta t-titolu għall-art ma kienx qabel ġie reġistrat. Dik ir-reġistrazzjoni ta' titolu jew trasferiment għandha sseħħ mal-ħruġ ta' ċertifikat mill-Uffiċċju Konġunt lir-Reġistratur ta' l-Artijiet li juri li l-art tkun ġiet trasferita minn għand l-enti ekklesjastiku għal għand il-Gvern ta' Malta, u ma tkun meħtieġa ebda formalita' oħra sabiex iseħħ it-trasferiment ħlief dan l-Att*";

Illi għall-kumpanniji rikorrenti, d-dispożizzjonijiet li għadhom kemm ġew ċitati jikkostitwixxu ksur ta' żewġ jeddijiet fundamentali, u jiġifieri, il-jedd għal smigħ xieraq u l-jedd għat-tgawdija bil-kwiet ta' ħwejjiġhom. Fiż-żewġ każi, r-rikorrenti jgħidu li bis-saħħa tal-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi l-Gvern ta' Malta ta lilu nnifsu s-setgħa li jikseb proprjeta' b'xejn u bla ma jagħti każ tad-drittijiet li ħaddieħor jista' jkollu fuq dak il-ġid miksub u b'mod li hu meħlus mir-rekwiżiti tal-liġi mistennija minn kull persuna oħra li trid tikseb xi ġid[29];

Illi l-Qorti sejra tgħaddi biex tqis l-ilmenti tar-rikorrenti taħt kull waħda minn dawn iż-żewġ kawżali;

Illi għal dak li jirrigwarda l-ilment li l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi jiksru l-**jedd ta' smigħ xieraq** tar-rikorrenti, huma jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 39(2) u 39(3) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni. L-artikolu 39(2) jipprovdi li "*Kull qorti jew awtorita' oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna*

[27] Li jirreferi għall-ftehim milħuq bejn il-Gvern Malti u s-Santa Sede fit-28 ta' Novembru, 1991
[28] Li jitkellem dwar it-trasferiment ta' ġid immobbli lill-Gvern taħt il-Ftehim mas-Santa Sede u l-mod tal-ħlas għalih
[29] Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġ. 165 tal-proċess

quddiem qorti jew awtorita' ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli". Min-naħa l-oħra, l-artikolu 39(3) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "*Ħlief bil-ftehim tal-partijiet kollha, il-proċeduri kollha ta' kull qorti u l-proċeduri dwar id-deċiżjoni ta' l-eżistenza jew l-estensjoni tad-drittijiet jew obbligi ċivili ta' persuna quddiem xi awtorita' ġudikanti oħra, magħdud il-pronunzjament tad-deċiżjoni tal-qorti jew awtorita' oħra, għandhom jinżammu fil-pubbliku*". Filwaqt li l-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni jipprovdi li "*Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u ta' l-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. ...*";

Illi taħt dan l-ilment jidher li l-kumpanniji rikorrenti qegħdin jgħidu li t-tħaddim tal-imsemmija dispożizzjonijiet ta' liġi jissarraf fi ksur tal-jedd tagħhom li d-drittijiet tagħhom ta' sidien ta' art ikunu determinati minn qorti imparzjali wara smigħ xieraq u li, f'kull każ, il-mod kif issir ir-reġistrazzjoni ta' titolu f'dawk il-każijiet ixxaqleb b'mod li tiffavorixxi bil-kbir lill-Gvern meta mqabbel ma' dak li huwa mitlub minn sid ordninarju li jrid jirreġistra art. Fi kliem ieħor, jidher li r-rikorrenti jilmintaw minn ksur tal-jedd ta' aċċess għal qorti u ta' proċediment xieraq li jħares ir-regola tat-trattament indaqs ("*equality of arms*") bejn il-partijiet involuti. Huma jisħqu fuq kemm il-liġi ma titlob mingħand il-Gvern l-ebda ħtieġa partikolari biex jikseb reġistrazzjoni ta' art li għaliha jirreferi l-Kap 358 aktar minn ċertifikat maħruġ mill-Uffiċċju Konġunt li jiddikjara li l-proprjeta' kienet fil-jum stabbilit fil-pussess ta' l-enti ekklesjastiku li tkun qegħda tiġi reġistrata f'ismu jew li minn għandu tkun qegħda tiġi trasferita lill-Gvern ta' Malta. B'żieda ma' dan, dik ir-reġistrazzjoni tkun waħda taħt titolu assolut u, fil-każ tal-ġid li ġej lill-Gvern taħt il-Ftehim, ir-reġistrazzjoni tat-titolu tibda sseħħ b'effett retrospettiv minn Frar tal-1993, tintalab meta tintalab;

