MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-16 ta' Novembru, 2004

Rikors Numru. 37/2001/1

Philip Amato Gauci
vs
Avukat Generali u Michael u Marie Bernardette konjugi Polidano

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors ta' Philip Amato Gauci li bih ippremetta:

Illi r-rikorrent huwa proprjetarju tal-fond Nru. 3 St. Ignatius Junction, Sliema.

Illi dan il-fond kien gie moghti mill-papa` tieghu, il-mejjet Joseph Amato Gauci lill-intimat Michael Polidano b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dr. Maurice Gambin tal-21 ta' Novembru 1975 esebit u mmarkat Dokument A, b'titolu ta' cens temporanju ghal hamsa u ghoxrin sena (25).

Illi dan ic-cens ghalaq fil-21 ta' Novembru tas-sena elfejn (2000), u l-intimati ippretendew li jkomplu jiddettjenu l-istess fond b'titolu ta' lokazzjoni taht il-provvediment tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta Edizzjoni Riveduta, kif emendati mill-Att Nru. 23 tal-1979.

Illi b' dan il-mod ir-rikorrent gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta` tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond. Infatti l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas id-doppju ta' cens stabbilit fil-kuntratt originali u dan bhala kera meta fil-fatt il-valur lokatizzju ta' l-istess fond illum hu ferm izjed minn mija u tmenin lira Maltija (Lm180) fis-sena. Inoltre l-intimat kellu bzonn dan il-fond biex tmur tabita fih it-tifla tieghu li kienet ser tizzewweg u l-impossibilta` tieghu kif qieghda l-ligi li jiehu lura l-fond proprjeta` tieghu minhabba l-bzonnijiet tieghu kien qieghed ukoll jilledi d-drittijiet tieghu ta' proprjeta` kif prottetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea. Din il-privazzjoni hija ferm izjed serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss li l-fond tieghu kien jinsab moghti b'cens temporanju fl-1979 billi diversi fondi ohra specjalment fondi li gew illokati wara 1995 l-inkwilini taghhom ma jgawdux mill-istess protezzjoni.
Illi ghalhekk bhala sid ta' dan il-fond kien qieghed jigi assoggettat ghal diskriminazzjoni mhux konsentita meta l-pozizzjoni tieghu tigi paragunata mal-pozizzjoni ta' sidien ohra b' fondijiet ohra.

Illi ghalhekk ir-rikorrent hass li fir-rigward tieghu gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 ta' l-istess Konvenzjoni u dan billi huwa b' mod diskriminatorju gie privat minghajr ma nghata kumpens gust mit-tgawdija tal-proprejta` tieghu u cioe` tal-fond fuq imsemmi 3, St. Ignatius Junction, Sliema.

Ghaldaqstant ir-rikorrent talab lill-Qorti joghgobha tiddikjara li fil-konfront tieghu bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti li qieghdin jaghtu titolu ta' kera lil Michael Polidano u jirrenduha impossibbli lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tieghu, qieghdin jigu vjolati b'mod

diskriminatorju fil-konfront tieghu, id-dritt tieghu ghat-tgawdija tal-proprejta` tieghu fuq imsemmija u dan bi vjolazzjoni tal-precitati Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap 319) u l-Artikolu 14 ta’ l-istess Konvenzjoni u b’hekk taghtih il-Qorti dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

Bl-ispejjez.

Rat id-dokument prezentat mir-rikorrent.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat ir-risposta ta’ l-Avukat Generali li biha eccepixxa:

1. **L-inapplikabbilita` ta’ l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokol u ta’ l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Illi biex ikunu japplikaw l-Artikoli 1 ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-ewwel li jrid ikollok huwa tehid tal-proprjeta`. Illi fil-kaz in ezami mhu qed isir ebda tehid ta’ proprjeta` u l-ligi kif tidher fil-Kap 158 ghandha biss l-ghan li tikkontrolla l-uzu tal-proprjeta`. Isegwi ghalhekk li kull argument dwar kumpens huwa irrilevanti, specjalment meta si tratta ta’ djar ta’ abitazzjoni li jiffurmaw parti importantissima mill-qafas socjali.

