QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 20 ta' Ottubru, 2021

Rikors Guramentat Nru: 4/2016 AF

John Baptist Sammut

vs

Kummissarju tal-Artijiet u fil-verbal tas-seduta tas-26 ta' Ottubru 2017, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li minflok "Kummissarju tal-Artijiet" trid taqra "Awtorità tal-Artijiet"

u

l-Avukat Generali tar-Repubblika

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' John Baptist Sammut, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' rikors ipprezentat fit-23 ta' Novembru, 2009, il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet wara li ppremetta li huwa d-direttarju tal-fond li jgib in-numru 15 fi Triq San Gwann Battista, San Pawl il-Bahar, bi gnejna annessa mieghu; u li l-attur rikorrent fil-kawza odjerna huwa l-utilista rikonoxxut ta' dan il-fond u l-gnejna annessa mieghu; u li l-attur rikorrent fil-kawza odjerna, wara li waqqa' l-fond in kwistjoni, ottjena l-permess bin-numru PA 01347/07 minghand l-Awtorità Maltija dwar l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex jizviluppa s-sit imsemmi; u li l-Klawsola 14 tal-att enfitewtiku jistipula li ma jista' jsir l-ebda xoghol ta' zvilupp fuq l-imsemmija gnejna; u li l-konvenut Kummissarju tal-Artijiet digà kkawtela d-drittijiet tieghu permezz ta' Mandat ta' Inibizzjoni li ntlaqa' minn dina l-Onorabbli Qorti nhar it-18 ta' Novembru, 2008; u li l-attur rikorrent fil-kawza odjerna kien talab perjodu ta' sena sabiex jista' jirripristina l-art fl-istat li kienet fih qabel beda x-xoghol ta' zvilupp, izda minkejja li l-perjodu ta' sena kien wasal biex jintemm, ma sarux ix-xogholijiet li kellhom isiru; u li ghar-ragunijiet esposti l-konvenut Kummissarju tal-Artijiet ma kellu ebda triq ohra hlief li jintavola proceduri sabiex l-art in kwistjoni tigi ripristinata fl-istat originali taghha; talab lil Qorti sabiex (i) tordna lill-attur rikorrent fil-kawza odjerna jirripristina l-art ghall-istat originali taghha taht id-direzzjoni ta' perit nominat mill-Qorti u bl-ispejjez jigu sofferti mill-attur rikorrent fil-kawza odjerna; u (ii) tawtorizza lill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet sabiex jaghmel ix-xogholijiet kollha necessarji taht id-direzzjoni tal-istess perit nominat mill-Qorti sabiex l-art in kwistjoni tigi ritornata ghall-istat originali taghha fi zmien li jigi prefiss mill-Qorti u dan ghas-spejjez tal-attur rikorrent fil-kawza odjerna; u (iii) tillikwida d-danni sofferti mill-Kummissarju tal-Artijiet kawza tal-ksur ta' din il-kundizzjoni fil-kuntratt mill-attur rikorrent fil-kawza odjerna, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi u tikkundanna lill-attur rikorrent fil-kawza odjerna sabiex ihallas l-istess danni lill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet; u dan kollu

bl-ispejjez u bl-imghax kontra r-rikorrent attur fil-kawza odjerna.

Permezz ta' risposta guramentata pprezentata mill-attur rikorrent fil-kawza odjerna, dan tal-ahhar eccepixxa li waral - hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni l-attur rikorrent fil-kawza odjerna kien ressaq talba mal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet sabiex jixtri u jakkwista d-dirett dominju relattiv u dan skond policies ezistenti li gew applikati f'diversi kazijiet simili u identici; u li din it-talba giet ikkunsidrata favorevolment izda rrizulta li l-processar finali ta' din it-talba waqaf kawza ta' pressjoni esterna, illegittima, totalment ingustifikabbli u addirittura abbuziva; u li l-konvenut Kummissarju tal-Artijiet f'sitazzjonijiet simili jew identici ghal kaz tal-attur rikorrent fil-kawza odjerna mexa b'mod differenti u ghen sabiex tali nuqqasijiet jigu solvuti minghajr il-htiega ta' azzjonijiet legali bhala dik odjerna; u li ghalhekk l-attur rikorrent fil-kawza odjerna qieghed jigi diskriminat u ghalhekk kull decizjoni li ttiehdet fir-rigward tal-kaz tieghu inkluz l-intavolar tal-kawza fuq imsemmija huwa decizjonijiet illegittimi u invalidi ghax jilledu d-dritt fondamentali tal-persuna kif sanciti fil-Kostituzzjoni ta' Malta u fil-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali – Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta; u li konsegwentement it-talbiet tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet kontenuti fl-imsemmi rikors guramentat ghandhom jigu respinti.

Il-kawza fuq imsemmija imressqa mill-kovenut Kummissarju tal-Artijiet kontra l-attur rikorrenti hija pendenti s-smigh u ggib in-numru 1147/2009 SM.

