MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 81/2012/1

Francis Saviour Borg

v.

Kummissarju tal-Artijiet

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mir-rikorrent minn sentenza moghtija fis-27 ta’ Gunju 2014 mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili, fil-kompetenza kostituzzjonali taghha, li permezz taghha dik il-Qorti cahdet it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez.

2. It-talbiet tar-rikorrent maghmula fir-rikors promotur jaqraw hekk:

> “Tiddiddkjara [li] l-Kap.228 tal-Ligijiet ta’ Malta jivvjola l-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fl-artikolu 6 u l-Kostituzzjoni fl-Art.39, u l-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni, u ghalhekk huwa null u bla effett fil-konfront tar-rikorrenti, u in vista tas-sentenza Kostituzzjonali *Camilleri et vs Kummissarju tal-Artijiet et*”

> “Taghti kull rimedju iehor opportun, inkluz il-hlas ta’ danni ghall-vjolazzjonijiet imsemmija.

> “Taghti immedjatament ordni lill-Kummissarju tal-Artijiet biex jiddesisti bla pregudizzju sakemm tigi deciza din il-vertenza biex hekk ma ssirx vjolazzjoni ohra, u cioe’ li l-esponenti jkollhom rimedju effettiv mill-awtoritajiet nazzjonali u dan skond l-artikolu 13 tal-istess Konvenzjoni.”

L-Appell

3. Ir-rikorrenti qed jibbaza l-appell tieghu fuq zewg aggravji principali: [1] li l-pretensjoni tieghu tinvolvi kwistjoni dwar it-titolu jew le fuq il-fond okkupat minnu, u ghalhekk id-determinazzjoni taghha kellha tigi deciza minn tribunal imparzjali u indipendenti skont l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, u mhux mill-Kummissajru lil huwa parti fil-kontroversja; [2] li, tenut kont li l-fond *de quo* kien gie sullokat lilu mill-inkwilin rikonoxxut mill-intimat, jezisti r-rekwizit tal-possediment skont l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, li jaghti sostenn lill-pretensjoni tar-rikorrent ta' vjolazzjoni ta' dan l-istess artikolu konvenzjonali.

4. Ghalhekk ir-rikorrent qed jitlob li l-appell tieghu jigi milqugh billi din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa' t-talbiet tieghu, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat.

5. Min-naha tieghu l-intimat ["il-Kummissarju"], ghar-ragunijiet indikati minnu fir-risposta tieghu, qed jitlob li l-appell jigi michud, u s-sentenza appellata tigi konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrent.

<u>Il-Fatti</u>

6. Il-fatti relevanti huma dawn. Il-fond meritu tal-proceduri, u cioe` Store B, Lascaris Wharf, Valletta huwa proprjeta` tal-Gvern u ilu mikri lis-socjeta` H.P.Cole Limited mill-1 ta' Lulju 1977 kif jirrizulta mill-iskrittura ta' kirja li ggib l-istess data.[1]

7. Fost il-kundizzjonijiet tal-kirja hemm il-klawsola numru 26 li taqra hekk:

> "Il-kerrej ma jistax icedi din il-kirja jew jissulloka l-fond, sew kollu kemm hu jew bicca minnu jew jidhol fi shubija dwar il-fond."[2]

8. Rizultat ta' spezzjoni li saret fil-fond *de quo* fil-bidu tas-sena 2011 l-intimat skopra li l-fond kien qed jigi okkupat mir-rikorrent u mhux mis-socjeta` inkwilina HP Cole Limited. Id-diretturi ta' din is-socjeta`, Henry Paul Cole u Kenward Cole, min-naha taghhom informaw lill-intimat li huma ma kienu awtorizzaw lil hadd sabiex juza l-proprjeta` inkwistjoni.

