FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM, it-Tlieta, 7 ta' Frar, 2017

Kawża Numru 4 (Kost.)

Rif. Nru. 50/15JRM

Robert **GALEA**

vs

AVUKAT ĠENERALI u Maġġur John *sive* Vanni Ganado u Diana Ganado

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fit-28 ta' Mejju, 2015, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrent talab li din il-Qorti (a) issib li t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu tnax (12)[1] tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar[2] kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979, flimkien mat-tħaddim ta' liġijiet oħrajn illum fis-seħħ u li bis-saħħa tagħhom l-intimati miżżewġin Ganado jgawdu d-dritt għar-rilokazzjoni tal-fond numru tmienja u tletin (38) Triq Dun Mikiel Rua, Sliema, jagħmluha impossibbli għalih li jieħu lura f'idejh l-imsemmi post minkejja dak li l-partijiet kienu ftehmu espressament fil-

[1] Bidla awtorizzata b'degriet tat-8 ta' April, 2016, billi r-rikors oriġinali kien isemmi l-artikolu 5, li ma jgħoddx għall-każ
[2] Ord. XIX A tal-1959 (Kap 158)

kuntratt pubbliku tas-16 ta' Settembru, 1976, fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona; (b) issib li, minħabba f'hekk, huwa qiegħed iġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu dwar it-tgawdija bil-kwiet ta' ħwejġu dwar l-imsemmi post kif imħares fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tar-Repubblika ta' Malta (aktar 'il quddiem imsejħa l-"Kostituzzjoni") u kif ukoll fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (Ewropeja) għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali (kif tinsab fl-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) (aktar 'il quddiem imsejħa "l-Konvenzjoni"); (ċ) issib li l-intimati huma responsabbli li jħallsuh il-kumpens xieraq għall-finijiet tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni biex jagħmel tajjeb għad-danni mġarrba minnu minħabba t-tħaddim tal-imsemmija liġijiet billi ma joħolqux bilanċ ġust bejn il-jeddijiet tiegħu bħala sid tal-post imsemmi u l-jeddijiet tal-intimati Ganado bħala kerrejja, ladarba l-kundizzjonijiet taż-żamma la jirriflettu s-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-imsemmi post; (d) tillikwida l-istess kumpens u d-dannu mġarrab minnu għall-finijiet tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni; u (e) tikkundanna lill-intimati jħallsuh l-imsemmija kumpens u danni hekk likwidati kif irid l-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni;

Rat id-degriet tagħha tat-28 ta' Mejju, 2015, li bih qiegħdet il-kawża għas-smigħ tat-30 ta' Ġunju, 2015, u ordnat in-notifika tal-atti lill-intimati;

Rat it-Tweġiba mressqa fit-8 ta' Ġunju, 2015, mill-Avukat Ġenerali li biha laqa' għat-talbiet tar-rikorrent billi qal li l-ewwel ħaġa li r-rikorrent imissu jagħmel hu li juri li tassew huwa sid il-post li jsemmi fir-rikors tiegħu. Fil-mertu, laqa' billi qal li ma hemm l-ebda ksur tal-jedd tar-rikorrent kif imħares bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ladarba l-post ma tteħidlux u baqa' jamministrah, u kulma jagħmlu l-liġijiet li huwa jilminta minnhom huwa li jirregolaw kif jista' jinqeda bi ħwejġu. Dwar l-ilment taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-intimat jilqa' billi jgħid li l-Istat huwa mogħti kull jedd u dmir li jwettaq liġijiet li bis-saħħa tagħhom jikkontrolla l-użu tal-ġid fl-interess ġenerali u li f'dan l-Istat igawdi minn firxa wiesgħa ta' diskrezzjoni biex iqis x'inhu l-aħjar u x'inhu meħtieġ biex jilħaq dak l-għan. Fost dan l-interess ġenerali wieħed isib l-għoti ta' dar lil min jeħtieġ fejn joqgħod, bħalma tagħmel il-liġi li minnha jilminta r-rikorrent. Iżid jgħid li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jaqdi dan l-obbligu tal-Istat u ma fih xejn li jikser il-Konvenzjoni u, safejn it-talba tar-rikorrent hija maħsuba biex ittemm il-kirja li jgawdu l-intimati miżżewġin Ganado, it-talba ma jmisshiex tintlaqa'. Bl-istess mod, ladarba l-liġi għandha għanijiet tajba, ma tistax tintlaqa' t-talba tar-rikorrent biex il-miżżewġin Ganado jinħarġu mill-post li jgħixu fih, għaliex ukoll jekk ir-rikorrent iqis li qiegħed jerfa' piż mhux proporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li qed jitħallas, ir-rimedju mhuwiex dak li l-intimati jitneħħew mill-post. Huwa jisħaq li l-kera li r-rikorrent qiegħed jitħallas bħalissa mhijiex waħda baxxa daqstant li ġġib sproporzjon u l-liġi kif inhi fis-seħħ illum

tagħtih rimedju li jista' jżidha kull tliet snin. Fakkar li, sa meta ġie biex jiżdied il-kera wara li għalaq iż-żmien tal-konċessjoni enfitwetika, ir-rikorrent ma kienx qatt qabel qajjem kwestjoni dwar kemm kien jirċievi kera bi ħlas, u żgur ma jistħoqqlux jingħata kumpens għaż-żmien qabel ma fetaħ din il-kawża. Minbarra dan, meta l-post ser jerġa' lura għand ir-rikorrent, dan ser ikun imtejjeb bit-titjib li għamlu fih l-intimati Ganado, u li sadattant, iridu jerfgħu huma n-nefqiet għaż-żamma fi stat tajjeb tal-post u t-tiswijiet meħtieġa. Temm jgħid li safejn it-talbiet tar-rikorrent jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dak l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, ma jagħmilx parti mil-liġi ta' Malta;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati miżżewġin Ganado fil-11 ta' Ġunju, 2015, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra laqgħu għat-talbiet tar-rikorrent billi qalu li huma ma jinsabux f'qagħda li jikkummentaw għall-ilmenti tar-rikorrent għaliex ma jaħtu bl-ebda mod ma' dak li jipprovdi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Jgħidu li ma jmisshiex tintlaqa' t-talba għall-iżgumbrament tagħhom mill-post, għaliex huma qegħdin jokkupawh bis-saħħa ta' ftehim ta' kirja magħmul bejnhom u r-rikorrent fis-6 ta' Marzu, 2009, li kien sar saħansitra fuq talba tar-rikorrent innifsu u li kien miftiehem li jagħlaq f'Novembru tal-2023 u għaldaqstant dik it-talba saret qabel waqtha. Minħabba li ż-żamma min-naħa tagħhom tnisslet mill-imsemmi ftehim (li huwa wkoll huwa r-riżultat ta' ftehim ieħor li kien sar qabel), jgħoddu r-regoli tal-"*pacta sunt servanda*" u mhuwiex sewwa li r-rikorrent jitlob rimedju ta' żgumbrament qabel ma qabel ikun mexxa b'kawża għat-tħassir tal-imsemmi ftehim ta' kirja. Minbarra dan, ma jistgħux jaħtu talli nqdew b'jedd li l-liġi kienet tagħtihom meta għażlu li jibdlu l-konċessjoni ta' enfitewsi temporanja f'kirja. Temmew billi qalu li l-kera li bħalissa huma jħallsu lir-rikorrent hija kumpens xieraq u li dan kollu għarrfuhulu f'ittra uffiċjali li bagħtulu f'Mejju tal-2015;