Illi l-kumpanniji rikorrenti jtennu b'qawwa li minħabba f'dawk id-dispożizzjonijiet intlaqtu fil-laħam il-ħaj u bi ħsara kbira għaliex art li huma kisbu b'moħħ mistrieħ u wara li sar it-tiftix meħtieġ spiċċat reġistrata mill-intimat Direttur tal-Artijiet bla ma ngħataw kumpens u b'mod li t-titolu reġistrat daħal b'seħħ minn snin qabel ma ntalbet ir-reġistrazzjoni tiegħu. Dan il-fatt kompla għarraq il-qagħda tar-rikorrenti ma' dawk li lilhom kienu laħqu biegħu il-bini mtella' fuq l-imsemmija art, għaliex issa dawn qegħdin ifittxuhom minħabba l-garanzija li kienu tawhom dwar it-titolu tajjeb tagħhom fuq l-istess art;

Illi min-naħa tagħhom, l-intimati jgħidu li l-ilment tal-kumpanniji rikorrenti dwar il-ksur tal-jedd għal smigħ xieraq mhuwiex mistħoqq. Filwaqt li

jisħqu li d-dispożizzjonijiet li jsemmu r-rikorrenti ma jitħaddmux fil-qafas ta' proċediment quddiem qorti jew korp b'setgħat ġudizzjarji, l-ebda parti minn dawk id-dispożizzjonijiet ma żżomm jew iċċaħħad lill-istess rikorrenti jew lil min ikun fl-istess ilma tagħhom milli jmexxu bi proċedura effettiva quddiem qorti. Dan joħroġ kemm mill-kliem tal-imsemmija dispożizzjonijiet infushom (li dejjem jirriżervaw bla mittiefsa d-drittijiet tat-terzi) u kif ukoll mill-fatt li l-kwestjoni tas-siwi tar-reġistrazzjoni tat-titolu miksub mid-Direttur tal-Artijiet għadha qiegħda tkun mistħarrġa minn qorti f'kawża li l-istess rikorrenti fetħu kontrih u kontra wħud mill-intimati l-oħrajn. Iżidu jgħidu li, bir-reġistrazzjoni miksuba mill-intimat Direttur tal-Artijiet il-kwestjoni tat-titolu għall-art baqgħet bla mittiefsa għaliex fl-aħħar mill-aħħar din tkun determinata biss b'sentenza mogħtija fl-imsemmija kawża. L-intimati jixlu lill-kumpanniji rikorrenti b'qari ħażin tad-dispożizzjonijiet tal-liġi li qegħdin jattakkaw;

Illi f'dan il-waqt il-Qorti jidhrilha xieraq li tgħid ukoll li minħabba li l-Kapitolu 358 daħal fis-seħħ fl-1992 u baqa' ma ġie qatt emendat, wieħed isib kliem u frażijiet li ma għadhomx jinstabu fid-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kap 296, li fih saru bidliet fl-1995 u drabi oħrajn wara. Hekk, per eżempju, filwaqt li l-artikolu 358 juża l-kliem “titolu assolut”, dik it-tismija ma għadhiex teżisti aktar fil-Kap 296 li llum tirreferi għal “titolu garantit” u dan jista' jagħti lok għal xi diffikulta' fit-tħaddim u t-tifsir tal-artikoli tal-Kap 358 f'dan ir-rigward;

Illi f'kull każ, il-Qorti sejra tqis dan l-ilment tal-kumpanniji rikorrenti tqisu taħt tliet konsiderazzjonijiet: l-ewwel, dwar jekk l-imsemmija dispożizzjonijiet jirrigwardawx id-determinazzjoni ta' jedd jew obbligazzjoni ċivili minn qorti jew awtorita' ġudikanti; it-tieni, jekk dawk id-dispożizzjonijiet iċaħħdux il-jedd ta' aċċess għal qorti; u t-tielet, jekk dawk id-dispożizzjonijiet jiksrux ir-regola ta' trattament indaqs bejn il-kontendenti;

Illi għar-rigward tal-kwestjoni dwar in-natura tal-proċess tar-reġistrazzjoni kif maħsub mid-dispożizzjonijiet attakkati mir-rikorrenti, l-Qorti hija tal-fehma li dak il-proċess mhuwiex wieħed ġudizzjarju, imma wieħed amministrattiv. L-intimat Reġistratur tal-Artijiet ma jidhirx li jkun qiegħed iwettaq funzjoni (kważi-) ġudizzjarja meta jintalab jirreġistra art b'titolu garantit meta ssirlu talba għaldaqshekk mill-Gvern u fil-waqt li huwa jkun qiegħed iniedi l-proċess li jwassal għar-reġistrazzjoni tat-titolu ma jkun hemm l-ebda kontestazzjoni. Dwar dan jidher li jaqblu wkoll l-istess kumpanniji rikorrenti. Qari tajjeb tad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 5 u 7 tal-Kap 358 imsemmija mir-rikorrenti juri li l-funzjoni tar-Reġistratur intimat ma hijiex waħda li jgħaddi ġudizzju fuq kwestjoni bejn l-applikant jew