9. Fil-fatt skont ittra datata 18 ta' April 2011 mibghuta minnhom tramite l-avukat taghhom huma jghidu li mhuwiex minnu li huma taw il-kunsens taghhom sabiex il-fond jintuza mir-rikorrent jew minn terzi persuni, u cahdu "kategorikament li huma ssullokaw il-mahzen."[3]

---

[1] Fol.54
[2] Fol.56
[3] Fol.57

10. Wara spezzjonijiet ohra li saru mir-rapprezentanti tal-Kummissarju u li fihom irrizulta li r-rikorrent kien baqa' jokkupa l-fond *de quo*, f'Gunju 2001 ir-rikorrent gie avzat verbalment sabiex fi zmien gimgha jizgombra mill-fond. Izda minkejja li hu kien accetta li jaghmel dan, xorta wahda baqa' jokkupa l-fond.

11. Ghalhekk permezz ta' ittra ufficjali datata 27 ta' Lulju 2012 u notifikata lir-rikorrent fit-13 ta' Awwissu 2012 dan gie formalment interpellat sabiex fi zmien xahar min-notifika jnehhi l-affarijiet tieghu mill-fond u jirritorna c-cwievet lill-Kummissarju, altrimenti kien ser jigi zgumbrat.

12. Peress li r-rikorrent intimat baqa' inadempjenti, il-Kummissarju rega' interpellah b'ittra ufficjali ohra datata 7 ta' Novembru 2012 u li giet notifikata lir-rikorrent fl-20 ta' Novembru 2012 sabiex fi zmien sebghat ijiem min-notifika dan inehhi l-affarijiet mill-fond u jikkonsenja c-cwievet lill-istess Kummissarju, bl-intima tal-izgumbrament fin-nuqqas. Izda r-rikorrent baqa' inadempjenti minkejja li wkoll b'ittra[4] datata 26 ta' Lulju 2012 mibghuta lill-avukat tar-rikorrent, l-intimat informah li hu kien qed jokkupa l-fond illegalment u minghajr titolu.

[4] Fol.65

13. Tenut kont tan-nuqqas da parti tar-rikorrent li jottempera ruhhu mal-interpellanzi tal-Kummissarju, dana inqeda bil-fakoltajiet moghti lilu bil-ligi, senjatament l-Artikolu 3 tal-Kap. 228, biex fis-27 ta' Novembru 2012 hareg ordni ta' zgumbrament fil-konfront tar-rikorrent.

14. Sussegwentement ir-rikorrenti istitwixxa l-proceduri odjerni.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

15. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi f'dawn il-proceduri r-rikorrent jargumenta illi huwa qieghed fil-pussess ta' fond maghruf bhala Store B, f'Lascaris Wharf, Valletta, u peress illi skond l-intimat Kummissarju tal-Art, r-rikorrent qieghed fil-fond bla titolu, l-imsemmi Kummissarju ordna l-izgumbrament tieghu ai termini tal-Artikolu 3 tal-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet (Kap. 228 tal-Ligijiet ta' Malta). Ir-rikorrenti jissottometti li din l-ordni tivvjola d-drittijiet tieghu sanciti bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-istess Konvenzjoni.
>
> "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[5] ta' f'hiex jikkonsisti l-

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

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[6], 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*".[7]

"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 "*of being realized*" u b'hekk jirrapprezentaw dik li nsejhulha "*legitimate expectation*"[8] 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[9]. 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

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

[7] 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".

[8] **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'.

[9] 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**.

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*" – **Sv. United Kingdom (1986 – Application Number 11716/85)**.

"Alternattivament, sabiex "*claim*"[10] 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 & 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)**[11] **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-

[10] **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".

[11] **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.

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”.*

“Issa f’dan il-kaz, ma jirrizultax li r-rikorrent qatt kellu dritt ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni. L-istore in kwistjoni kien inkera mill-Gvern lill-HP Cole Limited, izda din, wara xi zmien, waqfet taghmel uzu minnu u flok irritornat ic-cwievet lis-sid, kif kien obbligu taghha li taghmel, ippermettiet li l-fond jintuza bhala store minn missier ir-rikorrent u meta dan miet, baqa’ hekk jintuza mir-rikorrent (hemm allegazzjoni li r-rikorrent qed juza l-fond bhala hanut, materja din li l-Qorti ma jidhirlix li ghandha tistharreg). It-titolu fuq il-fond kien u baqa’ fuq HP Cole Limited, u qatt ma nqaleb, jew saret xi procedura intiza biex jinqaleb, ghal fuq ir-rikorrent jew missieru. L-okkupazzjoni tal-fond mir-rikorrent hija abbuziva u tali okkupazzjoni ma tistax tkun possediment li timmerita protezzjoni.