Rat id-degriet tagħha tat-30 ta' Ġunju, 2015[3], li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tisma' x-xhieda tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tas-6 ta' Awwissu, 2015[4], li bih laqgħet talba magħmula mill-intimat Avukat Ġenerali b'rikors tiegħu tal-1 ta' Lulju, 2015, biex jitħalla jressaq Eċċezzjoni Ulterjuri;

Rat it-Tweġiba Ulterjuri mressqa mill-intimat Avukat Ġenerali fl-10 ta' Awwissu, 2015, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li l-ilment tar-rikorrent dwar ksur ta' jedd fundamentali ma huwiex mistħoqq ladarba r-

[3] Paġ. 74 tal-proċess
[4] Paġ. 103 tal-proċess

rabta kuntrattwali li tnisslet bejnu u l-intimati Ganado ma seħħitx "*ope legis*" iżda bis-saħħa ta' ftehim li r-rikorrent daħal għalih huwa nnifsu b'mod ħieles u għax ried u l-qagħda li nħalqet bis-saħħa tal-istess ftehim ma jistax issa jilminta minnha;

Rat ix-xhieda miġbura mill-Assistent Ġudizzjarju;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta' Ottubru, 2015[5] li bih ħatret lill-Perit Arkitett Alan Saliba bħala perit tekniku biex jirrelata dwar il-fatti riferiti lilu fl-istess degriet;

Rat ir-Rapport imressaq mill-imsemmi perit tekniku fis-26 ta' Novembru, 2015[6], u minnu maħluf kif imiss waqt is-smigħ tad-9 ta' Diċembru, 2015;

Rat in-Noti mressqa mill-Perit tekniku fit-3 ta' Frar, 2016[7], bit-tweġibiet tiegħu għall-mistoqsijiet magħmula mill-intimati in eskussjoni;

Semgħet ix-xhieda tal-perit tekniku mressaq mill-intimati b'xhud tagħhom fl-eskussjoni;

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta' Frar, 2016[8], li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi tal-partijiet u fuq talba magħmula mill-avukati tal-partijiet, tathom żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mir-rikorrent fit-12 ta' Frar, 2016[9];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-intimat Avukat Ġenerali fit-22 ta' Frar, 2016[10] bi tweġiba għal dik tar-rikorrent;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-intimati miżżewġin Ganado fid-9 ta' Marzu, 2016[11], bi tweġiba għal dik tar-rikorrent;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

[5] Paġ. 144 tal-proċess
[6] Paġġ. 147 sa 154 tal-proċess
[7] Paġġ. 170 sa 181 tal-proċess
[8] Paġġ. 182 – 3 tal-proċess
[9] Paġġ. 184 sa 197 tal-proċess
[10] Paġġ, 200 sa 216 tal-proċess
[11] Paġġ. 219 sa 225 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' April, 2016[12], li bih u fuq talba magħmula mir-rikorrent b'rikors tiegħu tas-6 ta' April, 2016, ordnat li jsiru bidliet fir-rikors promotur;

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta' April, 2016, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrent, bħala sid il-post bl-isem ta' "*Piermont*" f'numru 38 (li qabel kellha n-numru 27), Triq Dun Mikiel Rua, Sliema, (kantuniera ma' Triq Nathalie Poutiatine Tabone u b'bieb tal-ġenb bin-numru 28 f'dik l-imsemmija triq), jilminta li qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għaliex, minħabba fl-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979), ma setax jieħu lura f'idejh l-imsemmi post malli għalaq iż-żmien miftiehem tal-konċessjoni enfitewtika, u minbarra dan, il-ħlas li jirċievi taħt il-kirja li l-liġi ħalqet huwa ftit wisq imqabbel mal-kera li kien jista' jitlob li kieku ma kienx marbut bit-tħaddim tal-imsemmi artikolu tal-liġi. Huwa jilminta li qiegħed iġorr piż sproporzjonat meta mqabbel ma' dak li jistħoqqilhom dawk li baqgħu jżommu l-post taħt idejhom (l-intimati miżżewġin Ganado). Jitlob li jingħata kumpens għal dan il-ksur u kif ukoll rimedju xieraq biex ma jibqax ibati l-konsegwenzi tal-istess ksur;

Illi għal din l-azzjoni, l-intimati miżżewġin Ganado laqgħu billi qalu li huma ma jinsabux f'qagħda li jikkummentaw għall-ilmenti tar-rikorrent għaliex ma jaħtu bl-ebda mod ma' dak li jipprovdi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Jgħidu li ma jmisshiex tintlaqa' t-talba għall-iżgumbrament tagħhom mill-post, għaliex huma qegħdin jokkupawh bis-saħħa ta' ftehim ta' kirja magħmul bejnhom u r-rikorrent fis-6 ta' Marzu, 2009, li kien sar saħansitra fuq talba tar-rikorrent innifsu u li kien miftiehem li jagħlaq f'Novembru tal-2023 u għaldaqstant dik it-talba saret qabel waqtha. Minħabba li ż-żamma min-naħa tagħhom tnisslet mill-imsemmi ftehim (li huwa wkoll huwa r-riżultat ta' ftehim ieħor li kien sar qabel), jgħoddu r-regoli tal-"*pacta sunt servanda*" u mhuwiex sewwa li r-rikorrent jitlob rimedju ta' żgumbrament qabel ma qabel ikun mexxa b'kawża għat-tħassir tal-imsemmi ftehim ta' kirja. Minbarra dan, ma jistgħux jaħtu talli nqdew b'jedd li l-liġi kienet tagħtihom meta għażlu li jibdlu l-konċessjoni ta' enfitewsi temporanja f'kirja. Temmew billi qalu li

[12] Paġ. 230 tal-proċess

l-kera li bħalissa huma jħallsu lir-rikorrent hija kumpens xieraq u li dan kollu għarrfuhulu f'ittra uffiċjali li bagħtulu f'Mejju tal-2015;