ħaddieħor, imma dik li jsegwi proċediment "*ad hoc*" dwar ċerti artijiet partikolari (f'dan il-każ artijiet jew immobbli milquta mill-Ftehim bejn il-Gvern ta' Malta u s-Santa Sede) li bihom jirreġistra t-titolu tagħhom. Il-Qorti tagħraf, madankollu, li dewmien mhux raġonevoli fil-proċess tar-reġistrazzjoni ta' titolu għal art jista' jnissel ksur tal-jedd ta' smigħ xieraq taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni[30], imma fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, il-proċess tal-ħruġ tat-titolu ma dam xejn u l-'benefiċjarju' kien l-istess Gvern. Fil-każ tal-artikolu 10 tal-Kap 296, il-liġi titkellem dwar is-setgħat tal-Ministru li jiddetermina nħawi f'Malta li fihom ir-reġistrazzjoni tkun obbligatorja. Hawnhekk anqas u anqas jidħol l-element tad-'determinazzjoni' ta' xi 'kwestjoni' jew ta' jedd jew obbligi ċivili;

Illi huwa minnu li jingħad li r-regoli ta' smigħ xieraq jgħoddu mqar għal "*proceedings which do not have the determination of 'civil rights and obligations' as their purpose but which none the less are decisive for them*"[31], imma din il-Qorti ma tarax li l-proċess preskritt fl-artikoli 5 u 7 tal-Kap 358 u d-diskrezzjonijiet imħollija f'idejn l-intimat Reġistratur tal-Artijiet taħt l-artikolu 10 huwa wieħed li tassew jiddetermina jeddijiet jew obbligi ċivili. Dan jingħad għall-fatt li, bosta mid-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap 358 jagħmluha espressament ċara li l-jeddijiet tat-terzi jibqgħu bla mittiefsa, u kif ukoll għall-fatt li l-proċess innifsu tar-reġistrazzjoni huwa suġġett għal jedd ta' proċediment ġudizzjarju ta' stħarriġ kemm proċedurali u, wisq aktar importanti, sostantiv dwar id-determinazzjoni tat-titolu reġistrat;

Illi għar-rigward dwar jekk id-dispożizzjonijiet attakkati jċaħħdux il-jedd ta' aċċess għal qorti tajjeb li wieħed iqis dan kollu fid-dawl tal-jedd għal smigħ xieraq. Għalkemm ma jissemmiex espressament bħala jedd fih innifsu, il-jedd għall-aċċess effettiv għall-ġustizzja huwa meqjus bħala element meħtieġ għall-ħarsien sħiħ tal-jedd għal smigħ xieraq, l-aktar minn limitazzjonijiet li l-Istat jista' jaħseb li jagħmel u li jfixklu lil min ikun milli jkun jista' jitlob it-tħaris ta' jeddijietu, l-aktar jekk kemm-il darba tali limitazzjonijiet ikunu formalistiċi jew li fuqhom il-persuna mġarrba ma jkollha l-ebda kontroll[32]. Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni tfissru minn bosta awtoritajiet ġuridiċi u ġudizzjarji bħala dispożizzjonijiet li mhux biss jiggarantixxu dritt **ta'** smigħ xieraq fi proċediment mibdi dwar il-ħarsien ta' jedd jew obbligazzjoni ċivili, iżda wkoll dritt **għal** smigħ xieraq b'ħarsien ta' jedd jew obbligazzjoni bħal dawk[33], u dan b'riferenza għad-determinazzjoni ta' kull jedd ċivili jew

[30] Q.E.D.B. **1.6.2006** fil-kawża fl-ismijiet ***Buj vs Kroazja*** (Applik. Nru. 24661/02) § 19
[31] Q.E.D.B. **16.7.1971** fil-kawża fl-ismijiet ***Ringeisen vs Belġju*** (Applik. Nru. 2614/65) §§ 92 - 94
[32] Kost. **12.1.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***Stephen Schembri vs L-Avukat Ġenerali***
[33] Ara Q.E.D.B. **21.2.1975** fil-kawża fl-ismijiet ***Golder vs Renju Unit*** (Applik. Nru. 4451/70) §§ 34 - 35