“Ir-rikorrent jghid li, f’dawn l-ahhar snin, kien hu li hallas il-kera wara li johrog cekk ghal dak l-iskop. Skond il-ligi, però, kreditur ma jistax jirrifjuta hlas minn terz ghad-debitur, u, ghalhekk, il-hlas li kien jircievi l-intimat seta’ jigi accettat bhala pagament ghan-nom tal-inkwilin. L-ircevuti fil-fatt, dejjem hargu fuq isem H.P. Cole Ltd., u r-rikorrent qatt ma kkontesta dan jew talab li tinhareg ricevuta fuq ismu.

“Ma jirrizultax li l-intimat kien ilu jaf b’min kien qed jaghmel uzu mill-fond. Hu qatt ma gie nfurmat formalment bil-bidla li sehhet fl-okkupant tal-fond, u kien ghal habta ta’ Frar tal-2011 li l-intimat sar jaf bl-uzu li r-rikorrent kien qed jaghmel tal-fond. Minn hemm bdew proceduri ghall-izgumbrament tieghu, bil-presentata ta’ ittri ufficcjali fejn ir-rikorrent gie ntimat jivvaka l-fond, u fl-ahhar bil-hrug ta’ ordni ta’ zgumbrament li wasslet ghal dawn il-proceduri.

"Il-fond qatt ma gie imwilli jew cedut lir-rikorrent, lanqas mill-inkwilin tal-istess fond u kwindi l-istess rikorrent ma jista' jivvanta ebda forma ta' titolu fuq l-istess. Il-pussess li ghandu tal-fond huwa illegali u abbuziv, u tali pusess ma jistax jaghti lok ghal xi tip ta' "*legitimate expectation*" li tipprotegi l-Konvenzjoni Ewropea.

"Fil-kuntest tal-aggravju marbut mal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni Ewropeja, il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza "**Camilleri vs Kummissarju tal-Artijiet et**", deciza fil-11 ta' April, 2006, gia ppronunzjat u qalet li l-Artikolu 3 tal-imsemmi Kap. 228 ma jmurx kontra l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-ordinament guridiku Malti jaghti l-possibilità ta' kontestazzjoni effettiva ta' ordni mahruga taht dak l-artikolu. Din il-Qorti regghet ezaminat l-Att kollu fid-dawl tas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali, u ma ssib xejn fil-ligi li jiskozza mad-drittijiet tar-rikorrenti ghall-access ghal qorti u ghal smiegh xieraq.

"Ir-rikorrent kien gie intimat b'ittra ufficcjali tas-27 ta' Lulju 2012, biex fi zmien xahar johrog mill-fond in kwistjoni, u b'ittra ufficcjali ohra tas-7 ta' Novembru, 2012, ir-rikorrent rega nghata gimgha cans biex jevakwa mill-fond li kien qed jokkupa bla titolu. Ma rrizultax li r-rikorrent wiegeb ghall-dawn l-ittri jew b'xi mod ikkontesta l-pretensjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet. Fis-27 ta' Novembru, 2012, intbaghtet l-ordni ta' zgumbrament fejn ir-rikorrent inghata gimgha ohra cans sabiex jevawka l-fond. Hu veru li z-zmien koncess lir-rikorrent mal-ordni hu ftit qasir, però, meta tqis l-antecedenti tal-kaz u n-nuqqas ta' interess li wera r-rikorrent meta gie intimat formalment biex jevawka l-fond, ma jistax jinghad li r-rikorrent ma kellux opportunità adegwata biex, jekk irid, jikkontesta l-ordni mahruga mill-Kummissarju tal-Artijiet. Dan mhux kaz fejn ir-rikorrent gie sorpriz bil-hrug tal-ordni ta' zgumbrament, izda kaz ta persuna li njorat l-avvizi formali li kienet qed tircievi biex tohorg mill-post, u halla l-materja tkaxkar sa ma fl-ahhar inharget l-ordni ta' zgumbrament.