Kif eccepit permezz tal-imsemmija Risposta Guramenta u kif jinsab anke suffragat minn xhieda ta' dak li kien il-Kummissarju tal-Artijiet fi zmien li inqala' l-kaz, it-trattament tal-attur rikorrent mill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet, kien u huwa tali li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-attur rikorrent esponenti kwantu jammonta ghal vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tal-attur rikorrenti ghall-protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjetà u tat-tgawdija pacifika tal-proprjetà kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-

Libertajiet Fondamentali – Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u tad-dritt li jigi assigurat rispett tal-imsemmi dritt fundamentali minghajr diskriminazzjoni kif sancit u protett fl-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Umani – Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li ghar-ragunijiet fuq premessi gew vjolati d-drittijiet u libertajiet fundamentali tieghu kwantu:

2. Ghall-protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjetà u tat-tgawdija pacifika tal-proprjetà kif protetti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu I tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet tal-Bniedem).

3. Ghad-dritt li jigi assigurat rispett tal-imsemmi dritt fundamentali minghajr diskriminazzjoni kif protett fl-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Umani – Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta; u

4. Tiddikjara nulla u bla effett id-decizjoni li permezz taghha l-konvenut Kummissarju tal-Artijiet istitwixxa proceduri gudizzjarji permezz tal-kawza fl-ismijiet Kummissarju tal-Artijiet vs John Baptist Sammut [Rikors Guramentat Numru 1147/2009] u konsegwentement tiddikjara l-istess proceduri gudizzjarji nulli u bla effett; u

5. Tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom responsabbli ghad-danni kollna sofferti mir-rikorrent attur kawza tal-agir illegali u abbuziv tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet u ghad-danni morali kollha rizultanti.

6. Tillikwida l-istess danni u tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu d-danni kollha hekk likwidati, bl-interessi legali sad-data tal-pagament effettiv.

7. Taghti kull rimedju iehor necessarju u opportun, sabiex jigu salvagwardjati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent attur.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti jew min minnhom.

Rat ir-risposta tal-intimati Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat u Kummissarju tal-Artijiet, illum Awtorità tal-Artijiet, li permezz tagħha eċċepew illi:

Preliminarjament, l-Avukat Ġenerali ġie mħarrek inutilment f'dawn il-proċeduri peress li l-ebda liġi mhu qed tiġi attakkata u għalhekk għall-finijiet tal-artikolu 181B(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kawża kellha tiġi ntavolata biss kontra l-Kap tad-Dipartiment inkarigat minn dawn il-kwistjonijiet u ċioè kontra l-Kummissjarju tal-Artijiet peress li l-ġudizzju huwa diġà integru bil-preżenza tal-istess Kummissarju.

Fil-mertu, l-esponenti qed jirrespinġu bil-qawwa kollha l-pretensjonijiet u l-allegazzjonijiet kollha mniżżla fir-rikors kostituzzjonali bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet li ġejjin li qed jiġu mniżżla mingħajr preġudizzju għal xulxin.

A skans ta' ripetizzjoni, ir-rikors ġuramentat tal-Kummissarju kif riportat fl-ewwel paragrafu tar-rikors kostituzzjonali odjern, jikkontjeni l-fatti ta' dan il-każ.

Mhux minnu dak li qed isostni r-rikorrenti u ċioè li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti qed jiġu miksura u dan għaliex ir-rikorrenti kien jaf perfettament il-limitazzjonijiet preżenti fil-kuntratt li huwa ffirma nhar il-15 ta' Awwissu 1983. Fil-fatt, l-att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar tas-26 ta' Frar 1991 u l-konċessjoni enfitewtika oriġinali kienet ingħatat għal perjodu ta' 146 sena li bdew jiddekorru fil-15 ta' Awwissu 1983. Tali kuntratt kien jistipula b'mod ċar, fil-klawsola numru 14 tiegħu, illi ma jista' jsir l-ebda xogħol ta' żvilupp fuq l-imsemmija ġnejna, tant illi din l-istess klawsola tistabbilixxi b'mod univoku illi: "***L-enfitewta jiddikjara li <u>l-ġnien anness mal-imsemmi fond</u> kif muri fl-isketch plan tal-Perit Luigi Sansone annessa ma' dan l-att ... <u>ma jistax jiġi trasferit in parte jew in toto lil terzi, jew sfruttat edilizjalment jew spekulat mod ieħor</u>.***".

Minkejja tali klawsola restrittiva li tistabbilixxi b'mod ċar li ma jista' jsir l-ebda xogħol ta' żvilupp fuq l-art in kwistjoni, ir-rikorrent xorta waħda, b'mod abbużiv, qabad u intavola applikazzjoni quddiem l-Awtorità Maltija dwar l-Ambjent u l-Iżvilupp u li eventwalment ġiet milqugħa u ħareġ permess f'isem ir-rikorrent sabiex ikun jista' jiżviluppa l-ġnejna in kwistjoni, u dan bi ksur lampanti tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika.

Wieħed ma jistax jaqbad u jieħu l-liġi b'idejh bl-aspettazzjoni mhix leġittima li l-Kummissarju ser jagħlaq għajnejh u jħalli lil dak li jkun ikompli jikser it-termini tal-kuntratt bil-benedizzjoni tiegħu.