obbligazzjoni u mhux biss dawk il-jeddijiet jew libertajiet imħarsa mill-Konvenzjoni nnifisha. Minbarra f'hekk, dan il-jedd jinkludi fih il-fażijiet u l-aspetti kollha marbuta mal-proċess ġudizzjarju, magħduda dawk dwar l-ispejjeż li jidħlu fi proċedimenti biex jitħarsu dawk il-jeddijiet u dawk l-obbligi[34]. Fuq kollox, it-tifsira hekk mogħtija lill-artikolu 6 tal-Konvenzjoni twassal biex tagħti garanzija li l-jedd ta' aċċess għal qorti bħala element ewlieni tal-jedd għal smigħ xieraq iġib miegħu wkoll il-jedd ta' għoti ta' rimedju effettiv, kif irid l-artikolu 13 tal-istess Konvenzjoni;

Illi huwa madankollu daqstant ieħor magħruf li l-jedd ta' aċċess għal qorti mhuwiex wieħed mingħajr limiti jew assolut. Minbarra każijiet fejn il-persuna nnifisha tagħżel minn rajha li tirrinunzja għal proċedura li setgħet tinqeda biha, huwa aċċettat li hemm limitazzjonijiet oħra li jistgħu jikkontrollaw aċċess għal qorti jew saħansitra jneħħuh, bħalma huma regoli dwar persuni li ma jistgħux ikunu f'ġudizzju jew fil-każ ta' żminijiet ta' preskrizzjoni jew termini stabiliti biex wieħed jadixxi qorti jew tribunal, jew fil-każ li l-liġi tkun tipprovdi għal proċeduri alternativi;

Illi mbagħad fejn deċiżjoni tkun tagħmel parti minn proċediment amministrattiv, huwa mistenni li l-parti milquta tingħata rimedju xieraq ġudizjarju jew kważi-ġudizzjarju f'każ li deċiżjoni bħal dik tolqotha ħażin. "*Many decisions that are determinative of an individual's civil rightsand obligations are taken by the executive or some other body that is not a tribunal in the sense of Article 6. Where this is so, Article 6 requires, in accordance with the right of access to a court, that the state provide a right to challenge the decision before a tribunal that offers the guarantees in Article 6(1)*"[35];

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, mkien ma jirriżulta li d-dispożizzjonijiet attakkati mill-kumpanniji rikorrenti jżommu lil xiħadd milli jaċċedi quddiem qorti f'każ li jħossu aggravat bit-tħaddim tagħhom. Mhux biss jeżisti mekkaniżmu fi ħdan il-Kapitolu 296 innifsu biex persuna tmexxi proċeduri quddiem ir-Reġistratur biex tikkontesta talba għal reġistrazzjoni ta' titolu fuq l-art magħmula minn ħaddieħor (ukoll jekk ikun awtorita' pubblika)[36], imma li dak il-proċediment u kull determinazzjoni jkunu suġġetti għal appell quddiem il-Qorti tal-Appell[37]. Wieħed irid jara d-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kap 358 fil-qafas tar-rimedji mogħtija fil-Kap 296 għaliex dawn ma jistgħux jinqraw bla rabta mal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet li għalih jirreferu. B'żieda ma' dan, persuna li

---

[34] Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak <u>Theory & Practice of the European Convention on Human Rights</u> (4th Edit, 2006), § 10.4 , f'paġġ. 557 – 563
[35] Harris, O'Boyle & Warbrick<u>Law of the European Convention on Huma Rights</u> (1995), paġ. 192
[36] Artt 22 u 51(1)(2) tal-Kap 296
[37] Art. 18(b) tal-Kap 296

trid tikkontesta pretensjoni ta' titolu għal art (ukoll jekk ikun titolu reġistrat) għandha kull jedd li tersaq quddiem qorti biex tikkontesta t-titolu reġistrat (suġġett għal dak li sejjer jingħad aktar 'il quddiem f'din is-sentenza) u wkoll l-għemil tal-intimat Reġistratur tal-Artijiet b'azzjoni ta' stħarriġ tas-siwi proċedurali li bih ikun mexa. Fi kliem ieħor, dan il-jedd ta' aċċess għal qorti mhuwiex limitat biss għal stħarriġ tas-siwi proċedurali, imma wkoll wieħed ta' għoti ta' rimedju sostantiv. Sakemm ir-rimedju disponibbli ma jkunx mgħobbi b'restrizzjonijiet eċċessivi, il-jedd ta' aċċess għal qorti huwa garantit u effettiv[38] Hawnhekk ukoll il-Qorti ttenni dak li semmiet qabel dwar il-premessi ta' bosta mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap 358 li jagħmluha ċara li s-setgħat mogħtijin lir-Reġistratur tal-Artijiet huma dejjem bla ebda ħsara għall-jeddijiet ta' terzi;