Illi, min-naħa l-oħra, l-intimat Avukat Ġenerali laqa' billi qal li l-ewwel ħaġa li r-rikorrent imissu jagħmel hu li juri li tassew huwa sid il-post li jsemmi fir-rikors tiegħu. Fil-mertu, laqa' billi qal li ma hemm l-ebda ksur tal-jedd tar-rikorrent kif imħares bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ladarba l-post ma tteħidlux u baqa' jamministrah, u kulma jagħmlu l-liġijiet li huwa jilminta minnhom huwa li jirregolaw kif jista' jinqeda bi ħwejġu. Dwar l-ilment taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-intimat jilqa' billi jgħid li l-Istat huwa mogħti kull jedd u dmir li jwettaq liġijiet li bis-saħħa tagħhom jikkontrolla l-użu tal-ġid fl-interess ġenerali u li f'dan l-Istat igawdi minn firxa wiesgħa ta' diskrezzjoni biex iqis x'inhu l-aħjar u x'inhu meħtieġ biex jilħaq dak l-għan. Fost dan l-interess ġenerali wieħed isib l-għoti ta' dar lil min jeħtieġ fejn joqgħod, bħalma tagħmel il-liġi li minnha jilminta r-rikorrent. Iżid jgħid li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jaqdi dan l-obbligu tal-Istat u ma fih xejn li jikser il-Konvenzjoni u, safejn it-talba tar-rikorrent hija maħsuba biex ittemm il-kirja li jgawdu l-intimati miżżewġin Ganado, it-talba ma jmisshiex tintlaqa'. Bl-istess mod, ladarba l-liġi għandha għanijiet tajba, ma tistax tintlaqa' t-talba tar-rikorrent biex il-miżżewġin Ganado jinħarġu mill-post li jgħixu fih, għaliex ukoll jekk ir-rikorrent iqis li qiegħed jerfa' piż mhux proporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li qed jitħallas, ir-rimedju mhuwiex dak li l-intimati jitneħħew mill-post. Huwa jisħaq li l-kera li r-rikorrent qiegħed jitħallas bħalissa mhijiex waħda baxxa daqstant li ġġib sproporzjon u l-liġi kif inhi fis-seħħ illum tagħtih rimedju li jista' jżidha kull tliet snin. Fakkar li, sa meta ġie biex jiżdied il-kera wara li għalaq iż-żmien tal-konċessjoni enfitwetika, ir-rikorrent ma kien qatt qabel qajjem kwestjoni dwar kemm kien jirċievi kera bi ħlas, u żgur ma jistħoqqlux jingħata kumpens għaż-żmien qabel ma fetaħ din il-kawża. Minbarra dan, meta l-post ser jerġa' lura għand ir-rikorrent, dan ser ikun imtejjeb bit-titjib li għamlu fih l-intimati Ganado, u li sadattant, iridu jerfgħu huma n-nefqiet għaż-żamma fi stat tajjeb tal-post u t-tiswijiet meħtieġa. Temm jgħid li safejn it-talbiet tar-rikorrent jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dak l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, ma jagħmilx parti mil-liġi ta' Malta;

Illi, aktar 'il quddiem u wara li l-Qorti tatu l-fakulta' li jressaq eċċezzjoni ulterjuri, l-istess intimat qal li l-ilment tar-rikorrent dwar ksur ta' jedd fundamentali ma huwiex mistħoqq ladarba r-rabta kuntrattwali li tnisslet bejnu u l-intimati Ganado ma seħħitx "*ope legis*" iżda bis-saħħa ta' ftehim li r-rikorrent daħal għalih huwa nnifsu b'mod ħieles u għax ried u l-qagħda li nħalqet bis-saħħa tal-istess ftehim ma jistax jilminta minnha issa;

Illi l-fatti ewlenin li joħorġu mill-atti juru li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona tas-16 ta' Settembru, 1976[13], ir-rikorrent ta lill-intimat Ganado b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja l-post numru tmienja u tletin (38) Triq Dun Mikiel Rua, Sliema, għal żmien ta' sbatax-il (17) sena b'seħħ mill-1 ta' Diċembru ta' dik is-sena, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija, fosthom il-ħlas ta' erba' mitt Lira Maltija (LM 400[14]) ċens fis-sena għall-ewwel tmien (8) snin tal-konċessjoni u s-somma ta' erba' mija u sittin Lira Maltija (LM 460[15]) fis-sena għad-disa' (9) snin l-oħrajn, titħallas kull tliet (3) xhur bil quddiem. Il-konċessjonarju Ganado ntrabat li ma jikrix il-post lil terzi matul iż-żmien tal-konċessjoni u li fl-għeluq taż-żmien miftiehem kellu jrodd lura l-post lir-rikorrent b'kull titjib li jkun sar fih u mingħajr jedd li jitlob kumpens lis-sub-direttarju (r-rikorrent);

Illi l-post kien ġie dekontrollat sa minn April tal-1959[16];

Illi l-intimati miżżewġin Ganado kienu u għadhom jużaw il-post bħala d-dar fejn jgħixu ordinarjament, u huma t-tnejn ċittadini Maltin;

Illi f'Lulju tal-1979, il-Parlament Malti għadda liġi[17] li daħħlet bidliet fl-Ordinanza tal-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar[18]. Fost il-bidliet, kien hemm dispożizzjonijiet li jolqtu djar ta' abitazzjoni mogħtijin b'titolu ta' ċens li jagħlaq, fejn l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun joqgħod f'dar bħal dik bħala r-residenza ordinarja tiegħu meta tintemm il-konċessjoni enfitewtika jew sub-enfitewtika. Minħabba li kien dekontrollat, il-post tar-rikorrent kien wieħed li għalih kienu jgħoddu l-imsemmija bidliet fil-liġi;

Illi fit-8 ta' Jannar, 1994[19], ir-rikorrent u l-intimati miżżewġin Ganado daħlu f'kitba ta' kirja tal-post (li huma baqgħu joqogħdu fih wara l-għeluq tal-konċessjoni sub-enfitewtika li seħħ fit-30 ta' Novembru, 1993) għal żmien ta' ħmistax-il (15) sena b'seħħ mill-1 ta' Diċembru tal-1993 u bil-kera ta' tmien mija u tmienja u sittin Lira Maltin (LM 868[20]) fis-sena li jitħallsu kull tliet (3) xhur bil quddiem, u bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija. Wara l-għeluq taż-żmien maqbul, il-partijiet ftiehmu li l-kera kellu jiżdied skond kemm l-aktar kienet tippermetti l-liġi, meqjus l-indiċi tal-inflazzjoni li jagħmel mill-istess liġi;

Illi bis-saħħa ta' kitba oħra tas-6 ta' Marzu, 2009[21], ir-rikorrent u l-intimati miżżewġin Ganado reġgħu ftehmu l-kirja tal-post għal żmien ta' ħmistax-

[13] Dok "A", f'paġġ. 6 – 9 tal-proċess
[14] Li jġibu € 931.75 fi flus tal-lum
[15] Li jġibu € 1,071.51 fi flus tal-lum
[16] Dok "B", f'paġ. 10 tal-proċess
[17] L-Att XXIII tal-1979 (mogħti l-kunsens presidenzjali fl-14 t'Awissu, 1979)
[18] Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta
[19] Dok "VD1", f'paġġ. 24 – 5 tal-proċess
[20] Li jġibu € 2,021.90 fi flus tal-lum
[21] Dok "VD2", f'paġġ. 26 – 7 tal-proċess

il (15) sena oħra b'seħħ mill-1 ta' Diċembru tal-2008 u bil-kera ta' elfejn disa' mija u ħdax-il euro u tnejn u għoxrin ċenteżmi (€ 2,911.22) kull sena, jitħallsu kull tliet (3) xhur bil quddiem, u taħt il-patti l-oħrajn kollha miftehmin fil-kitba tas-6 ta' Jannar tal-1994;