Ta' min wieħed jirreferi għas-sostanza tax-xhieda mogħtija minn Dr. Tonio Fenech, liema xhieda ngħatat fis-seduta tat-28 ta' Ottubru 2014 quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, fir-rikors ġuramentat numru 1147/2009 SM fl-ismijiet Kummissarju tal-Artijiet vs John Baptist Sammut, li mistoqsi dwar il-partikolaritajiet ta' dan il-każ, wieġeb b'dan il-mod: "*Il-politika ġenerali li konna adottajna kienet illi fejn ikun hemm ksur flagranti tal-liġi konxjament u mhux b'xi żball allura d-Dipartiment tal-Artijiet m'għandux jipprova jirratifika dan l-aġir.*" Fl-istess seduta tela' jixhed ukoll Dr. Jason Azzopardi, bħala l-persuna li kien Segretarju Parlamentari u sussegwentement Ministru responsabbli mid-Dipartiment tal-Artijiet meta nfetħet il-kawża kontra r-rikorrent, u dan ukoll xehed illi:

> "... *fil-perjodu li jiena fih kont responsabbli fis-Segretarjat Parlamentari li semmejt qabel kienet illi l-kundizzjonijiet ikunu ta' liema kuntratt ikunu għandhom ikunu rispettati altrimenti jkolli rebus*."

In vista tat-talbiet tar-rikorrenti, tajjeb li jiġi rrimarkat li d-deċiżjoni sabiex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji permezz tal-kawża numru 1147/2009, bl-ebda mod ma tista' tiġi dikjarata nulla u bla effett għaliex il-proċeduri nfetħu appożitament minħabba l-fatt li r-rikorrenti naqas milli jonora dak li l-Mandat ta' Inibizzjoni milqugħ mill-Onorabbli Qorti nhar it-18 ta'

Novembru 2008, kien rabtu li għandu jagħmel – u ċioè li jirripristina l-art in kwistjoni fl-istat oriġinali tagħha.

Minkejja li r-rikorrent fir-rikors tiegħu qed jgħid li ressaq talba mal-Kummissjarju sabiex jixtri u jakkwista d-dirett dominju relattiv, hija prerogattiva tal-Kummissarju tal-Artijiet li jiddeċiedi b'liema mod u manjiera proprjetà partikolari għandha tinbiegħ, jekk hemmx lok li din tinbiegħ wara l-ħruġ ta' sejħa għall-offerti kif jistabbilixxi l-Kapitolu 268 tal-Liġijiet ta' Malta jew inkella jistgħux jiġu applikati l-iskemi li jkunu viġenti minn żmien għal żmien, kif isir fil-każ tal-fidi taċ-ċnus temporanji li jaggravaw proprjetà residenzjali.

F'dan il-każ jidher, li minkejja li qiegħed jiġi allegat li saru diskussjonijiet, minn imkien ma jirriżulta li qatt ittieħdet deċiżjoni finali dwar meta u b'liema mod ser tinħareġ is-sejħa għall-offerti għall-bejgħ tad-dirett dominju in kwistjoni jew għall-fidi taċ-ċens li jaggrava din il-proprjetà. Ir-rikorrent hu għal kollox żbaljat fl-assunzjonijiet tiegħu li l-akkwist minnu tad-dirett dominju li jaggrava din il-proprjetà, awtomatikament ifisser il-ħall tar-restrizzjonijiet u l-obbligi naxxenti mill-kuntratt tal-konċessjoni oriġinali. Dan minħabba li legalment hemm differenza bejn proprjetà aggravata minn ċens annwu, tiġix mifdija, inkella jinxtarax id-dirett dominju fuqha, għall-finijiet tat-tkomplija tal-applikazzjoni tar-restrizzjonijiet li jkunu japplikaw. Il-Kummissarju tal-Artijiet jista' jikkonferma li kull meta jinfeda ċ-ċens li jkun jaggrava proprjetà, il-kundizzjonijiet u r-restrizzjonijiet li jirriżultaw mill-kuntratt oriġinali li jkun jikkostitwixxi ċ-ċens, jibqgħu viġenti, irrispettivament min-numru ta' drabi li l-proprjetà tiġi ttrasferita. Jirriżulta wkoll li lir-rikorrent qatt ħadd ma tah kelma finali dwar il-mod tat-trasferiment tad-dirett dominju, u dan b'reazzjoni għat-talba tiegħu li tinħareġ sejħa għall-offerti għall-bejgħ tal-istess.

Għal kuntrarju ta' dak li qed isostni r-rikorrenti, huwa biss jekk il-Kummissarju tal-Artijiet jissokkombi għat-talbiet tar-rikorrenti li jkun qed iġib ruħu b'mod illegali u abbużiv.

Kwindi, l-esponenti mexa skont il-kuntratt li jirregola l-partijiet f'din il-kawża u għalhekk l-esponent ma kkawża l-ebda tip ta' danni lir-rikorrent.