Illi l-istess punti li tqajmu mir-rikorrent diga` gew ezaminati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta’ Novembru 1989 fl-ismijiet Oliver Siracusa noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et fejn il-Qorti qalet:

“Issa li l-Qorti waslet ghall-konkluzjoni li, kuntrarjament ghal dak li qieghed jippretendi l-appellant, bil-hrug ta’ l-Att 37 ta’ l-1986 ma gie mehud lilu ebda dritt ta’ proprjeta`, ikun inutli li tidhol biex tezamina d-dispost ta’ l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u dak ta` l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokol”. (Dok A)

Dan il-kaz ma waqafx hawn u ttiehed quddiem il-Kummissjoni Ewropea gewwa Strasbourg (Applikazzjoni

Numru 16756/90) bl-ismijiet Connie Zammit and others vs Malta. Fit-12 ta' Jannar ta' l-1991, il-Kummissjoni qalet:

"Article 1, paragraph 2 of the First Protocol: The restrictions created by the Maltese Law of 1986 depriving leaseholders of their right to recover possession of their property on expiry of the sub-lease constitutes a control of the use of property. Examination of whether the interference is lawful, in the general interest and proportionate to the aim. In determining the demands of the general interest, the Contracting States enjoy a certain margin of appreciation". (Succint)

F'pagna 34, il-Kummissjoni Ewropea qalet:

"The Commission notes that the legislation does not remove the applicants' interest or title in the property but that it restricts the applicants' use of the property since the occupiers have acquired the right to remain in possession. The Commission finds that this restriction amounts to a control of use of property within the meaning of the second paragraph of the above provision. The Commission has therefore examined whether the control is lawful, in accordance with the general interest and pursues a legitimate aim in a proportionate manner.

The Commission notes that the restriction is imposed by Act 37 adopted by the Maltese Parliament. The applicants have not complained of unlawfulness and the Commission finds no reason to doubt that the measure is lawful.

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 available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regard to the existence of a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures. The Convention

organs will respect the legislature's judgement as to what is in the general interest unless it be manifestly without reasonable foundation. The Commission notes that the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulation where a more far-reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur Court H.R., James and Others judgement of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire from the owners, while in Mellacher and others (Eur Court H.R., Mellacher and Others judgement of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement.

In this case the Commission finds that the measure complained of pursues a legitimate aim in the general interest i.e. of protecting the interest of tenants. As to the proportionality of the interference, the Commission notes that the applicants remain owners of their property interest, which they are free to dispose of and that they continue to receive rent for the occupiers. In these circumstances, the Commission finds that, bearing in mind the wide margin of appreciation afforded to States in regulating housing problems, the control of use was justified within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.

It follows that the application is manifestly ill-founded within the meaning of Article 27 paragraph 2 of the Convention.

For these reasons, the Commission, unanimously,

Declares the application inadmissible." (Dok. B)

Il-legislatur Malti haseb biex ukoll fil-kera li tithallas ikun hemm aggustament sad-doppju ta' dak li kien hmistax-il sena qabel skond l-indici tal-hajja. Zgur li fil-kirja l-pajjizi kontraenti ghandhom 'margin of appreciation' kbir u

ghalhekk wiehed ma jistax jifhem kif tista' tintlaqa' allegazzjoni li hemm xi ksur ta' dan l-Artikolu.

2. **Il-bzonn tar-ripreza tal-fond mir-rikorrent.**

L-anqas fuq dan il-punt m' hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll jew ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. F'kirja, is-sid jew sid tal-fond waqt li l-kerrej l-anqas biss ghandu l-pussess izda d-detenzjoni biss. Fil-fatt, skond il-Kodici Civili, dan qatt ma jista' jippreskrivi favur tieghu ghaliex mhux qed izomm il-fond f' ismu. Dan il-punt gie wkoll ezaminat mill-Qorti Ewropea fil-kaz "Velosa Barreto vs Portugal" u li gie deciz fl-1995 (Dok C) fejn ir-rikorrent kien ha lill-Portugal fil-Qorti Ewropea ghaliex huwa ried jirriprendi l-fond ghalih ghaliex kellu bzonnu ghall-familja tieghu stess. Velosa Barreto allega li billi l-Qrati Portugizi ma kienux hallewh jittermina l-kirja tad-dar tieghu stess, kienu kisrulu d-drittijiet tieghu taht l-Artikolu 8 u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti Ewropea ma qablitx mar-rikorrent u la sabet ksur ta' l-Artikolu 8 u l-anqas taht l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll. Dwar l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll il-Qorti Ewropea qalet:
"35. The Court finds that the restriction on the applicant's right to terminate his tenant's lease constitutes control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol Number 1. The restriction, as the Court has already found (see paragraph 25 above, pursued a legitimate social policy. (Paragraph 25: Like the Commission, the Court considers that the legislation applied in this case pursues a legitimate aim, namely the social protection of tenants, and it does stand to promote the economical well being of the country and the protection of the rights of others).