Illi fit-12 ta' Mejju, 2015, ir-rikorrent bagħat jinterpella lill-intimati b'ittra uffiċjali. L-intimati miżżewġin Ganado wieġbuh lura b'ittra uffiċjali tat-22 ta' Mejju, 2015[22];

Illi r-rikorrent fetaħ din il-kawża fit-28 ta' Mejju, 2015;

Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>kunsiderazzjonijiet legali marbutin mal-każ</u>, l-Qorti tibda biex tqis l-**ewwel eċċezzjoni** tal-intimat Avukat Ġenerali. Mill-provi mressqa fl-atti, il-Qorti ssib li r-rikorrent seħħlu juri b'mod tajjeb u biżżejjed it-titolu tiegħu għall-post mertu tal-każ. Ir-rikorrent wera wkoll provenjenza għat-titolu tiegħu – dak ta' sub-direttarju perpetwu – billi ressaq prova dokumentali xierqa dwar dan[23]. Jidher minn dawk il-provi wkoll li hekk kif seħħet il-konsolidazzjoni fit-titolu minħabba l-mewt tal-użufruttwarja Ineż armla mill-Avukat Louis Galea f'Jannar tal-1976, ir-rikorrent seta' u effettivament beda jgawdi bla xkiel l-imsemmi fond bit-titolu mgħoddi lilu mill-istess avukat Galea;

Illi l-intimat Avukat Ġenerali ma miera xejn minn dawn il-provi. Għall-kuntrarju, stqarr fis-sottomissjonijiet tiegħu[24] li r-rikorrent kien issodisfa l-ħtieġa li juri l-interess leġittimu tiegħu fil-post mertu tal-kawża;

Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika[25]. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tasal għall-fehma li r-rikorrent seħħlu juri li huwa għandu titolu tajjeb għall-post li jintitolah jippretendi li jgawdi l-jeddijiet tiegħu fuqu u li jitlob il-ħarsien tal-istess jeddijiet f'każ ta' ċaħda tagħhom;

---

[22] Dok "VD3", f'paġ. 28 tal-proċess
[23] Ara Dok "RG 'A'" f'paġġ. 31 sa 65 tal-proċess
[24] §§ 11 – 12 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġ. 201 tal-proċess
[25] Kost. **27.3.2015** fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***

Illi l-Qorti sejra tgħaddi issa biex tqis il-**kwestjoni tal-ilmenti tar-rikorrent fil-mertu**, u tibda biex issemmi d-dispożizzjonijiet tal-liġi li l-partijiet jirreferu għalihom biex isostnu l-pożizzjonijiet rispettivi tagħhom;

Illi l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 jipprovdi li: "*Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja: (a) għal perjodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew (b) għal kull perjodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data, u fit-tmiem ta' xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett – (i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew dak il-bidu ta' kull perjodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjoni għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar; u (ii) suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u (iii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skond kif il-Bord jidhirlu xieraq*";

Illi għall-finijiet tal-artikolu 12(1), l-imsemmija dispożizzjonijiet jgħoddu u jkollhom effett "*minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra*". Bl-istess mod, għall-finijiet tal-artikolu 12(9), "*enfitewsi tfisser l-enfitewsi oriġinali, iżda (jekk) meta jagħlaq dak l-enfitewsi, id-dar ta' abitazzjoni tkun miżmuma b'sub-enfitewsi – (i) il-jeddijiet mogħtija b'dan l-artikolu lill-enfitewta jkunu jistgħu jiġu eżerċitati mill-aħħar sub-enfitewta u, bla ħsara għall-jeddijiet mogħtija lill-okkupant bis-sub-artikolu (5), minnu biss; (ii) il-padrun dirett tfisser biss il-persuna li jkollha jedd tirċievi ċ-ċens oriġinali; (iii) iċ-ċens tfisser biss iċ-ċens oriġinali*";

Illi l-artikolu 5(3)(b) tal-Kap 158 jgħid li "*Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sudisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew aktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu*";

Illi, kif ingħad qabel, ir-rikorrent qiegħed jibni l-każ tiegħu kollu fuq l-argument li t-tħaddim fil-konfront tiegħu tal-imsemmija dispożizzjonijiet

jiksrulu l-jedd fundamentali tiegħu għall-ħarsien mit-teħid ta' ħwejġu bla kumpens xieraq kif imħares kemm taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll il-jedd li jgawdi l-possedimenti tiegħu bla ndħil, kif imħares taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, fil-parti rilevanti għal din il-kawża, jgħid: "*(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist – (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta. ....*". Min-naħa l-oħra, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali. Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni*";

Illi l-Qorti sejra tgħaddi biex tistħarreġ l-ilment tar-rikorrent fid-dawl tal-allegat ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu kif imħarsin taħt l-imsemmija dispożizzjonijiet. It-twettiq ta' dan l-eżerċizzju huwa dmir li l-liġi titfa' fuq il-Qorti fil-ħarsien tal-jeddijiet bażiċi li kull persuna jistħoqqilha tgawdi u dan fid-dawl tal-qagħda mnissla minn liġi li, matul iż-żmien, kienet u għadha l-għajn ta' kontroversja qawwija mhux biss dwar it-tħaddim tagħha imma wkoll dwar is-siwi tagħha meta mkejjel bix-xiber tal-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien (direttarji) milquta bit-tħaddim tagħha. F'dan ir-rigward, il-Qorti jidhrilha xieraq li tinnota li, minn ftit taż-żmien 'l hawn[26], mhuwiex aktar il-każ li l-Qorti toqgħod tagħraf bejn jekk liġi tiksirx minnha nnifisha l-jedd fundamentali għat-tgawdija paċifika jew jekk it-tħaddim ta' liġi bħal dik jiksirx tali jedd, għaliex, fiż-żewġ każi, tkun liġi li tikser il-Konvenzjoni u għaldaqstant tkun mingħajr effett;

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum hemm xi ċirkostanzi fattwali li ta' min iżommhom quddiem għajnejh. Dawn iċ-ċirkostanzi jagħtu xejra

[26] Ara Kost. **31.1.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr Cedric Mifsud et vs Avukat Ġenerali et***

partikolari (għalkemm żgur mhux unika fix-xebh ma' x'kien jiġri f'għadd ta' każijiet f'dak iż-żmien) lill-konsiderazzjonijiet legali li jridu jsiru f'din il-kawża. F'dan ir-rigward, il-Qorti tirreferi għat-**tieni eċċezzjoni** tal-intimati miżżewġin Ganado u kif ukoll għall-**eċċezzjoni ulterjuri** tal-intimat Avukat Ġenerali. Iċ-ċirkostanzi li l-Qorti taċċenna għalihom huma li, wara li għalaq iż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika, ir-rikorrent espressament talab li l-intimati miżżewġin Ganado jersqu għal ftehim ta' kirja tal-post. Dan sar darbtejn sa qabel ma nfetħet din il-kawża;