Rigward Inapplikabilità tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u rigward allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Issa f'dan il-każ, dan l-artikolu huwa inapplikabbli għaliex ir-rikorrent bl-ebda mod u manjiera ma hu qed jiġi mċaħħad mill-proprjetà iżda r-rikorrent qed jiġi mfakkar fil-kontenut tal-kuntratt li kien iffirma huwa stess fuq il-prinċipju li *pacta sunt servanda* jiġifieri li obbligu pattwit irid jibqa' jiġi osservat.

Dato ma non concesso li dan l-artikolu huwa fil-fatt applikabbli, wieħed jista' biss jitkellem fuq ksur tad-drittijiet u deprivazzjoni tat-tgawdija tal-proprjetà meta dak li jkun jiġi mneżża' minn kull dritt. Fi kliem l-awturi Harris u O'Boyle: "*In principle, there will be deprivation of property only where 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*." Issa f'dan il-każ, din id-deprivazzjoni tal-proprjetà żgur li ma tiffigurax għaliex ir-rikorrent jista' jgawdi l-ġnien iżda ma jistax jibnih.

Għalhekk jidher li l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa mingħajr ebda fondament ġuridiku.

Rigward l-inapplikabilità tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 (abbinat mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll) tal-Konvenzjoni Ewropea

Ir-rikorrent ma ssodisfax element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità tal-provvediment fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' *status* kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet: <u>Enrietta Bianchi et vs. Avukat Ġenerali et</u>, mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Ġunju 2011, ġie mgħallem li:

> "*mhux kull trattament divers iwassal għal diskriminazzjoni skont l-Artikolu 14 imsemmi iżda biex tiġi ravviżata tali diskriminazzjoni dak it-trattament divers irid ikun motivat minn wieħed mill-istatus elenkati f'dak l-artikolu jew fuq xi ġeneru ta' status ieħor* (Ara <u>Każ Kjeldsen, Busk Madsen u Pedersen v. Denmark</u>, ECHR 6 Diċembru 1976 § 56; <u>Każ Carson u Ohrajn v. UK</u> § 61, ECHR Grand Chamber, 16 Marzu 2010)".

Peress li r-rikorrent ma weriex li l-allegat trattament diskriminatorju kien imsejjes fuq xi kawżali ta' *status*, isegwi li l-istħarriġ kostituzzjonali mitlub mir-rikorrent ma jistax jiġi milqugħ.

<u>Rigward l-allegat ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 (abbinat mal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll) tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

Dato ma non concesso li dawn l-artikoli huma fil-fatt applikabbli, sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huma jridu jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' '*like with like*' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju.

Barra minn hekk, fi kwalunkwe każ, jekk fil-fatt l-allegati każijiet li r-rikorrent qed isostni li kienu simili għal tiegħu, kienu jmorru kontra l-liġi, dan bl-ebda mod ma jista' qatt iwassal għal diskriminazzjoni bil-mod kif qed jilmenta minnha r-rikorrent.

Għalhekk jidher hawnhekk ukoll li l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti fuq l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea huwa mingħajr ebda fondament ġuridiku.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent kif dedotti fir-rikors promotur tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrent qiegħed jitlob lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tiegħu kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali minħabba li l-Awtorità intimata qatt ma laqgħet it-talba tiegħu sabiex jixtri u jakkwista mingħand il-Gvern id-dirett dominju tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Skont ir-rikorrent, id-deċiżjoni tal-Awtorità intimata kienet kawża ta' pressjoni esterna, illeġitima, totalment inġustifikabbli u addirittura abbużiva.

Ir-rikorrent qiegħed jilmenta wkoll illi l-aġir tal-intimata huwa diskriminatorju fil-konfront tiegħu, bi ksur ukoll tad-drittijiet tiegħu kif protetti permezz tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea in kwantu li l-intimata mxiet b'mod differenti ma' persuni oħra f'sitwazzjonijiet simili jew identiċi għall-każ tiegħu.

Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar tal-15 ta' Awwissu 1983, missier ir-rikorrent akkwista mingħand il-Knisja l-utile dominju temporanju tal-proprjetà bin-numru 15, Triq San Ġwann Battista, San Pawl il-Baħar, għall-perjodu ta' 146 sena li bdew jiddekorru minn dakinhar. Parti minn din il-proprjetà kienet tikkonsisti fi ġnien. Skont il-klawsola numru 14 ta' dan il-kuntratt,

"L-enfitewta jiddikjara li l-ġnien anness mal-imsemmi fond kif muri fl-isketch plan tal-Perit Luigi Sansone annessa ma' dan l-att ma jistax jiġi trasferit in parte jew in toto lil terzi, jew sfruttat edilizjalment jew spekulat mod ieħor."

Ir-rikorrent akkwista l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien għad fadal ta' din il-proprjetà permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar tas-26 ta' Frar 1991. Il-padrun dirett hija l-intimata Awtorità tal-Artijiet u dan peress li d-dirett dominju tal-proprjetà għadda għand il-Gvern ta' Malta bis-saħħa tal-ftehim li kien sar bejn il-Gvern u s-Santa Sede u ċioè l-Att IV tal-1992.