3. **L-allegata diskriminazzjoni.**

Ir-rikorrent jikkontendi wkoll li qed issir diskriminazzjoni bejnu bhala sid li ta' b'cens qabel ma ghaddiet il-ligi ta' l-1995 u dawk li taw b'cens jew krew wara l-1995. Bir-

rispett kollu, l-argumenti dwar din l-allegata diskriminazzjoni huma frivoli u vessatorji ghaliex:

(a) L-anqas biss gie indikat xi bazi ta' diskriminazzjoni taht l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u
(b) Iktar u iktar ghax qatt ma tista' tallega diskriminazzjoni meta m' intix tqabbel 'like with like'. Li kieku r-rikorrent kera wara l-1995 u qed jigi ttrattat b' mod differenti minn dawk kollha li krew wara l-istess data, allura kien forsi jista' ghandu xi argument. Izda huwa kera qabel id-data msemmija u dawk is-sidien kollha li kellhom kera qabel id-data msemmija kollha qed jigu ttrattati bhalu. Ma jaghmel ebda sens li tallega diskriminazzjoni bejn dawk li krew qabel l-1995 u dawk li krew wara l-1995 la kulhadd qed ikun ittrattat l-istess skond il-kategorija taz-zmien ta' meta saret il-kirja.

Ghaldaqstant l-intimat talab li l-Qorti tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjez kontra tieghu.

Rat id-dokumenti prezentati mill-Avukat Generali.

Rat ir-risposta tal-intimati Michael u Marie Bernardette konjugi Polidano li eccepew:

Illi t-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra tieghu billi:

1. L-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma humiex applikabbli billi ma hemm ebda tehid ta' proprjeta`.

2. Ma giet indikata ebda bazi tad-diskriminazzjoni allegata u f' kull kaz ma hemm ebda diskriminazzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat il-verbal tal-5 ta’ Marzu 2002 minn fejn jirrizulta li l-fond 3, St. Ignatius Junction, Sliema gie moghti minn Joseph Amato Gauci (missier ir-rikorrent) lil Michael Polidano (l-intimat) fil-21 ta’ Novembru 1975 b’ titolu ta’ cens temporanju ghal 25 sena b’ effett mid-data tal-kuntratt. Michael Polidano huwa cittadin Malti u juza l-fond de quo bhala r-residenza ordinarja tieghu u li wara l-gheluq tal-perjodu enfitewtiku baqa’ jirrisjedi fl-imsemmi fond b’ titolu ta’ kera a tenur tal-ligi. Inoltre hemm proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar il-quantum tal-kera, benefikati u xi dettalji ohra. Irrizulta wkoll li Michael Polidano u martu ghandhom bhala propjeta` l-fond 26, Blanche Huber Street, Sliema registrat bhala holiday flat u jinkera lill-istudenti. Ir-rikorrent sostna li l-fond *de quo* ghandu valur lokatizju ta’ Lm150-Lm200 fix-xahar u li hu gieli jkollu jaghmel riparazzjonijiet straordinarji.

Gie prezentat affidavit tal-<u>Perit Arkitett Anthony Spiteri Staines</u> fejn fih ikkonferma li fl-14 ta’ Marzu 2002 fuq inkarigu tas-Sur Philip Amato Gauci ghamel zewg valutazzjonijiet ta’ proprjeta` (fit-2 sular) 3, St. Ignatius Junction, Sliema konsistenti f’ valutazzjoni ta’ prezz bhala liberu u vakanti fis-suq, u prezz lokatizju (rental value) bhala vakanti fuq is-suq prezenti. Qal li kien wasal ghall-valur lokatizju ta’ Lm120 fix-xahar billi qies il-valur tal-post u qies ukoll il-5% fuq il-valur tal-post. Semma li hemm fatturi ohra bhal fejn qieghed il-post, il-kundizzjoni li fih jinsab il-post u wiehed ried iqis ukoll l-ambjent ta’ fejn jinsab post u f’dan il-kaz minhabba li l-ambjent ma tantx hu akkoljenti hu kien konservattiv fil-valur tieghu.

Gie prezentat affidavit ta’ <u>Philip Amato Gauci</u>, u fih semma li hu u martu kienu gew joqghodu Malta mill-Canada fl-1996 ghax kellu offerta ta’ xoghol bhala ‘life manager’ ma’ kumpanija ta’ assikurazzjoni. Qal li huma ma kellhomx residenza taghhom a disposizzjoni u kellhom jikru flat pjuttost zghir, u wara xi zmien krew post iehor bil-garage fi Triq il-Modd l-Ibragg, li gie jiswielhom Lm200 fix-xahar, ghal 18-il xahar. Semma li meta ghalaq il-perjodu

tal-kirja msemmija kienu geddew ghal sitt xhur, u fl-intervall xtraw post.