Illi l-intimati Ganado jinqdew b'dawn iċ-ċirkostanzi biex jgħidu li, ladarba bejnhom u r-rikorrent, hemm rabta kuntrattwali ta' kirja li għadha miexja, mhuwiex il-każ li r-rikorrent jista' jilmenta li qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tat-tgawdija ta' ħwejġu. Minbarra dan, iżidu jgħidu li r-rikorrent qiegħed jipprova jinqeda bl-azzjoni ta' ksur ta' jedd fundamentali biex jipprova jwaqqa' ftehim legali ta' kirja meta dan għad fadallu mas-seba' (7) snin oħra biex jagħlaq. Għalhekk, huma jgħidu li r-rikorrent fetaħ il-kawża qabel waqtha u bla ma l-ewwel ġab dikjarazzjoni minn xi Qorti kompetenti li l-ftehim tal-kirja ma jgħoddx;

Illi min-naħa tiegħu, l-intimat Avukat Ġenerali, fl-eċċezzjoni ulterjuri tiegħu, jgħid li ladarba r-rabta kuntrattwali fis-seħħ għal bosta snin bejn ir-rikorrent u l-intimati Ganado ma kenitx waħda li seħħet "*ope legis*", iżda minħabba r-rieda ħielsa tal-partijiet, ir-rikorrent ma jistax jibqa' jwaħħal fil-bidliet tal-liġi fl-artikolu 12 tal-Kap 158 jew li, minħabba egħmilu stess, jitħalla jgħid li ġarrab ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu;

Illi r-rikorrent iwarrab dawn l-argumenti billi jgħid li l-kirjiet ma kenux għażla ħielsa tiegħu: il-bidla minn konċessjoni enfitewtika għal kirja ma ħoloqhiex minn żniedu, imma sabha ma' wiċċu minkejja fih – ħaġa li lanqas biss kien jaħsibha meta kien ta l-post b'ċens lill-intimat Ganado – wara li saru l-bidliet fil-liġi fl-1979 hu u għaddej il-kuntratt ta' enfitewsi. Dak li għamel wara jgħid li ma kien xejn aktar mit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet "furzati fuqu" tal-liġi li dwar l-effetti tagħhom ma kellu l-ebda għażla;

Illi ma għandu jkun l-ebda dubju li meta f'Ottubru tal-1993 intemm iż-żmien oriġinarjament miftiehem tal-konċessjoni enfitwetika bejn ir-rikorrent u l-intimati Ganado, il-jedd ta' dawn tal-aħħar li jibqgħu fil-post bis-saħħa ta' kirja kien jedd li nħalaq bil-bidla li saret fil-liġi matul iż-żmien ta' dik il-konċessjoni, u mhux għaliex il-partijiet minn rajhom u b'mod ħieles għażlu li jidħlu f'rabta ta' kuntratt ta' lokazzjoni. Ir-rikorrent saħansitra ressaq provi li juru li l-intimati Ganado kienu qalulu li l-konċessjoni enfitwetika kienet waħda maħsuba biex, sadattant, isibu u

jixtru dar fejn huma jmorru joqogħdu. L-intimati dan ma jiċħduhx[27], għalkemm jgħidu li, mbagħad, maż-żmien u minħabba n-nefqiet konsistenti għall-edukazzjoni ta' wliedhom barra minn Malta, il-ħsieb li jixtru dar sfuma fix-xejn u għażlu li jinqdew bil-bidliet fil-liġi biex jibqgħu jgħixu fil-post konċess lilhom mir-rikorrent b'enfitewsi temporanju u li jibqgħu jżommuh ukoll wara li ntemmet l-imsemmija konċessjoni u nħalqet il-kirja bis-saħħa tal-liġi;

Illi lanqas ma hemm dubju li, meta f'Settembru tal-1976 ir-rikorrent għażel li jagħti b'enfitewsi temporanja l-post lill-intimat Ganado, il-post kien dekontrollat u ma kienx jaqa' taħt is-setgħat tal-liġijiet speċjali tal-kera "kontrollat";

Illi l-kwestjoni li tqum hi dwar il-ftehim tal-kera li sar f'Jannar tal-1994 u l-ftehim l-ieħor li sar f'Marzu tal-2009 (u li għadu għaddej sallum). Fiż-żewġ każijiet, il-kitbiet jirreferu għall-konċessjoni enfitewtika oriġinali; għall-fatt li l-imsemmija konċessjoni enfitewtika għalqet fit-30 ta' Novembru, 1993; u għall-fatt li, bis-saħħa tal-bidliet imdaħħlin fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979, l-okkupanti kellhom jedd jibqgħu joqogħdu fil-post b'titolu ta' kera. Minn dawn il-premessi l-Qorti tqis li l-partijiet kienu qegħdin juru li l-ftehim ta' kirja li kienu deħlin għalih kien kundizzjonat minn dawk iċ-ċirkostanzi, kif turi l-klawsola dwar iċ-ċessjoni jew is-sullokazzjoni[28];

Illi madankollu, kif sewwa jgħidu l-intimati fis-sottomissjonijiet rispettivi tagħhom, ma kien hemm l-ebda obbigazzjoni maħluqa mil-liġi li r-rikorrent u l-intimati Ganado kellhom tabilfors jagħmlu kitba ta' lokazzjoni biex l-istess intimati setgħu jibqgħu jgawdu l-post bil-kirja maħluqa mil-liġi. Mhux hekk biss, iżda l-intimati Ganado jgħidu li kien ir-rikorrent li insista li jsiru l-ftehim ta' lokazzjoni u li dan sar bis-sehem attiv ta' avukat imqabbad minnu u li ħejja kitba b'kundizzjonijiet li jmorru lil hinn minn dawk li tistipula l-liġi. L-intimati għalhekk iqisu li b'dak li ried ir-rikorrent seħħet bidla ġdida fir-rabta kuntrattwali ta' bejniethom u li għal din ir-rabta r-rikorrent ma jistax iwaħħal aktar fil-bidliet imposti mil-liġi tal-1979;

Illi din kienet kwestjoni li ħabbtet lill-Qorti għaliex tagħraf tabilħaqq li, jekk kellu jirriżulta li dak li sar bejn ir-rikorrent u l-intimati kien sewwasew ftehim li ħalaq rabta kuntrattwali ġdida, il-fatt li tali rabta ġrat wara li daħlu fis-seħħ il-bidliet miġjuba bl-Att XXIII tal-1979, kien ikun ifisser li r-rikorrent ma jistax jilminta aktar minn ksur tal-jeddijiet fundamentali għat-tgawdija paċifika ta' ħwejġu għaliex b'egħmilu jkun tqies li irrinunzja għal

[27] Xhieda ta' Diane Ganado f'paġġ. 117 – 8 tal-proċess
[28] Ara Dokti "VD1" u "VD2", f'paġġ. 25 u 26 tal-proċess

dak il-jedd[29], u għaliex wieħed irid joqgħod għal dak li għażel li jintrabat bih[30];