Fl-2007 ir-rikorrent talab u ottjena permess mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jiżviluppa din il-proprjetà, inkluż il-ġnien. Sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu u jżomm lir-rikorrent milli jiżviluppa dan il-ġnien, il-Kummissarju tal-Artijiet intavola mandat ta' inibizzjoni kontrih. Dan il-mandat intlaqa' mill-Qorti permezz ta' digriet tat-18 ta' Novembru 2008. Sussegwentement, il-Kummissarju tal-Artijiet ippreżenta kawża kontra r-rikorrent fejn talab lill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili tordna lir-rikorrent jirripristina l-ġnien fl-istat oriġinali tiegħu u fin-nuqqas, sabiex tawtorizza lill-Kummissarju jagħmel x-xogħlijiet neċessarji hu. Il-Kummissarju talab ukoll likwidazzjoni u ħlas ta' danni.

Permezz ta' deċiżjoni tat-22 ta' Frar 2018, il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili ordnat lill-intimat (illum rikorrent) sabiex jirripristina l-art għall-istat oriġinali tagħha u ordnat li fin-nuqqas, il-Kummissarju attur (illum l-Awtorità intimata) jesegwixxi x-xogħlijiet hu spejjeż tal-intimat. Ir-rikorrent appella minn din id-deċiżjoni iżda l-appell għadu mhux appuntat għas-smigħ.

Jirriżulta li wara li l-Kummissarju talab il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra r-rikorrent kif ingħad, seħħet laqgħa bejn ir-rikorrent u l-Kummissarju tal-Artijiet ta' dak iż-żmien, Albert Mamo. Mamo kien qal lir-rikorrent illi huwa seta' jirregolarizza l-posizzjoni tiegħu billi jixtri d-dirett dominju relattiv tal-proprjetà tiegħu mingħand il-Gvern u dan permezz ta' sejħa

għall-offerti u b'hekk jaqgħu l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika.

Madanakollu, kien hemm xi ġirien tar-rikorrent li marru jilmentaw mas-Segretarju Permanenti l-Onorevoli Jason Azzopardi peress li ma xtaqux lir-rikorrent jiżviluppa dan il-ġnien. Konsegwentement, l-Onor. Azzopardi taha direzzjoni ċara lid-Dipartiment tal-Artijiet, li kien jaqa' fid-dekasteru tiegħu, illi l-klawżola fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika kellha tiġi rispettata.

Għaldaqstant, il-Kummissarju tal-Artijiet irtira l-offerta li kien għamel lir-rikorrent sabiex il-Gvern ibiegħ id-dirett dominju relattiv tal-proprjetà 15, Triq San Ġwann, San Pawl il-Baħar u l-klawżola in kwistjoni għada fis-seħħ.

Ir-rikorrent qiegħed jippretendi li l-mod kif mexa miegħu l-Gvern jilledi d-drittijiet fundamentali tiegħu peress illi ma' ħaddieħor mexa differenti. Huwa jsemmi każijiet oħra fejn skont hu, il-Gvern aċċetta li jirregolarizza l-posizzjoni tal-utilista tal-art.

Albert Mamo xehed illi meta huwa kien Kummissarju tal-Artijiet, f'każijiet ta' din ix-xorta huwa kien dispost jirregolarizza l-posizzjoni ta' dawk li jsibu ruħhom f'sitwazzjonijiet simili bħal dik tar-rikorrenti.

Madanakollu, Peter Mamo, uffiċjal fi ħdan l-Awtorità tal-Artijiet xehed illi filwaqt li f'ċertu ċirkostanzi jkun fl-interess nazzjonali li jittieħdu deċiżjonijiet biex b'hekk jiġu regolarizzati ċertu sitwazzjonijiet, il-każ tal-lum mhuwiex wieħed minnhom għaliex il-Gvern mhux ser jiggwadanja xejn b'dak li jrid ir-rikorrent in kwantu li l-istess rikorrent qed ifittex li jissalvagwardja l-interessi personali tiegħu biss.

In linea preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li huwa ġie mħarrek inutilment f'dawn il-proċeduri.

A tenur tal-artikolu 181B tal-Kap. 12:

"(1) Il-Gvern għandu jkun rappreżentat fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni:

....

(2) L-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern."

Il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun f'din l-eċċezzjoni. L-artikolu 181B jagħmilha ċara li l-Gvern għandu jkun rappreżentat mill-kap tad-dipartiment li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni. F'dan il-każ żgur li mhuwiex l-Avukat tal-Istat. Lanqas ma jirriżulta li minħabba n-natura tagħha, xi talba minnhom ma tistax tiġi diretta lejn l-Awtorità intimata. Fil-fatt, it-talbiet kollha huma diretti lejn l-Awtorità intimata u l-ebda waħda minnhom ma hi diretta lejn l-Avukat tal-Istat.