Semma li missieru kellu proprjeta` konsistenti fi flat f'numru 3, St. Ignatius Juntion, tas-Sliema u kien ikkonceda b' cens temporanju ghal hamsa u ghoxrin sena lil Michael Polidano liema cens pagabbli kien b' Lm90 fis-sena. Qal li fis-6 ta' April 2000, xi sitt xhur qabel kellu jaghlaq il-perjodu ta' terminazzjoni tal-enfitewsi, hu u martu baghtu ittra lill-konjugi Polidano biex juruhom li ma kellhomx hsieb li jgeddulhom l-enfitewsi u li kienu jehtiegu l-fond lura liberu u vakanti u hadu risposta negattiva kif jidher mill-ittra tal-avukat taghhom tat-13 ta' April 2000. Qal li kienu saru diversi attentati biex jiltaqghu halli jaraw kif jiftehmu kundizzjonijiet gusti u li jipprotegu l-interess anke tas-sid izda kien kollu ghal xejn u ghalhekk ghamel ittra ufficjali lil Polidano u saret korrispondenza anki bejn l-avukati rispettivi taghhom. Semma li l-avukat tieghu kien ipprezenta 'draft' ta' kuntratt ta' kirja li huma ma kienux accettaw u Polidano kien ippretenda li jikrilu b'massimu ta' Lm180 fis-sena u prattikament bla ebda kundizzjoni. Qal li ma kellux ghazla ohra hlief li jmur quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn ghad hemm pendenti r-rikors Nru. 122/2000A li jinsab sospiz biex issir din il-kawza.

Semma li Polidano ma riedx jaccetta li jhallas xi forma ta' kumpens ghall-kumditajiet zejda li kien bena fuq il-bejt tal-flat u ghalhekk kellhom jaghmlu din il-kawza biex jottjenu gustizzja. Semma li bintu Francesca kellha tizzewweg f' Settembru 2003 u hu xtaq li seta' jaghtihom dak il-flat sakemm ikunu jifilhu jixtru post u qal ukoll li kien ikun ta' sombor ghalih kull meta jigu uliedu jinvistaw minn barra. Semma li Polidano ghandhom post iehor, 26, Blanche Huber Street, Sliema, u li juzawh ghall-"business" ta' kiri ghall-istudenti u fi zmenijiet li mhux hekk okkupat ma jigi utilizzat ghal xejn. Qal li meta kien qabbad lill-Perit Anthony Spiteri Staines biex jaghmillu stima tal-flat bhala valur ta' bejgh fis-suq hieles, vakanti u vojt, kif ukoll bhala r-Rental Value attwali fis-suq hieles kien irrizultalu l-valur ta' Lm39,000 u li ghandu jgib kera ta' Lm120 fix-xahar kieku jigi mikri fis-suq liberament. Qal li fil-15 ta' Ottubru 2001 kellu jhallas Lm28.75 biex jissewwew id-drains

komuni tal-blokk fejn jinsab il-flat li qed igawdi minnu Michael Polidano.

D. KONSIDERAZZJONIJIET:

Ghalhekk jinkombi fuq il-Qorti li tezamina d-diversi aspetti involuti fil-kaz.

1. Htiega Socjali:

Wiehed mill-funzjonijiet tal-istat huwa li jasal ghal bilanc tad-diversi drittijiet tac-cittadini biex jilhaq il-common good (ara John Finnis “Natural Law and Natural Rights”). Naturalment hemm id-distinzjoni bejn il-principju tal-gid komuni u dik tal-ugwaljanza. Kien propju dan ir-ragunar li kien essenzjali ghall-istat Malti li jipprova jilhaq bilanc bejn id-dritt tal-enfitewta li ma jigix imkecci mid-dar li kien jokkupa u jispicca bla dar filwaqt li min-naha l-ohra wiehed iqis id-drittijiet tas-sid li ghandu l-proprjeta` tal-fond de quo. Ghalkemm kien hemm il-gustifikazzjoni ta’ fond li jintuza dan ma setax jippregudika b’ mod irreparabbli t-titolu ta’ proprjeta`.