Illi wara li l-Qorti qieset sewwa l-imsemmija ftehim ta' kirja fil-qafas taċ-ċirkostanzi fattwali u legali li jolqtu l-każ, hija tasal għall-fehma li l-ftehim ta' kirja li daħlu għalih ir-rikorrent u l-intimati Ganado ma kienx wieħed li ħalaq novazzjoni tal-kirja li kienet tnisslet dwar il-post bis-saħħa tal-liġi. Din il-fehma tasal għaliha minħabba li dak iż-żmien li saret il-kitba, ir-rikorrent ma kellux għażla li ma jagħrafx il-kirja li kienet inħalqet favur l-intimati Ganado fuq il-post tiegħu bis-saħħa tal-liġi[31]. Fit-tieni lok, għalkemm xi wħud mill-patti magħmula fil-kitba kienu jmorru lil hinn minn dak li jistipula l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 f'dak li jirrigwarda l-kundizzjonijiet li taħthom kirja maħluqa *ex lege* kellha tkun regolata, il-qofol tal-ftehim kien marbut sewwasew mat-tħaddim tal-imsemmi artikolu u l-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979. Fit-tielet lok, il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi irrinunzja[32] għall-jedd li jitlob rimedju[33];

Illi dwar is-sottomissjoni tal-intimati Ganado li r-rikorrent qiegħed jinqeda bil-kawża tallum dwar ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali biex jikseb tħassir tal-kuntratt tal-kirja miftiehem bejniethom, il-Qorti ssib li s-setgħat tagħha f'kawża bħal din jitolbu li hija tqis jekk huwiex minnu jew le li r-rikorrent ġarrab jew qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija paċifika ta' ħwejġu. Dan jitlob li l-Qorti tqis iċ-ċirkostanzi kollha, fattwali u legali, li jsawru l-każ. Iżda l-Qorti mhijiex sejra tqis jekk il-ftehim tal-kirja jiswiex jew le jew jekk għandux jitqies bħala mħassar f'każ li sejra ssib favur ir-rikorrent. Il-kwestjoni tas-siwi tal-ftehim taqa' fis-setgħa ta' qorti oħra u tkun determinata fi proċeduri li jistgħu jitniedu għal dan il-għan. Fi kliem ieħor, is-sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali tar-rikorrent ma jiddependix minn jekk il-ftehim tal-kirja li sar bejnu u l-intimati Ganado għandux ukoll jitqies bħala siewi jew jekk għandux jitqies li m'għandux jibqa' fis-seħħ;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qiegħda għalhekk issib li t-tieni eċċezzjoni tal-intimati miżżewġin Ganado u kif ukoll l-eċċezzjoni ulterjuri tal-intimat Avukat Ġenerali mhumiex tajbin u mhijiex sejra tilqagħhom;

---

29 Ara, f'dan ir-rigward, Kost. **26.6.2015** fil-kawża fl-ismijiet ***Avukat Leslie Grech pro et noe et vs Avukat Ġenerali et***
30 Kost. **6.2.2015** fil-kawża fl-ismijiet ***Franco Buttiġieġ et vs Avukat Ġenerali et***
31 Ara, b'eżempju, P.A. (Kost.) AE **30.10.2015** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Ludgarda sive Mary Borġ et vs Rosario Mifsud et*** (konfermata mill-Qorti Kost. **29.4.2016**)
32 Q.E.D.B. **30.7.2015** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit & Attard Cassar vs Malta*** (Applik. Nru. 1046/12) §§ 49 – 50
33 Ara Kost. **11.7.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Rose Borġ vs Avukat Ġenerali et***

Illi l-Qorti sejra tqis l-**ilment tar-rikorrent** dwar ksur tal-jedd fundamentali tiegħu kemm taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u kif ukoll taħt dawk tal-Konvenzjoni.

Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrent tinbena fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, huwa xieraq li f'dan il-qafas il-Qorti tistħarreġ element importanti li jirrigwarda sewwasew il-jedd imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, b'mod partikolari għaliex il-mira tal-ilment tal-istess rikorrent hija liġi li saret wara li kien ta b'enfitewsi l-post tiegħu lill-intimati Ganado. L-imsemmi Att XXIII tal-1979 kien wieħed maħsub li jdaħħal fis-seħħ emendi f'liġi ewlenija – sewwasew fl-Ordinanza XIX A tal-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar[34] – li kienet ilha fis-seħħ sa mill-10 ta' April, 1959;

Illi dan kollu qiegħed jingħad għaliex l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma – (a) iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba; (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed il-pussess tagħha jew tiġi miksuba; (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafi (b) jew (ċ) ta' l-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni*";

Illi dan ifisser li ladarba l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien liġi fis-seħħ f'Malta qabel it-3 ta' Marzu, 1962, xejn li jkun sar taħt dik il-liġi (ukoll bis-saħħa ta' xi emenda li tkun daħlet fis-seħħ wara dakinhar) ma jitqies li jkun sar bi ksur tal-artikolu 37, sakemm ma sseħħx xi waħda mill-erba' ċirkostanzi maħsuba fl-istess artikolu 47(9) kif fuq ingħad;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Ordinanza (dawk li minħabba fihom ir-rikorrent jgħid li ġarrab jew qiegħed iġarrab il-ksur tal-jedd fondamentali tagħhom) kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979 jolqtu kemm it-tieni u kemm it-tielet mill-erba' ċirkostanzi msemmija u dan għaliex huma jżidu mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom il-proprjeta' li tkun (il-fond tal-abitazzjoni) jista' jittieħed il-pussess tagħha jew tiġi miksuba u wkoll għaliex il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għall-ħlas ta' kumpens jew l-ammont ta' dak il-kumpens sar anqas favorevoli għall-persuna li għandha dik il-proprjeta' jew għandha interess fiha;

---

[34] Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta

Illi minħabba f'hekk, din il-Qorti ssib illi għandha tistħarreġ jekk kemm-il darba t-tħaddim tal-imsemmija dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 kif issa emendat iwassalx għal ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif maħsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

Illi l-kwestjoni bejn il-partijiet fil-qofol tagħha għandha titqies fil-qafas ta' kuntratt ta' enfitewsi. Huwa kuntratt li beda bi ftehim bilaterali li jidher li l-partijiet daħlu għalih minn rajhom u bla ma kienu mġegħlin. Dak li wassal għall-qagħda li, kuntrattwalment, ir-rikorrent u l-intimati Ganado jinsabu fih illum ġara wara l-bidu tal-imsemmi kuntratt bis-saħħa tal-intervent leġislattiv. Imma dan ma jxejjinx il-fatt li l-bidu tar-rabta legali bejn l-intimati Ganado u r-rikorrent bħala s-sid tal-appartament kien wieħed konsenswali;

Illi l-Qorti tqis li, bil-liġi kif inhi, ir-rikorrent qajla jista' jieħu lura l-post tiegħu, minkejja t-titjib li sar fil-liġi tal-kera matul l-aħħar snin[35] u li l-bidliet miġjuba bl-Att XXIII tal-1979 ġabu magħhom indħil li ħalaq relazzjoni mġiegħla ta' sid-kerrej ("*a forced landlord-tenant relationship*") u li minħabba f'hekk żied "*id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba*" bi ħsara għal sid il-ġid hekk milqut[36]. Il-Qorti jidhrilha li biex wieħed jara sewwa x'inhi l-qagħda legali li tħares ir-rabta preżenti ta' bejn il-partijiet fuq il-post, wieħed irid iqis id-dispożizzjonijiet kollha relattivi tal-liġi u mhux biss dawk tal-artikolu 12 tal-Kap 158[37];