Ladarba l-Gvern huwa sodisfacentement rappreżentat mill-Awtorità intimata, ma kienx hemm ħtieġa li jiġi mħarrek ukoll l-Avukat tal-Istat f'dawn il-proċeduri u għaldaqstant, għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi *inter alia* li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

Il-Qorti ser tiċċita mis-sentenza tagħha diversament presjeduta fl-ismijiet Francis Saviour Borg vs Kummissarju tal-Artijiet, tas-27 ta' Ġunju 2014, li kienet tirrigwarda ordni ta' żgumbrament li

ħareġ il-Kummissarju tal-Artijiet fuq proprjetà li r-rikorrent f'dak il-każ kien qiegħed jokkupa mingħajr titolu, in kwantu li l-prinċipju hemm enunċjati japplikaw ukoll għall-każ tal-lum. Intqal hekk:

> *"Dwar l-allegazzjoni tar-rikorrent li hu jgawdi minn "possediment" li jehtieglu protezzjoni, din il-Qorti tirrileva li ghalkemm l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ma jipprovdiniex b'definizzjoni[1] ta' f'hiex jikkonsisti l-kuncett ta' beni jew possedimenti, gie stabbilit, diversi drabi, li dan il-kuncett ghandu jigi interpretat b'mod wiesa. In fatti, **f'Mellacher v. Austria**, 19 ta' Dicembru, 1989 dan il-kuncett gie interpretat li ma jinkludix biss art, imma anke interessi ohra li ghandhom valur ekonomiku. Isegwi illi kull interess li ma jimmanifestax din il- karatteristika ta' valur ekonomiku, dan jezorbita awtomatikament mill-iskop jew l-applikabbilita` ta' dan l-Artikolu.*
>
> *Skond ma tikteb Monica Carss-Frisk[2], in fatti, "... the concept of what constitutes property or "possessions", in Article 1 of Protocol Number 1 is wide; .... a range of economic interests falls within the scope of the right to property, including movable or immovable property, tangible or intangible interests".[3]*
>
> *B'dan ir-ragunament allura, wiehed jista' facilment jghid illi Artikolu 1 Protokol Numru 1, ma jillimitax il-protezzjoni li jhaddan lill-proprjetà fis-sens klassiku tal-kelma, izda jestendi l-protezzjoni ghal interessi ohra. Dawn l-interessi imma jridu juru numru ta' karatteristici li gew zviluppati matul iz-zmien fil-gurisprudenza.*
>
> *Huwa minnu, kif intqal hawn fuq, illi dawn l-interessi ghandhom ikunu, qabel xejn, ta' natura kummercjali, jew ahjar, ekonomika. Barra minn hekk, dawn l-interessi ghandhom juru sufficentement li huma kapaci "<u>of being</u>*

---

[1] Il-kuncett ta' "possessions" qatt ma gie moghti definizzjoni generali u lanqas astratta.

[2] A Guide to Implementations of Article 1 of Protocol Number 1, page 10

[3] Hawnhekk l-awtrici tkompli billi tghid li dawn kollha huma ikkonsiderati bhala "possessions": …shares, patents, an arbitration award, the entitlement to a pension, a landlord's entitlement to rent, the economic interests connected with the running of a business, the right to exercise a profession, a legitimate expectation that a certain state of affairs will apply, a legal claim, and the clientele of a cinema"

realized" u b'hekk jirrapprezentaw dik li nsejhulha "legitimate expectation"[4] *kif ser naraw aktar 'l isfel, u fl-ahharnett, dawn l-interessi legali ghandhom ukoll jimmanifestaw irwiehom u fuq kollox ikunu identifikati.*

Il-protezzjoni ta' dan l-Artikolu tapplika biss f'kaz li wiehed jista' "lay a claim to the property concerned". Dan l-Artikolu jipprotegi dik il-proprjeta` gia` ezistenti u mhux id-dritt li wiehed jakkwista proprjeta` fil-futur[5]*. L-Artikolu 1 Protokol Numru 1, japplika biss, wiehed jista' jinnota, ghall-beni jew possedimenti li persuna digà ghandha u li digà qed tgawdi. Irid jigi pruvat mill-applikant quddiem il-Qorti li huwa ghandu pretensjoni legali li jezercita "property rights" –* ***Zwierzynski v. Poland****, 19 ta' Gunju, 2001.*

Sabiex wiehed jitlob u jinvoka l-protezzjoni ta' dan l-Artikolu, wiehed irid ikollu forma ta' dritt li qed igawdi li, skond il-Konvenzjoni Ewropea, jigi meqjus bhala "property right" – ***S v. United Kingdom (1986 – Application Number 11716/85).***

Alternattivament, sabiex "claim"[6] *tkun ikkonsiderata bhala "possession" taht Artikolu 1 Protokol Numru 1, ghandu jigi ppruvat li hemm pretensjoni legali li timmerita li tigi akkolta.*

"A legitimate expectation must be of a nature more concrete than a mere hope and be based on a legal provision or a legal act..." – ***Gratzinger and Gratzingerova v. The Czech Republic (2002)****.*

Jekk dan ma jkunx hekk, allura ma jistax jinghad li hemm "legitimate expectation". Dan ifisser illi dik it-talba trid tkun sufficcentament "established to be enforceable" – case of ***Burdov v. Russia****, 7 ta' Mejju, 2002;* ***Timofeyen v. Russia,*** *23 ta' Jannar, 2004 u* ***Stran Greek Refineries &***

[4] **Bevler v. Italy (5-Jan-2000)** – l-applikant f'dan il-kaz ipprova li kellu de facto 'property interest' fil-pittura u b'hekk kellu 'a legitimate expectation'.