Illi l-Qorti jidhrilha li l-aqwa xiehda ta' dan hija l-kawża li l-kumpanniji rikorrenti nfushom fetħu kontra l-intimati quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li biha għandha tkun determinata l-kwestjoni tat-titolu tal-art milquta bir-reġistrazzjoni mogħtija favur l-intimat Direttur tal-Artijiet;

Illi għal dak li jirrigwarda l-kwestjoni dwar jekk hemmx ksur tar-regola li l-partijiet jingħataw trattament indaqs, wieħed irid jorbot dan il-kweżit ma' dak li għadu kemm issemma fiż-żewġ konsiderazzjonijiet ta' qabel;

Illi l-prinċipju tal-"*equality of arms*", fil-qafas ta' proċediment kriminali "*where the very character of the proceedings involves a fundamental inequality of the parties, ... entails that the parties must have the same access to the records and other documents pertaining to the case, at least insofar as these may play a part in the formation of the court's opinion. ... Each party must be given the opportunity to oppose the arguments advanced by the other party. ... The principle further entails that the parties are afforded the same opportunity to summon witnesses. ... In addition, the parties must have the same possibility to call experts and these should in turn receive the same treatment*"[39]. Dawn jidher li huma l-garanziji mistennija biex jista' jingħad li tkun tħarset ir-regola tat-trattament indaqs tal-partijiet[40];

Illi l-kumpanniji rikorrenti f'dan ir-rigward jilmintaw ħafna mill-fatt li, filwaqt li biex il-Gvern jirreġistra favurih titolu dwar art li tkun waħda li taqa' fil-parametri tal-Ftehim mas-Santa Sede kulma jrid huwa ċertifikat maħruġ

[38] Kost. **30.11.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Frendo vs L-Avukat Ġenerali et*** (Kollez. Vol: **LXXXV.i.492**) u Kost. **6.4.2006** fil-kawża fl-ismijiet ***Pig Breeders Co Ltd vs Avukat Ġenerali et***
[39] Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak op cit, § 10.5.2, f'paġġ. 580 - 4
[40] Q.E.D.B. **27.10.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Dombo Beheer vs L-Olanda*** (Applik. Nru. 14448/88) § 33 u Q.E.D.B. **9.6.2015** fil-kawża fl-ismijiet ***PSMA SPOL S.R.O. vs Slovakkja*** (Applik. Nru. 42533/11) §§ 71 – 2 fost bosta oħrajn

mill-intimat Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, fil-każ ta' kull applikant ieħor, id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 296 jitolbu t-tressiq ta' aktar provi;

Illi fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet li din il-Qorti għamlet aktar qabel, ladarba l-proċess tar-reġistrazzjoni ma tqiesx bħala proċediment li jitqies bħala wieħed li jiddetermina obbligu jew jedd ċivili, din id-disparita' probatorja ma twassalx għal ksur tal-jedd għal smigħ xieraq. Jerġa' jingħad li kull reġistrazzjoni magħmula mir-Reġistratur intimat hija suġġetta għall-kontestazzjoni u skrutinju ta' qorti u fil-limiti stabiliti mill-Kapitolu 296 u l-liġi ġenerali. Ir-rimedju mogħti għal dik il-kontestazzjoni u għal dak l-iskrutinju ma jirriżultawx lil din il-Qorti li jippermettu żbilanċ bejn il-jeddijiet tal-parti jew oħra. Ir-rikorrenti jgħidu li ladarba l-ħtiġijiet probatorji favur il-Gvern fejn tidħol ir-reġistrazzjoni ta' titolu dwar art huma mnaqqsa għal 'sempliċi' ċertifikat kif imsemmi fl-artikolu 5(3) tal-Kap 358, dan jagħmilha impossibbli għalihom li jaqilbu dik il-prova f'kawża li jistgħu jiftħu biex jikkontestaw dak it-titolu;

Illi dwar dan l-argument, il-Qorti tqis li, f'kull kawża miftuħa biex tikkontesta r-reġistrazzjoni u biex tiddetermina titolu għal art, il-liġi proċedurali titlob l-istess grad ta' prova minn min iressaq l-allegazzjoni. Is-siwi tal-provi mressqa quddiem qorti jitqies fi ħdan il-proċess tas-smigħ tal-kawża, u dan kif jiġri fil-biċċa l-kbira tal-kawżi kontenzjużi mmexxija bil-mod ordinarju. Lanqas ma jikkostitwixxi ksur tal-element tat-trattament indaqs fit-tmexxija ta' kawża li l-liġi tqiegħed fuq xi parti l-piż tal-prova jew il-qlib tal-preżunzjoni dwar ċerti fatti li jkun meħtieġ li jkunu ippruvati;