2. Kap 158 u emendi tieghu:

Kienu saru diversi ligijiet biex l-istitut tal-kera jipprotegi ahjar lill-kerrej minn poteri tas-sid tal-istess proprjeta` u dan bl-iskop li tigi indirizzata problema socjali meta wara l-gwerra kien hemm nuqqas ta’ djar disponibbli. Kien propju ghalhekk li permezz tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (eventwalment Kap 158) il-Gvern ipprova johloq l-incentiv necessarju ghall-postijiet, izda gara li snin wara gie rejalizzat li l-inkwilin ma kienx sufficjentement protett u dawn il-kirjiet bdew iwasslu ghal problemi tant li l-Gvern intervjena permezz ta’ l-Att XXIII tal-1979, u b’ hekk gew restitwiti lill-inkwilin xi beneficcji ezistenti qabel ma giet fis-sehh l-Ordinanza. Koncessjonijiet ta’ kera ghal aktar minn 16-il sena kienu meqjusa bhala cens u mhux kera, u dak iz-zmien hafna mill-kirjiet kienu jkunu ghal 16-il sena biex tigi evitata l-applikazzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera. Meta fl-1979 bdew jaghlqu dawn il-kirjiet, fejn il-fond ma kienx dekontrollat kienu jinhargu mill-Gvern “protective requisition orders” izda dan ma kienx il-kaz dwar postijiet dekontrollati. Kien propju ghalhekk li gie promulgat l-Att XXIII tal-1979, b’ mod partikolari l-artikolu 12 li kien

jipprovdi li minkejja li kull haga li tinsab fil-Kodici Civili jew f' xi ligi ohra, id-dispozizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artikolu ghandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe zmien. Fit-tmien ta' xi enfitewsi bhal dik u l-enfitewta jkun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu, l-enfitewta jkollu dritt li jibqa' jokkupa d-dar b' kera minghand il-padrun dirett. L-iskop ta' dan l-Att kien il-gid komuni tas-socjeta` minhabba li l-istat hass li persuni li jokkupaw residenza ma kellhomx jaffaccjaw riskju u theddida mat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika u jispiccaw zgumbrati u bla dar u dan f' numri kbar. Propju dan kien li pprotega lill-konjugi Polidano fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika.

Kien hemm il-kwistjoni wkoll tal-interpretazzjoni tal-enfitewta u jekk din tikkomprendix lis-sub-enfitewta. Hu importanti li f' dan l-istadju wiehed jaghmel referenza ghad-decizjonijiet tal-Qrati fil-kawzi fl-ismijiet **Caruana vs Cassar App. Civ. Inferjuri ta' l-10 ta' Dicembru 1985** u dik **tal-Prim'Awla Vassallo vs Barbara tat-28 ta' April 1986** fejn skond dawn id-decizjonijiet il-ligi kienet tkopri biss lil dawk il-postijiet moghtijin b'enfitewsi u mhux ukoll b' sub-enfitewsi. Permezz ta' l-Att XXXVII tal-1986 mghoddi mill-Parlament fis-27 ta' Ottubru 1986, il-pozizzjoni giet iccarata biex koncessjonijiet enfitewtici jinkludu wkoll koncessjonijiet sub-enfitewtici.

Fiz-zewg sentenzi msemmija **"Caruana vs Cassar" App. Civ. Deciz fl-10-12-85)** u **"Vassallo vs Barbara" (PA deciza fit-28-4-86)** il-Qorti kienet iddecidiet li malli tispicca s-sub-enfitewsi kurrenti s-sid kellu d-dritt jiehu lura l-fond u ghalhekk il-Qrati kienu interpretaw il-ligi li tapplika biss ghall-postijiet koncessi b' titolu ta' enfitewsi u mhux b' dik ta' sub-enfitewsi. L-Att XXXVIII tal-1986 gie promulgat propju biex jiccara l-pozizzjoni dwar dan.

3. Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:

Dan l-artikolu jipprovdi dwar protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjeta` bla kumpens u specifikament jistipula li:

"(1)Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju, hlief meta hemm disposizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist -
a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq;
b) li tizgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' access li l-qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b' ligi sabiex jigi deciz l-interess taghha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li ghalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb hlas ta' dak il-kumpens; u

c) li tizgura lil kull parti fi proceduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bhal dik dritt ta' appell mid-decizjoni taghha lill-Qorti ta' l-Appell f'Malta:…"

Hu evidenti ghalhekk li l-elementi essenzjali applikabbli huma:
it-tehid forzuz ta' proprjeta`, u
kumpens offrut irid ikun wiehed xieraq,
access ghall-qrati u dritt ta' appell.

Jinkombi ghalhekk fuq il-Qorti li tezamina jekk it-tibdil tat-titolu legali ta' Polidano minn wiehed ta 'cens temporanju ghal kera jammontax ghal <u>tehid forzuz</u> tad-dritt ta' Amato Gauci. Biex japplika l-principju ta' tehid forzuz wiehed irid jara jekk ittehditx proprjeta` b' mod li s-sid originali jigi zvestit minn <u>kull</u> dritt li ghandha fuq il-proprjeta`. It-tehid jimplika l-isvestiment ta' persuna minn kull dritt li ghandha fuq il-propjeta` u dan ma japplikax ghall-kaz in ezami.