[5] Isegwi allura li l-pretensjoni li wiehed ser jiret proprjeta` fil-futur, per ezempju, ma jkunx protett taht dan l-Artikolu **Marckx v. Belgium 1979 u fl-1987 f'Inze v. Austria**

[6] **Antonakopoulos v. Greece (14-Dec-1999)** – gie argumentat is-segwenti:- "as long as the holder of a claim can have a "legitimate expectation" of realizing the claim, that is, that the claim is "sufficiently established" to the extent of being executable, then this claim is in principle to be accepted as on par with "possession" capable of being protected by Article 1 Protocol Number 1".

__Straits Andreadis v. Greece__, 9 ta' Dicembru, 1994. Jekk din it-talba ma tistax tkun imwettqa, allura ma tistax tigi kkwalifikata bhala "possession". Barra minn hekk, gie interpretat ukoll li "a claim" jew talba, tista' tigi kkonsidrata bhala "possession" taht dan l-Artikolu jekk huwa muri li hemm "a legal entitlement", ossia dritt legali ghall-beneficci ekonomiku ta' dak l-individwu koncernat jew "a legitimate expectation that the entitlement will materialise" – __Pressos Compania Naviera S.A. v. Belgium (1995)__[7] __u National and Provincial Building Society v. U.K. (1997)__.

Peress li dan l-Artikolu fil-principju tieghu jeskludi d-dritt ghall-akkwist, __Potocka and Others v. Poland (2000)__, huwa importanti illi kull min igib azzjoni ghall-ksur ta' dan l-Artikolu, jipproduci prima facie evidenza ta' l-ezistenza u l-validità tat-talba tieghu jew taghha ghal dak il-beni in kwistjoni.

Hekk ukoll kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza __Zammit v. Ellul Vincenti noe__, deciza fil-31 ta' Lulju, 1996, f'referenza ghall-artikolu wiehed in kwistjoni:

"Hu immedjatament ovvju li l-protezzjoni tal-konvenzjoni hi favur id-dgawdija pacifika tal-possedimenti ta' kull persuna u kontra li jigu pprivati minnhom hlief fl-interess pubbliku. Ovvju wkoll li dan id-dritt ma jezistix u allura ma jistax jigi vjolat jekk il-persuni, f'dan il-kaz l-appellant, ma jipprovawx li huma ghandhom jew kellhom, fil-mument tal-allegata vjolazzjoni, il-possedimenti li minnhom jallegaw li gew illegalment u abbuzivament ipprivati."''

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, il-Qorti tqis illi r-rikorrent la jista' jinvoka l-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-każ tal-lum, ir-rikorrent mhuwiex qiegħed jiġi mċaħħad mill-proprjetà tiegħu. Huwa għad għandu d-drittijiet kollha li dejjem

[7] **Fedorenko v. Ukraine (1-June-2006)** – Il-Qorti f'dan il-kaz, qalet li skond kazistika tal-organi tal-Konvenzjoni, "possessions" jistghu jkunu kemm beni li diga` jezistu jew assi ('assests') u dan jinkludi 'claims' li l-applikant jargumenta li ghandu almenu 'a legitimate expectation' li jista' jottjeni tgawdija fid-dritt ta' proprjetà.

kellu fuq l-art in kwistjoni. Filwaqt li huwa minnu li l-ġnien ma jistax jiżviluppah, ir-rikorrent qatt ma kellu dritt illi jagħmel li jrid b'dan il-ġnien in kwantu li meta l-awtur fit-titolu tiegħu akkwista din l-art b'ċens temporanju, huwa aċċetta inekwivokament li l-ġnien jibqa' ġnien.

Jekk ma kienx jaf, ir-rikorrent kien imissu kien jaf b'din il-klawżola meta beda jiżviluppa l-art. Ma jistax issa jippretendi li għandu xi '*legitimate expectation*' jew dritt pretiż li jixtri d-dirett dominju mingħand il-Gvern biex ikun jista' jagħmel li jrid bil-proprjeta tiegħu. Japplika wkoll il-prinċipju li *pacta sunt servanda*. Żgur li r-rikorrent m'għandux jiġi ppremjat talli pprova jikser kundizzjoni fil-kuntratt. Billi l-Gvern irregolarizza l-posizzjoni ta' ħaddieħor ma jfissirx illi r-rikorrent għandu dritt jippretendi li l-Gvern kostrett jimxi miegħu bl-istess mod għaliex fl-aħħar mill-aħħar, kien hu li kiser il-kuntratt meta pprova jiżviluppa l-ġnien.