Illi jidher li għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirriżulta biex wieħed isib ksur tal-jedd imħares taħtu hu dak li t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, jiġifieri kontra r-rieda ta' sid il-ħaġa. Din il-Qorti hija tal-fehma li, skond l-aħħar tifsir li ngħata mill-Qrati tagħna dwar il-parametri li fihom jista' jirriżulta ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma huwiex aktar il-każ li wieħed iqisu biss mil-lenti dejqa tat-teħid għal kollox tal-ġid li jkun: huwa biżżejjed biex jirriżulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirriżulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta' tgawdija tal-istess proprjeta'"[38];

Illi f'ċirkostanzi bħal fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, jista' jingħad li l-kirja li nħalqet bil-liġi dwar il-post tar-rikorrent kienet tabilħaqq għamla ta' teħid ta' pussess obbligatorju kif maħsub fl-imsemmi artikolu tal-Kostituzzjoni. Id-dispożizzjonijiet tal-liġi li dwarhom ir-rikorrent jilmenta jammontaw għal forma ta' kontroll fuq il-mod jista' jinqeda bi

[35] Ara Q.E.D.B. **15.9.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Amato Gauċi vs Malta*** (Applik. Nru. 47045/06) § 61
[36] Kost. **22.2.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***
[37] Ara artt. 1531B u 1531F tal-Kap 16
[38] Kost. **24.6.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***

ħwejġu u wkoll b'liema kundizzjonijiet titmexxa l-kirja u għalhekk bla dubju għal forma ta' kontroll fuq l-użu min-naħa tiegħu ta' dik l-istess proprjeta`[39]. Minbarra dan, mhuwiex eskluż li xi dispożizzjonijiet tal-Kap 158 jistgħu fis-sewwa jwasslu għal ċirkostanzi li jnisslu ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[40];

Illi, madankollu, il-Qorti ma jidhrilhiex li meħuda ċ-ċirkostanzi tal-każ, jirriżulta li r-rikorrent ġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fl-ewwel lok, it-tiġdid li sar wara li għalaq iż-żmien oriġinali miftiehem ta' enfitewsi kien tiġdid taħt titolu ta' kirja. Dan jixhed li r-rikorrent baqa' sid il-post, minkejja li ma baqax jista' jinqeda minnu kif irid. Fit-tieni lok, bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi fl-2009[41] u fl-2010[42] li jolqtu l-kera ta' postijiet urbani li fihom wieħed jgħix, ma jistax jingħad li s-sid ta' post bħal dak ma ngħatawlux rimedji kemm biex jerġa' jieħu lura l-post fil-każijiet xierqa u kif ukoll li jistenna li jirċievi kera miżjud kull tant żmien sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħ. Fit-tielet lok, intwera li (minkejja li kien marbut li tabilfors irid jagħraf lill-intimati miżżewġin Ganado bħala l-inkwilini tal-post tiegħu) r-rikorrent seħħlu juri inizzjattivi kuntrattwali biex mill-qagħda li kien jinsab fiha, jinnegozja kundizzjonijiet tal-kirja li setgħu kienu aħjar minn dawk preskritti fl-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 infushom. Fir-raba' lok, li fil-każ tal-intimati Ganado, dawn ma għandhom lil ħadd minn qrabathom jgħix magħhom, uliedhom huma stabiliti band'oħra u għandhom id-dar tagħhom, u l-istess intimati huma persuni li llum għandhom ċerta eta' matura;

Illi, għalhekk, safejn l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrent jinbnew fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ma ssibx li huma mistħoqqa u la fil-fatt u lanqas fid-dritt;

Illi <u>f'dak li jirrigwarda l-ksur allegat taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni</u> l-kwestjoni tieħu xejra oħra. Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tistħarreġ il-kwestjoni mqajma mir-rikorrent taħt din id-dispożizzjoni;

Illi fit-tifsira u l-applikazzjoni li ngħatat mill-Qrati dwar l-imsemmija dispożizzjoni bħala parti mil-liġi tagħna, ingħad li din testendi biex tħares it-tgawdija ħielsa mill-persuna dwar ħwejjiġha (il-possedimenti tagħha) u mhux biss il-ħarsien mit-teħid ta' pussess kif maħsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Huwa minħabba f'hekk li l-applikabilita' tal-artikolu taħt il-Konvenzjoni jidher li hija usa' minn dak taħt il-Kostituzzjoni;

[39] Ara P.A. Kost VDG **8.2.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Gauċi et vs Segretarju Permanenti fl-Uffiċċju tal-Prim Ministru et***
[40] Kost. **31.10.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et***
[41] Bl-Att X tal-2009
[42] Bl-Att V tal-2010

Illi bħalma bosta drabi ngħad, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. B'mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu irid jintwera li jkun inżamm u tħares bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita' u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-egħmil tal-Istat. Dwar it-tifsir xieraq ta' dan l-artikolu, il-Qrati tagħna diġa'[43] taw il-fehmiet meqjusa tagħhom u ħarġu b'sensiela ta' prinċipji li fuqhom għandhom jintiżnu l-jeddijiet tal-individwu fuq naħa u dawk tal-Istat fuq in-naħa l-oħra;

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-artikolu 1 huma msenslin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin[44]. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri kif imiss li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi. Dan ukoll jgħodd fejn l-Istat ma jiħux ġid f'idejh imma, bħal fil-każ li l-Qorti għandha llum quddiemha, jgħaddi liġijiet maħsuba biex jirregolaw l-użu u t-tgawdija ta' ġid bħal dak;

Illi ma hemm l-ebda dubju li t-tifsira mogħtija lill-kelma "possedimenti" fl-imsemmi artikolu tal-Konvenzjoni hija waħda wiesgħa u żgur tmur lil hinn mit-tifsira ta' sempliċi proprjeta'. Kemm hu hekk "*the word 'possessions' ... indicates that a wide range of proprietal interests were intended to be protected. It embraces immoveable and moveable property and corporeal and incorporeal interests, such as shares and patents. Contractual rights, including leases, and judgment debts are possessions. The essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest*"[45];

Illi ta' min jgħid li l-imsemmi artikolu jirreferi għall-**interess** pubbliku jew ġenerali, u mhux għas-**skop** pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali[46]. Il-kejl biex jitqies jekk tali interess pubbliku jew ġenerali

---

[43] Ara, per eżempju, Kost. **28.12.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et*** (Kollez. Vol: **LXXXV.i.615**)
[44] Q.E.D.B. **23.9.1982** fil-kawża fl-ismijiet ***Sporrong & Lonnroth vs Svezja*** (Applik. Nru. 7151/75) , § 61
[45] Harris, O'Boyle & Warbrick *op. cit*, paġġ. 517
[46] Kost. **6.10.1999** fil-kawża fl-ismijiet ***Mousu' et vs Direttur tal-Lottu Pubbliku et*** (Kollez. Vol: **LXXXIII.i.246**) (kawża dwar esproprju ta' post biex jintuża bħala banka tal-lottu)

jinstabx huwa dak li jqis jekk f'għemil partikolari joħroġx il-"*fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1*"[47];