Jidher li kawza tal-Att XXIII tal-1987 u l-Att XXXVII tal-1986 il-pussess ikun u jibqa' f'idejn l-inkwilini precedentement subcenswalisti. Id-dritt tas-sid li jiddisponi mill-propjeta` tibqa' hemm [ghalkemm il-Qorti trid tirrikonoxxi li l-prezz fis-suq jinzel notevolment] u dan hu certament element kardinali biex wiehed jasal ghal jekk kienx hemm esproprijazzjoni. Infatti l-Gvern ma akkwista xejn u ma ha xejn lil hadd. Lanqas ma ttiehdet din id-dar sabiex tinghata lill-konjugi Polidano. Li sar huwa

regolamentazzjoni biex l-istat jilhaq dak li jifhem bil-gid komuni u ghalkemm id-drittijiet li kien igawdi r-rikorrent gew ristretti u mnaqqsa dawn ma gewx mehuda. Dawn id-drittijiet ma gewx miksuba minn xi hadd iehor. Interessanti wkoll li l-intimati ma ghandhom ebda dritt jiddisponu mill-propjeta` *de quo* u huma biss inkwilini [Ara f'dan is-**sens Oliver Siracusa vs Prim Ministru noe deciza 16/11/1989 – LXXIII-I-204]**. Il-kaz huwa ta' privazzjoni ta' tgawdija u mhux ta' tehid ta' proprjeta` u ma jaqax fl-orbita tal-artikolu 37 (ara **Nazzareno Galea vs Giuseppe Briffa – Qorti Kostituzzjonali 30/11/2001**). Ghalhekk mhux il-kaz li l-Qorti tinvestiga oltre taht dan l-aspett. Kif intqal fil-kaz ta' **Siracusa vs Prim Ministru** ntqal:
"Issa l-Qorti waslet ghall-konkluzjoni li, kuntrarjament ghal dak li qieghed jippretendi l-appellant, bil-hrug ta' l-Att Nru. XXXVII ta' l-1986 ma gie mehud lilu ebda dritt fuq proprjeta`, ikun inutili li toqghod tidhol biex tezamina d-dispost ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dak ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar Drittijiet tal-Bniedem."

4. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-drittijiet tal-bniedem:

Ir-rikorrenti noe ssottometta wkoll li din il-ligi tmur ukoll kontra l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem li bl-Att XIV ta' l-1987 illum tifforma parti mil-ligi Maltija. Dan l-artikolu jghid hekk:

"*Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law;*

The proceeding provisions shall not, however, in any way impair the right of State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contribution or penalties".

F' dan l-istadju l-Qorti sejra tikkwota mill-kaz ta' **Siracusa vs Prim Ministru** fejn insibu:

"Ghandu jinghad illi d-dispozittiv tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa anqas elaborat u aktar limitat u maghluq minn dak li hemm imnizzel fl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta dwar il-protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjeta` bla kumpens. L-element ta' kumpens ma jissemmiex fil-Konvenzjoni Ewropeja;

Pero`, ghandu jinghad ukoll li f'gurisprudenza recensjuri bhall-kaz in re: "**Case of Lithgow and others**" **deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-8 ta' Lulju 1986**, l-element ta' kumpens gie mistharreg ukoll u hekk intqal illi:

"Clearly, compensation terms are material to the assessment whether a fair balance has been struck between the various interests at stake and, notably, whether or not a disproportionate burden has been imposed on the person who has been deprived of his possession", (p. 42 – D);

Fid-decizjoni taghha l-Qorti rriteniet ukoll, illi (ibidem), "The court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, the legitimate aim 'in the public interest' but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. The latter requirement was expressed in other terms in the above mentioned **Sporrong and Lonnroth** judgement by the motion of the 'fair balance' that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52 p. 26 para. 69)";

L-istess kuncett kien gie diga` ribadit in re: Case of **James and Others deciz fil-21 ta' Frar 1986** (page 24 (iii)(a)). Taht dan il-kaz il-Konvenzjoni Ewropeja tapplika anki meta l-approprjazzjoni ssir b'ligi favur individwu iehor, u mhux favur l-Istat. Ma' dan l-ahhar insenjament din il-Qorti taqbel ghaliex il-Legislatur dejjem jista' jillegisla b'mod li jpoggi bniedem jew entita` f'qaghda sfavorevoli di fronte haddiehor. Jidher ghalhekk li l-konvenzjoni, ghalkemm ma tipprovdix ghall-kumpens, dan id-dritt huwa insitu fil-protezzjoni taghha u huwa wkoll rikonoxxut. F'kull kaz pero`, kif diga` ntqal, dan kollu huwa kkontemplat fil-Kostituzzjoni taghna;…"

Il-Qorti sejra tikkwota mill-kaz ta' **James and Others vs United Kingdom** fuq imsemmija u dan specifikament ghal fejn qalet:

"The court finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policy, should be a wide one, will respect the legislature's judgement as to what is 'in the public interest' unless that judgement is manifestly without reasonable foundation."