"Kif sehhew l-affarijiet, din il-Qorti, ghalhekk, ma tarax li gew miksura d-drittijiet fundamentali invokati mir-rikorrent. Milhuqa din il-konkluzjoni, din il-Qorti ma tarax htiega li tiddibatti u tiddeciedi fuq l-eccezzjonijiet preliminari tal-intimat."

L-Aggravji

L-ewwel aggravju

16. Dan hu bazat fuq id-dritt ghal smigh xieraq kontemplat fl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Ir-rikorrent jargumenta li l-okkupazzjoni tieghu tqajjem vertenza li tirrigwardja determinazzjoni ta' drittijiet civili tieghu, stante li tinvolvi l-kwistjoni ta' *"titolu jew in-nuqqas tieghu"* da parti tar-rikorrent.

17. Inoltre, id-determinazzjoni ta' dawn id-drittijiet civili tispetta lil tribunal parzjali u indipendenti u mhux lill-Kummissajru li huwa parti fil-kontroversja *"u ghalhekk il-fatt li [dan] ghandu poter, li mhu soggett ghal ebda Qorti jkisser dak il-principju importanti li nsejhulu r-rule of law."*

18. Ikompli jghid:

> "L-ewwel Qorti lanqas biss dahlet fuq dan l-ilment. Imma hemm kien fir-rikors. Waslet ghall-konkluzjoni fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u prattikament waqfet hemm. Dan mhux korrett. Procuderalment la kien hemm l-ilment specifiku tal-vjolazzjoni kellha tiddecidih. Dan l-ilment kien u hu gustifikat."

19. Din il-Qorti tosserva li b'dan l-aggravju r-rikorrent qed jinjora dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti specifikatament irreferiet ghall-pretensjoni tar-rikorrent bazata fuq l-Artikolu 6, u ghamlet ir-referenza ghall-

insenjament ta’ din il-Qorti fil-kawza **Camilleri v. Kummissarju tal-Artijiet** deciza fil-11 ta’ April 2006, u cioe` li l-Artikolu 3 tal-Kap. 228 ma jmurx kontra l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni ghax l-ordinament guridiku Malti jaghti l-possibilita` ta’ kontestazzjoni effettiva ta’ ordni ta’ zgumbrament mahruga mill-Kummissarju skont l-imsemmi Kap. L-ewwel Qorti qalet ukoll li, ghalkemm regghet ezaminat l-Kap. 228 kollu fid-dawl tas-sentenza minnha citata, ma sabet xejn fil-ligi li jikkozza mad-dritt tar-rikorrent ghal smigh xieraq.

20. Din il-Qorti tirribadixxi li l-Artikolu 3 tal-Kap. 228 ghandu l-ghan li jiffacilita r-ripreza tal-pussess da parti tal-Istat ta’ proprjeta`, li tkun qed tigi okkupata illegalment u abbuzivament, billi jaghti l-fakolta` lill-Kummissarju li johrog ordni ta’ zgumbrament fuq min ikun qed jokkupa l-fond minghajr titolu. Izda dan ma jtellifx lil okkupant mid-dritt tieghu li juri li hu verament ghandu titolu fil-ligi, u wkoll li jikkontesta l-validita` ta’ dik l-ordni. Ma hemm xejn fil-ligi, la fil-Kap. 228 u lanqas f’xi ligi ohra, li jipprojbixxi lil min ikun gie servut b’ordni ta’ zgumbrament li jitlob il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni kontra l-Kummissarju, u wara, jipprocedi gudizzjarjament biex jattakka l-validita` ta’ dik l-ordni. Ghalhekk tezisti l-possibilita` ta’ rimedju b’ezami shih tal-fatti kollha u tal-ligi minn qorti imparzjali u indipendenti. Dan ifisser li hemm dritt ta’ access ghal qorti ghall-finijiet tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni [Q.Kos. **Mediterranean Film Studios Limited v. Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta’ Mata et**, deciza 31 ta’ Ottubru 2003].