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet Peter Muscat Scerri et vs L-Avukat Ġenerali et, tas-6 ta' Frar 2015, fil-fatt qalet hekk:

> "*Dritt pretiz jikkwalifika bhala possediment meta dak id-dritt jirrizulta sufficjentement stabbilit bhala dritt enforzabbli.*[8] *F'dan il-kaz id-dritt pretiz mir-rikorrenti huwa ghal kollox kontestat mill-intimati li jsostnu li r-rikorrenti assolutament ma ghandhomx id-dritt li jippretendu. Kien ikun differenti li kieku r-rikorrenti ssottomettew il-pretensjoni taghhom quddiem il-Qorti kompetenti fil-konfront tal-partijiet intimati, ghaliex fl-eventwalità li d-dritt pretiz minnhom jigi kanonizzat gudizzjarjament allura ma kienx ikun hemm dubbju dwar l-ezistenza u l-estensjoni tad-dritt minnhom pretiz u dwar l-enforzabbilità tieghu li b'hekk jakkwista n-natura ta' dritt kwezit li jidhol jifforma parti mill-assi tar-rikorrent.*[9]"

[8] Ara ECHR Kopecky v Slovakia, Grand Chamber, 28/9/2004, #52, #54; ECHR Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis v Greece, 9/12/1994. #59; ECHR Pravedanya v Russia, 18/11/2004, #38; Ara wkoll Q, Kost. John Bugeja v Prim Ministru et, 26/4/2013, #25

[9] Ara Q. App. Oliver Siracusa noe. v Prim Ministru noe. et, 16/11/1989

Ir-rikorrent jallega wkoll li l-intimata ddiskriminat kontrih bi ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-artikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li *'ebda liġi ma ghandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha.'* Is-subartikolu (3) jitlob li l-ilment ikun abbinat ma` wieħed mill-elementi li jagħmlu d-diskriminazzjoni:

> *"F'dan l-artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn."*

Il-każ tal-lum ma jinkwadra ruħu taħt l-ebda wieħed minn dawn il-kriterji. Konsegwentement, ma hemmx ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi illi:

> *"It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."*

Kif ġie elaborat fil-każ ta' Abdaluziz and Others v United Kingdom, tat-28 ta' Mejju 1985, fost oħrajn:

> *"Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and the Protocols. It has no independent existence, since it has effect solely in relation to 'the*

enjoyment of the rights and freedoms safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not necessarily presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter."

Fil-każ ta' Enrietta Bianchi et vs Avukat Generali et, deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Ġunju 2011 intqal li:

"*Mhux kull trattament divers iwassal ghal diskriminazzjoni skont l-Artikolu 14 imsemmi izda biex tigi ravvizata tali diskriminazzjoni dak it-trattament divers irid ikun motivat minn wiehed mill-istatus elenkati f'dak l-artikolu jew fuq xi generu ta' status iehor.*"

Ir-rikorrent naqas milli juri fuq liema bażi qiegħed jippretendi li ġie diskriminat. Biex wieħed jitkellem fuq diskriminazzjoni, irid jibbaża din l-allegazzjoni fuq xi *status* partikolari. Ladarba kif diġà rajna r-rikorrent ma kellu l-ebda '*legitimate expectation*' jew dritt pretiż li tiġi milqugħa t-talba tiegħu għax-xiri tad-dirett dominju in kwistjoni, isegwi li ma jistax jiġi misjub li ġie diskriminat ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Fi kwalunkwe każ, kien jispetta lir-rikorrent li jipprova li s-sitwazzjoni tiegħu kienet analoga għal dik ta' persuni oħra li fil-paragun magħhom hu kien qed jippretendi li ġie diskriminat. Oneru dan, li l-Qorti hi tal-fehma li ma ssodisfax.

Finalment, hija f'waqtha l-osservazzjoni li għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Lawrence Borg vs Chairman tal-Planning Area Permits Board et, tat-28 ta' Marzu 1994:

"*Ianqas ma ghandha l-Qorti tasal ghall-konkluzzjoni illi diskriminazzjoni ghandha tigi dikjarata jekk, haddiehor, in kontravenzjoni ta' tali ligi, thalla fit-tgawdija tal-kostruzzjonijiet mhux koperti minn permess minghajr ma biss gie processat quddiem qorti jew malgradu process jew decizjoni tal-qorti; Anke jekk, ghall-grazzja ta' l-argument, ikun hemm ippruvati kazijiet ta' kontravenzjonijiet bhal dawn, ma jsegwix illi l-istess drittijiet u libertajiet*

kostituzzjonali li ssemmew ghandhom jiftiehmu li ghandhom ihaddnu fil-protezzjoni taghhom dak kollu li jrid ir-rikorrent anke jekk l-estensjoni tas-sular il-gdid minnu progettat ma tkunx skond il-ligi."

Għar-raġunijiet premessi, l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tillibera lill-intimat Avukat tal-Istat mill-osservanza tal-ġudizzju, tiċħad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu.

IMHALLEF

DEP/REG