Illi l-kumpanniji rikorrenti ressqu wkoll l-argument li l-preġudizzju li ġarrbu kien ġej mill-fatt li r-reġistrazzjonijiet tat-titolu mitluba mill-Gvern taħt l-artikolu 5 tal-Kap 358 kienu jitqiesu b'seħħ retroattiv. Jgħidu li dan ixejjen it-titolu miksub minnhom fuq l-art mertu tal-każ billi r-reġistrazzjoni favur l-intimat Direttur tal-Artijiet ġiet tiswa b'effett qabel dakinhar li kisbu l-art huma, minkejja li t-talba tar-reġistrazzjoni min-naħa tal-istess intimat saret wara li huma kienu xtrawha. Il-Qorti hija tal-fehma li, filwaqt li hija tagħraf l-effetti li r-reġistrazzjoni retroattiva ħalliet fuq it-titolu vantat minn CML u TML, ma tarax imma kif dan l-effett jissarraf f'okkażjoni ta' ksur tal-jedd fundamentali għal smigħ xieraq. Hawn ukoll terġa' ttenni dak li qalet qabel dwar ir-rimedji ġudizzjarji li l-istess rikorrenti għandhom għad-dispożizzjoni tagħhom u kif il-mod kif huma jikkontestaw it-titolu vantat mid-Direttur tal-Artijiet ma jiddependix mid-data ta' meta jitqies li twieled dak it-titolu, imma minn ċirkostanzi u elementi oħra li jmorru lil hinn mid-data effettiva tar-reġistrazzjoni tat-titolu u għal kollox indipendentement minnha;

Illi fid-dawl ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, il-Qorti tasal għall-fehma li r-rikorrenti ma seħħilhomx juru li d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 5 u 7 tal-Kapitolu 358 u l-artikolu 10 tal-Kapitolu 296 jikkostitwixxu ksur tal-jedd tagħhom għal smigħ xieraq u la taħt l-artikolu 39(2)(3) tal-Kostituzzjoni u lanqas taħt l-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni;

Illi l-Qorti sejra tgħaddi issa biex tistħarreġ l-ilment tal-kumpanniji rikorrenti dwar il-ksur tal-jedd tagħhom **għat-tgawdija paċifika ta’ ħwejjiġhom**. F’dan ir-rigward huma jistrieħu biss fuq id-dispożizzjoni relattiva tal-Konvenzjoni u mhux ukoll fuq il-Kostituzzjoni. L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jgħid li “*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

“*Iżda d-dispożizzjonijiet ta’ qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta’ Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta’ proprjeta’ skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta’ taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni*”;

Illi l-kumpanniji rikorrenti jisħqu li bis-saħħa tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 5 u 7 tal-Kap 358 fil-konfront tagħhom ġara li meta d-Direttur tal-Artijiet irreġistra t-titolu għall-art li kienu diġa’ xtraw, effettivament il-Gvern kien ħadilhom l-art fuq is-saħħa ta’ ċertifikat maħruġ mill-intimat l-ieħor Direttur tal-Uffiċċju Konġunt mingħajr ma ikkumpensahom tagħha jew ħallashom għaliha. B’riħet hekk, jgħidu li dak li tħabtu ħafna biex kisbu f’isimhom intemm fix-xejn ukoll minħabba li r-reġistrazzjoni li saret ingħatat effettivita’ minn snin qabel xtraw l-art huma, u bħallikieku xtraw art li kienu jafu li fuqha kellu reġistrat it-titolu ħaddieħor. Mhux hekk biss, imma l-bini li tellgħu fuqha u l-bejgħ li huma laħqu għamlu minnu lil terzi issa reġa’ ġie f’wiċċhom minħabba l-kawżi li sarulhom mill-imsemmija terzi sewwasew dwar il-garanzija tat-tgawdija li huma kienu tawhom mal-kuntratt;

Illi, min-naħa tagħhom, l-intimati jisħqu li biex jintlaqat il-jedd taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jeħtieġ li l-persuna milquta tkun sid il-ħaġa u, f’dan il-każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jippretenduh għaliex il-kwestjoni tat-titolu għadha suġġetta għal deċiżjoni aħħarija mill-Qorti fil-kawża l-oħra li huma fetħu kontra l-intimati. Iżidu jgħidu li bir-reġistrazzjoni tat-titolu min-naħa tal-intimat Direttur tal-Artijiet la CML u lanqas TML ma

tteħdilhom xejn minn idejhom. Ladarba l-istess kumpanniji irreġistraw kawzjoni fuq it-titolu reġistrat u ladarba l-kawża l-oħra għall-aċċertament ġudizzjarju tat-titolu għadha qiegħda tinstema', ir-rikorrenti lanqas jistgħu jgħidu li qiegħed jitwettaq kontroll fuq kif jinqdew bl-art li xtraw, aħseb u ara kemm sar teħid;