21. Ghaldaqstant l-ilment tar-rikorrent, li l-fatt li l-Kummissarju bhala parti fil-kontroversja ma jistax jitqies bhala tribunal imparzjali u indipendenti u li hu mhu soggett ghal ebda qorti bi ksur tal-principju tas-saltna tad-dritt, huwa interpretazzjoni zbaljata tal-funzjoni tal-Kummissarju skont l-Artikolu 3 u tad-drittijiet fil-ligi ta' min jircievi l-ordni ta' zgumbrament. Dan qed jinghad ghax, filwaqt li huwa minnu li l-Kummissarju li jkun hareg l-ordni jitqies bhala parti fil-kontroversja, madankollu huma l-qrati ordinarji li, jekk hekk aditi, ghandhom is-setgha li jiddeciedu dwar il-validita` *o meno* tal-hrug tal-ordni. Ghalhekk dak li ghandu jitqies bhala "tribunal imparzjali u indipendenti" mhuwiex il-Kummissarju, izda l-qrati ordinarji.

22. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premessi, jirrizulta manifest li, wara l-hrug tal-ordni ta' zgumbrament mill-Kummissarju, ir-rikorrent kellu rimedji ordinarji sabiex igib il-vertenza quddiem il-qrati ordinarji u jattakka l-validita` tal-ordni mahruga kontra tieghu.

23. Huwa opportun li jinghad li mill-provi jirrizulta li r-rikorrent kien jaf li l-Kummissarju kien qed jitlob ir-ripresa tal-fond *de quo* sa mill-bidu 2011, u kien biss wara diversi interpellazzjonijiet, inkluzi zewg ittri ufficjali, li l-Kummissarju hareg l-ordni fit-termini tal-Artikolu 3 tal-imsemmi Kap. Hija rilevanti f'dan ir-rigward l-osservazzjoni li fl-ewwel interpellanza ufficjali r-rikorrent kien inghata <u>xahar</u> zmien biex jirrilaxxja l-fond, fit-tieni interpellanza inghata zmien <u>sebghat</u>

ijiem ohra, u fl-ordni ta' zgumbrament li harget fis-27 ta' Novembru 2012 inghata sebghat ijiem ohra. Ghalhekk ir-rikorrent kellu zmien bizzejjed biex fih jikkontesta t-talba tal-Kummissarju ghar-ripreza tal-fond, izda minkejja dan, ir-rikorrent baqa' m'ghamel xejn. Kien ghalhekk li l-Kummissarju kien kostrett li johrog l-ordni ta' zgumbrament. Izda anke rigward din l-ordni r-rikorrent naqas li jikkontestaha bil-mezzi ordinarji disponibbli ghalih skont l-ordinament guridiku Malti, u minflok, ghamel il-kawza odjerna, li hi ta' natura straordinarja.

24. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa infondat u qed jigi michud.

It-tieni aggravju

25. Dan hu fis-sens li l-ewwel Qorti ma kellhiex tidhol fil-vertenza civili dwar l-ezistenza o meno tat-titolu tar-rikorrent, izda fl-istess nofs, in sostenn tat-tezi tieghu li l-okkupazzjoni tal-fond kienet tikwalifika bhala 'possedment' skont l-Artikolu 6, ir-rikorrent jghid:

> "Huwa fuq dawn il-fatti tas-sullokazzjoni li l-esponenti kellu legitimate expectation li dak li accetta l-gvern tacitament jibqa' jigi rispettat bhal fil-kaz ta' kull sid iehor…
>
> "…. Dan il-fond qed jintuza bhala store ghall-kummerc. L-ewwel Qorti Qalet li mhix ser tidhol f' din il-kwistjoni. Imma kienet rilevanti hafna u essenzjali. L-istore kien parti integrali minn azjenda ta' bejgh ta' oggetti ghat-turisti li jigu bil-cruises. Ghalhekk kienet kwistjoni u "possession" rilevanti hafna ghall-ghejxien tal-esponent."