Legislazzjoni li thares id-drittijiet ta' min ikun qieghed jabita f'dar proprjeta` ta' haddiehor ma tistax tigi klassifikata bhala "manifestly without reasonable foundation" **(Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa et**

fuq citata), u fil-kaz ta' **Connie Zammit and others vs Malta applikazzjoni numru 16756/90 - 12 ta' Jannar 1991**. Jinghad ukoll li fil-kaz ta' Malta hemm provvdut fil-ligi li l-kera dovuta ghandha tigi aggustata b' mod li anke tista' tirdoppja kull 15-il sena meta wiehed juza l-meta tal-indici tal-hajja. Fil-fehma tal-Legislatur din ir-regola tibbilancja drittijiet tas-sid ma' dawk tal-htigijiet tas-socjeta` ghall-iskop tal-gid komuni. Hawnhekk il-Qorti sejra terga' tikkwota mill-kaz ta' **Connie Zammit and others vs Malta** fejn qalet:
"As to the proportionality of the interference, the Commission notes that the applicants remain owners of their property interest, which they are free to dispose of and that they continue to receive rent from the occupiers. In these circumstances, the Commission finds that, bearing in mind the wide margin of appreciation afforded to States in regulating housing problems, the control of use was justified within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No 1 to the Convention".

Matul il-kors tar-rikors u proceduri fih gie diversi drabi accennat il-fatt li r-rikorrent qieghed jirreka biss ammont zghir komparat ma' dak li jista' jgib kieku l-post kien fil-pussess tieghu. Infatti l-Perit jistma li l-post jiswa Lm39000 u seta' jgib Lm120 fix-xahar, li huwa ammont ferm superjuri ghal dak li fil-fatt huwa mikri l-fond *de quo* llum. Izda fil-kawza **Mellacher and Others vs Austria deciz fid-19 ta' Dicembru 1989** gie deciz li ammont ta' kumpens, zghir kemm hu zghir, ghal privazzjoni tat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tal-individwu, purche` dak l-ammont ikun stabbilit b'ligi u "pursuing a purpose of general interest which was not manifestly without foundation" huwa gustifikat u legalment accettat bl-istess proviso tal-artikolu in kwistjoni tal-Konvenzjoni Ewropea. Fil-kawza **Bramelid and Malmstrom vs Sweden deciza fit-12 ta' Ottubru 1982** u ghalhekk sewwa qabel il-kaz ta' Mellacher u fil-kaz ta' **UK Nationalisation cases, Lithgrow and others u James and others vs UK deciz fit-8 ta' Lulju 1986 u James and others vs UK deciz fil-21 ta' Dicembru 1986** kien gja beda jigi accettat dan il-principju.

Il-legislatur Malti haseb biex ukoll fil-kera li tithallas ikun hemm aggustament sa doppju ta’ dak li kien hmistax-il sena qabel skond l-indici tal-hajja u allura m’hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent.

Ghalhekk anke taht dan l-aspett ma jidhirx li t-talba tar-rikorrent tista’ tigi milqugha.

5. Trattament diskriminatorju fil-konfront tar-rikorrent meta mqabbel ma’ sidien ohra (artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja):

Fit-talba tieghu r-rikorrent isostni li b’ dak li gara qed issir diskriminazzjoni bejnu bhala sid li ta b’ cens qabel ma bdiet il-ligi tal-1995 u dawk li taw b’ kera jew cens wara l-1995. Hu jsostni li fil-konfront ta’ sidien bhalu hemm limitazzjonijiet li ma humhiex applikabbli ghal sidien li krew jew taw b’ cens il-fond proprjeta` taghhom wara l-1995.

Il-Qorti ma taqbilx ma’ dak sottomess mir-rikorrent ghal diversi ragunijiet. Tant kemm ma hemmx diskriminazzjoni li hu possibbli li l-istess persuna tkun tat taht xi titolu ta’ kera jew cens xi fondi qabel l-1995 u anke wara, u allura kif jista’ jkun hemm diskriminazzjoni fil-konfront ta’ dan il-bniedem?