Illi kif jingħad bosta drabi, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. B'mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu irid jintwera li jkun inżamm u tħares bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita' u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għamil tal-Istat. Dwar it-tifsir xieraq ta' dan l-artikolu, il-Qrati tagħna diġa'[41] taw il-fehmiet meqjusa tagħhom u ħarġu b'sensiela ta' prinċipji li fuqhom għandhom jintiżnu l-jeddijiet tal-individwu fuq naħa u dawk tal-Istat fuq in-naħa l-oħra;

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-artikolu 1 huma msenslin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin[42]. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri kif imiss li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi;

Illi l-imsemmi artikolu jitkellem kemm dwar it-teħid u kif ukoll dwar il-kontroll ta' possediment. Għall-finijiet ta' dan l-artikolu, ikun hemm "teħid ta' possedimenti" biss "*when all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect. .... In the absence of a formal extinction of the owner's rights, the Court has been very cautious about accepting that a* de facto *deprivation of property qualifies as a deprivation for the purposes of Article 1/2*"[43]. B'"*de facto deprivation*" wieħed jifhem dawk il-każijiet fejn "*the authorities interfere substantially with the enjoyment of possesions*

[41] Ara, per eżempju, Kost. **28.12.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et*** (Kollez. Vol: **LXXXV.i.615**)
[42] Q.E.D.B. **23.9.1982** fil-kawża fl-ismijiet ***Sporrong & Lonnroth vs Svezja*** (Applik. Nru. 7151/75) , § 61
[43] Harris, O'Boyle & Warbrick *op cit* (1995), paġġ. 527 – 8

without formally divesting the owner of his title”[44]. Għalhekk, b'teħid ta' ġid mingħand is-sid għall-finijiet ta' dan l-artikolu, jidher li wieħed ifisser il-każ fejn il-jeddijiet proprjetarji jinġiebu fix-xejn[45];

Illi min-naħa l-oħra għal dak li jirrigwarda l-indħil fl-użu tal-ġid min-naħa tal-Istat, jidher li dan l-indħil jista' jieħu s-sura ta' kull għamla ta' kontroll (bla ma jċaħħad lis-sid mit-titolu), sakemm dan isir billi jitħares il-bilanċ bejn il-ħtieġa jew interess pubbliku jew ġenerali u l-jeddijiet tas-sid fuq dak il-ġid;

Illi filwaqt li huwa d-dmir tal-Istat li juri li t-teħid jew l-indħil seħħ tassew fl-interess pubbliku jew ġenerali[46], hemm qbil li, fejn jidħol dak li jitqies bħala “interess pubbliku”, l-Istat igawdi firxa wiesgħa ta' diskrezzjoni[47]. Madankollu, l-mod kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jgħaddi mill-għarbiel tal-bilanċ mistenni bejn l-interessi tas-soċjeta' u dawk tal-individwu mġarrab bit-twettiq tagħha, u dan kemm jekk l-għamil ikun ta' teħid ta' proprjeta' u kif ukoll jekk ikun “sempliċement” dwar indħil fl-użu tagħha[48];

Illi minbarra dan, huwa aċċettat li s-setgħa tal-Istat li jindaħal biex b'liġi jikkontrolla l-użu tal-ġid taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali. Dejjem tibqa' l-ħtieġa li jintwera (mill-istess Stat) l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita'[49];

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-intimati li ladarba l-kwestjoni tat-titolu għadha trid tinqata' mill-Qorti fil-kawża l-oħra, allura b'daqshekk il-kumpanniji rikorrenti ma jistgħux jitolbu l-ħarsien tal-artikolu 1. Dan tgħidu għaliex jidher li l-imsemmi artikolu jħares it-tgawdija wkoll ta' min iżomm ġid ukoll jekk ma jkunx sidu fis-sens strett tal-kelma, u sakemm il-possediment ikollu valur ekonomiku akkwiżit. Fil-każ tal-lum, l-art milquta mir-reġistrazzjoni tat-titolu u li kienet mixtrija minn CML u TML baqgħet tgħajjat lilhom bis-saħħa tal-kuntratti li bihom huma kisbuha, u dan l-għarfien joħroġ ċar mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5(2) tal-Kap 358;

Illi d-diffikulta' li tqum f'dan ir-rigward hi jekk bir-reġistrazzjoni jew mingħajrha l-jeddijiet tal-kumpanniji rikorrenti fuq l-imsemmija art