26. Fl-ewwel lok din il-Qorti, a skans ta' ripetizzjoni, taghmel referenza ghar-rassenja tal-kazistika maghmula mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata rigward il-kuncett ta' 'possediment' formanti l-bazi tad-dritt protett fl-Artikolu 6. Izda huwa opportun li tissenjala li sabiex il-pretensjoni *["claim"]* taghti lok ghall-effetti ta' dan l-artikolu jehtieg li din tkun bazata fuq 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 legali act."*[12]

27. Ghalhekk kien necessarju li l-ezami tal-pretensjoni tar-rikorrent isir fil-qafas tal-fatti li jirrizultaw mill-provi, u dan, mhux biex jigi stabbilit l-ezistenza *o meno* tat-titolu tar-rikorrent, izda sabiex jigi determinat jekk il-pussess vantat mir-rikorrenti jikkwalifikax bhala 'possediment'. Ghaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta ssenjalat uhud mill-fatti rizultanti mill-provi sabiex wassluha ghad-determinazzjoni ta' dan il-punt.

28. Fil-fatt jirrizulta manifestament li r-rikorrent lanqas fil-proceduri odjerni ma wera li l-okkupazzjoni tal-fond tieghu hi sostnuta b'titolu legali, jew li ghandu aspettativa legittima li jaghtih dritt ghat-titolu pretiz minnu. Ghal kuntrarju ta' dak pretiz mir-rikorrent, mill-provi jirrizulta manifest li l-

[12] ECHR **Gratzinger and Gratzingerova v. The Czech Republic** [2002] citata fis-sentenza appellata.

Kummissarju la kellu u lanqas ghandu ebda rapport guridiku mar-rikorrent, filwaqt li d-diretturi tas-socjeta` H.P Cole Limited, li hi l-inkwilina tal-fond *de quo* rikonoxxuta mill-Kummissarju, jghidu li huma qatt ma taw il-kunsens taghhom sabiex ir-rikorrent jokkupa l-fond mikri lilom. Dawn il-fatti mhux talli ma gewx kontrastati mir-rikorrent, talli jsibu konfort fix-xhieda tieghu fejn jghid li sa fejn jaf hu ma hemmx skrittura ta' kera favur missieru. Inoltre, l-ircevuta tal-hlas tal-arretrati ta' kera effettwat minnu harget mid-dipartiment fuq H.P. Cole. [13]

29. Rigward dik il-parti tal-aggravju fejn ir-rikorrent isostni li l-ewwel Qorti kellha tiehu konjizzjoni tal-fatt li l-fond *de quo* kien qed jintuza minnu sabiex jiggestixxi n-negozju tieghu u ghalhekk hu relevanti ghall-ghejxien tieghu. Din il-Qorti bhall-ewwel Qorti tqis dan il-fattur bhala irrelevanti ghall-finijiet tal-ezami tal-kwistjoni jekk il-pussess vantat minnu jikkwalifikax bhala 'possediment', ghax kif gja` fuq spjegat dak li hu relevanti huwa jekk l-okkupazzjoni da parti tal-intimat setax jigi bbazat almenu fuq l-aspettattiva legittima li l-pussess jigi rikonoxxut bhala wiehed legali.

30. Din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li l-pussess tar-rikorrent mhux talli m'ghandux xi forma ta' bazi legali, talli addirittura huwa manifestament illegali u abbuziv, kemm ghax skont l-iskrittura tal-lokazzjoni huwa pprojbit ic-cessjoni

[13] Fol.20

jew is-sullokazzjoni tal-fond, kif ukoll ghax id-diretturi tas-socjeta` inkwilina jsostnu li r-rikorrent qed jokkupa l-fond minghajr il-kunsens taghhom.

31. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat u qed jigi michud.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet premessi, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjez kollha a karigu tar-rikorrent.

< Sentenza Finali >

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