Inoltre r-rikorrent ma indikax il-bazi ta’ diskriminazzjoni taht l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ukoll wiehed ma jistax jallega diskriminazzjoni jekk hux meta jqabbel haga ma’ ohra tal-istess kwalita` ossija “like with like”. Li kieku r-rikorrent kera wara l-1995 u qed jigi trattat b’ mod differenti minn dawk li krew wara l-istess data kieku kien ikollu ragun jissottometti dan il-punt, izda huwa jew l-awturi tieghu kienu taw b’ cens qabel tali data. Dawk is-sidien kollha li krew qabel l-1995 huma trattati bl-istess mizura u ghalhekk certament ma hemmx diskriminazzjoni fil-konfront tieghu.

Dwar diskriminazzjoni jinghad li hemm diskriminazzjoni meta persuni f'sitwazzjonijiet simili jigu trattati b'mod differenti minghajr ebda gustifikazzjoni ragjonevoli u oggettiva u fejn ma hemmx proporzjonalita' ragjonevoli

bejn il-mezzi u l-ghan intenzjonat. Rikorrent irid jipprova li f'sitwazzjonijiet analogi rcieva trattament differenti, aktar favorevoli. Ir-rikorrent irid jipprova li hu gie trattat b'mod ingust b'paragun ma' persuni ohra f'sitwazzjoni analoga. Jekk is-sitwazzjoni mhux analoga, ma hemmx l-obbligu ta' l-istat li jiggustifika t-trattament differenti – Ara sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali deciza fil-**31 ta' Mejju, 1999** fl-ismijiet **Dr. Victor Sultana vs Segretarju Permanenti fl-Ufficju tal-Prim Ministru**. Ara wkoll "Law of the European Convention on Human Rights" - Harris Boyle and Warbrick pag 462 et, u "Law and Practice of the European Convention on Human Rights" - Gomien Harris, and Zwack pag 345 et]. Ara wkoll Vol LXXVII-I-127 u 136.

Ghalhekk il-Qorti tichad l-ilment tar-rikorrent taht dan l-aspett.

6. Rikorrent imcahhad mir-ripresa ta' fond li ghandu bzonnu:

Ir-rikorrent sostna li l-fond li qieghed ghand Polidano huwa bzonnjuz ghalih taht diversi aspetti kif semma fil-kors tal-kawza u specjalment meta xtaq il-post biex tmur toqghod fih bintu. Jinghad li l-kerrej anqas biss jista' jippreskrivi favur tieghu nnifsu ghax il-fond mhux mizmum f' ismu. Il-Qorti Ewropeja kienet ezaminat il-kaz ta' **Velosa Barreto vs Portugal 40/1994/487/567 deciz fl-1995** minhabba li Barreto kien ried jirriprendi l-fond ghalih ghax kellu bzonnu ghall-familja tieghu stess u kien sostna li l-Qrati Portugizi kienu kisrulu d-drittijiet tieghu taht l-artikolu 8 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni meta ma kienux hallewh jittermina l-kirja tad-dar tieghu stess. Infatti l-Qorti Ewropeja kienet qalet "The Court finds that the restriction of the applicant' s right to terminate his tenant's lease constitutes control of the use of property within the meaning of the second paragraph of article 1 Protocol 1. That restriction, as the Court has already found… pursued a legitimate social policy."

E. **KONKLUZJONIJIET:**

Il-Qorti f' dan l-istadju tixtieq ticcara li certament kif kien jinkombi fuqha ghamlet l-evalwazzjoni tal-problemi u d-

diversi aspetti li jinkwadraw ruhhom fir-rikors odjern. Izda fl-istess hin cretament li kellha tizen ukoll l-importanza tad-decizjonijiet tal-**kawzi Oliver Siracusa vs Prim Ministru** u **Connie Zammit and Others vs Malta**. Huwa veru li jekk ir-rikorrent ma kienx parti f' dawk il-kawzi peress li f' Malta ma tezistix ir-regola tal-precedent, tali decizjonijiet ghar-rikorrent huma ***res inter alios acta*** u ghalhekk kien jinkombi lill-Qorti li tara jekk fid-dawl ta' decizjonijiet ohra tal-Qorti Ewropeja kienx hemm xi modifiki li jiggustifikaw lill-Qorti tiehu linja differenti minn dawk tal-kazijiet imsemmija tenut kont tal-aspetti partikolari tal-kaz.

Naturalment il-Qorti ghandha l-obbligu li timxi mal-ligijiet promulgati mill-Parlament purche` dawn ikunu in linea mal-Kostituzzjoni. Huwa l-obbligu tal-Parlament u mhux tal-Qorti li jindirizza problemi u jsib soluzzjonijiet ghalihom. Fuq il-Qorti jinkombi l-obbligu ta' l-interpretazzjoni. Ukoll l-aspett tar-rikonoxximent tal-parti l-ohra minhabba l-kera ma giex indirizzat mill-partijiet.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati.

Spejjez kontra r-rikorrent.

< Sentenza Finali >

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