---

44 *Ibid.* f'paġ. 528
45 Ara, per eżempju, Kost. **1.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Curmi noe et vs L-Onor. Prim Ministru et*** (każ li jirreferi għall-jedd tal-lawdemju)
46 Kost. **24.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Vella et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet***
47 Q.E.D.B. **23.11.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***The former King of Greece et vs Greċja*** (Applik. Nru. 25701/94) § 87
48 K. Reid *A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights* (3rd. Edit, 2007) paġ. 501
49 Kost. **8.1.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Gera de' Petri Testaferrata Boniċi Għaxaq vs L-Avukat Ġenerali et***

baqgħux l-istess. Meta l-Qorti fliet b'reqqa d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 296, ħareġ li l-ħsieb kollu wara reġistrazzjoni ta' titolu għall-art huwa li jagħti ċertezza lit-titolu li jkun reġistrat, b'mod partikolari jekk dan ikun titolu garantit li jagħti lit-titolari jedd irrevokabbli għaliha li ma jistax ikun megħlub ħlief kif provdut fl-istess Att[50];

Illi l-Qorti ħasbet fit-tul dwar il-qagħda li titnissel f'ċirkostanza fejn it-titolu reġistrat ma jkunx garantit jew ikun kwalifikat u aktar u aktar meta r-reġistrazzjoni nnifisha tkun kontestata u suġġetta għal proċedimenti quddiem il-Qrati għad-determinazzjoni tas-siwi tat-titolu. Mill-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel dwar l-allegat ksur tal-jedd għal smigħ xieraq u dwar l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, il-Qorti tasal għall-fehma li l-artikoli tal-Kap 358 impunjati mill-kumpanniji rikorrenti ma jwasslux għall-ksur tal-jeddijiet tagħhom. Fl-ewwel lok, it-tħaddim ta' dawk l-artikoli jippresupponi li l-Gvern ikun is-sid tal-artijiet li t-titolu tagħhom jiġi reġistrat mal-intimat Reġistratur tal-Artijiet. Il-kwestjoni dwar jekk – bħal fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum – ikunx hemm ħaddieħor li jippretendi li għandu huwa wkoll titolu għal dik l-art ma tnaqqarx mis-siwi ta' dawk id-dispożizzjonijiet tal-liġi, iżda tagħti lok (kif fil-fatt tat) għall-ħtieġa tad-determinazzjoni tat-titolari veru ta' dik l-art fi proċediment ġudizzjarju xieraq, bħalma jista' u bosta drabi ġara fil-każ ta' interessi ta' sidien privati dwar reġistrazzjonijiet ta' titolu magħmula taħt il-Kapitolu 296. Fit-tieni lok, il-Qorti hija tal-fehma li s-setgħat mogħtija taħt l-artikolu 10 tal-Kapitolu 296 ma jwasslux lanqas biex iseħħ ksur ta' jedd ta' tgawdija paċifika ta' possedimenti għaliex l-għan ta' dak l-artikolu huwa biss li jirregolarizza r-reġistrazzjonijiet fi bnadi jew oħrajn ta' Malta bla ma tħares lejn it-teħid jew kontroll tal-ġid tas-sidien li jkollhom artijiet f'dawk il-bnadi. Fit-twettiq ta' dawk is-setgħat, l-artikolu 10 ma jwassalx għall-kundizzjonijiet li jseħħu meta l-Gvern jinqeda bis-setgħat tiegħu li jakkwista art taħt liġijiet oħra jew għal skop pubbliku;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tasal għall-fehma li d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 5 u 7 tal-Kapitolu 358 u tal-artikolu 10 tal-Kapitolu 296 ma ntweriex li jiksru l-jedd tar-rikorrenti lanqas taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Illi għalhekk, il-Qorti mhijiex sejra tilqa' l-ewwel talba;

Illi minħabba li ż-żewġ talbiet l-oħrajn huma konsegwenzjali għall-ewwel talba, lanqas dawn mhuma sejrin jintlaqgħu;

[50] Art. 22 tal-Kap 296

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti billi ma ntweriex li d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 5 u 7 tal-Kapitolu 358 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas l-artikolu 10 tal-Kapitolu 296 tal-Liġijiet ta' Malta ma jiksru l-jeddijiet fundamentali tal-kumpanniji rikorrenti dwar il-jedd għal smigħ xieraq u kif ukoll dwar it-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kemm taħt il-Kostituzzjoni u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni;

Tilqa' l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-intimati; u

Tordna li r-rikorrenti jħallsu l-i**spejjeż tal-kawża** ħlief għal dawk marbutin mas-sentenza preliminari tal-31 ta' Mejju, 2006, li jitħallsu mill-intimati.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

7 ta' Ottubru, 2015

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

7 ta' Ottubru, 2015