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tal-ġid ta' persuna jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna[48];

Illi huwa mgħallem li, għall-finijiet ta' l-artikolu 1, "*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. ... In the absence of a formal extinction of the owner's right, the Court has been very cautious about accepting that a* de facto *deprivation of property qualifies as a 'deprivation' for the purposes of Article 1/2.* De facto *takings are generally understood to occur when the authorities interfere substantially with the enjoyment of possessions without formally divesting the owner of his title*."[49] Għalhekk, b'teħid ta' ġid mingħand is-sid għall-finijiet ta' dan l-artikolu, jidher li wieħed ifisser il-każ fejn il-jeddijiet proprjetarji jinġiebu fix-xejn[50];

Illi minbarra dan, kif ingħad aktar qabel, huwa aċċettat li s-setgħa tal-Istat li jindaħal biex b'liġi jikkontrolla l-użu tal-ġid taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali. Dejjem tibqa' l-ħtieġa li jintwera (mill-istess Stat) l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita'[51];

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

Illi filwaqt li huwa d-dmir tal-Istat li juri li t-teħid jew l-indħil seħħ tassew fl-interess pubbliku jew ġenerali[52], hemm qbil li, fejn jidħol dak li jitqies bħala "interess pubbliku", l-Istat igawdi firxa wiesgħa ta' diskrezzjoni[53]. Madankollu, il-mod kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jgħaddi mill-

---

[47] ***Sporrong & Lonnroth vs Svezja*** (Applik.Nru. 7151/75) §69
[48] Kost. **10.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Francis Beżżina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet***
[49] Harris, O'Boyle & Warbrick *Op. Cit.* , paġġ. 527-8
[50] Ara, per eżempju, Kost. **1.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Curmi noe et vs L-Onor. Prim Ministru et***
[51] Kost. **8.1.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Gera de' Petri Testaferrata Boniċi Għaxaq vs L-Avukat Ġenerali et***
[52] Kost. **24.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Vella et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet***
[53] Q.E.D.B. **23.11.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***The former King of Greece et vs Greċja*** (Applik. Nru. 25701/94) § 87

għarbiel tal-bilanċ mistenni bejn l-interessi tas-soċjeta' u dawk tal-individwu mġarrab bit-twettiq tagħha, u dan kemm jekk l-egħmil ikun ta' teħid ta' proprjeta' u kif ukoll jekk ikun "sempliċement" dwar indħil fl-użu tagħha[54];

Illi huwa aċċettat ukoll li s-setgħa mogħtija lill-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid ukoll għal għanijiet soċjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu[55]. Din il-proporzjonalita' tinkiseb fis-sura ta' ħlas ta' kumpens xieraq u għalhekk jekk il-kumpens maħsub mil-liġi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalita'. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija paċifika tal-ġid kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Illi huwa stabilit li, fejn jidħol l-aspett tal-proporzjonalita' taħt il-Konvenzjoni "*inherent in the whole of the Convention is a search for a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights". This balancing approach known under the term of principle of proportionality has acquired the status of general principle in the Convention system.*"[56] Dan l-element tal-proporzjonalita' kien kunsidrat b'reqqa mill-ogħla Qorti f'Malta f'għadd ta' każijiet u l-Qorti tqis li għandha taċċenna għalihom bla ma tidħol f'dettal ta' tismija mill-ġdid[57];

Illi ma hemmx dubju li, fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, l-indħil li minnu jilminta r-rikorrent seħħ bis-saħħa ta' liġi (l-Att XXIII tal-1979). B'dik il-liġi[58], fir-rigward ta' postijiet li qabel kienu dekontrollati, fi tmiem ta' enfitewsi li tagħlaq ta' post bħal dak, is-sid (i) ma setax aktar jippretendi li l-utilista joħroġ mill-post, imma l-liġi kienet tat lil dak l-utilista l-jedd li jibqa' joqgħod fih bħala kerrej. Illi (ii) l-kirja kienet imġedda għal żminijiet ta' ħmistax-il (15) sena kull waħda, bil-ħlas tal-kera regolat.[59] Illi (iii) s-sid ma setax aktar jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief fiċ-ċirkostanzi imsemmija fl-istess dispożizzjonijiet, u (iv) ma setax jimponi kundizzjonijiet oħrajn ħlief dawk ukoll stabiliti espressament. Għar-rigward tat-teħid lura tal-post mingħand il-kerrej, is-sid irid juri lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kerrej ikun kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja dwar ħlas f'waqtu tal-kera, iż-żamma f'kundizzjoni tajba tal-post mikri u l-ħarsien tal-kundizzjonijiet miftehma, fosthom li ma jkunx inqeda mill-post b'użu ieħor minn dak miftiehem li l-post kien inkera għalih[60]. Dwar il-

---

[54] K. Reid _A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights_ (3rd. Edit, 2007) paġ. 501
[55] *Ibid.* §§ 56 u 58
[56] Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak _Theory and Practice of the European Convention on Human Rights_ (4th Edit, 2006), § 17.4.2, f'paġġ. 882 – 3
[57] Ara Kost. **27.4.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Xerri et vs Avukat Michelle Tabone noe et***, fost bosta oħrajn
[58] Art.12(2) tal-Kap 158
[59] Art. 12(2)(i) tal-Kap 158
[60] Ara art. 12(2)(ia) marbuta mal-art. 5(3)(b) tal-Kap 158

kundizzjonijiet li s-sid jista' jimponi, il-kera ma baqax mingħajr kontroll u seta' jiżdied biss kull ħmistax-il sena skond l-indiċi tal-inflazzjoni u ma jaqbiżx id-doppju tal-ammont tal-perjodu ta' qabel[61]. Għal dak li jirrigwarda t-tiswijiet u ż-żamma f'kundizzjoni tajba tal-post, sid il-kera ma setax jeħles mir-rabta li jidħol għall-ispejjeż meħtieġa jekk mhux qabel iressaq quddiem l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ċertifikat minn perit arkitett u aċċettat mill-kerrej, li juri li l-post kien fi stat tajjeb ta' tiswija[62]. Qabel ma daħlu dawn id-dispożizzjonijiet, sid ta' post dekontrollat ma kienx marbut b'dawn il-kundizzjonijiet f'każ li jikri l-post;

Illi fil-każ tal-kirja li nħalqet favur l-intimati Ganado, dawn ġew igawdu mill-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 kemm għaliex il-post kien konċess lilhom b'enfitewsi temporanju bħala d-dar fejn joqogħdu u jgħixu regolarment u kif ukoll għaliex huma kienu ċittadini Maltin. Tajjeb jerġa' jingħad li meta l-intimati Ganado kisbu l-konċessjoni enfitewtika tal-post mingħand ir-rikorrent, huma kienu għamlu dan bil-wegħda li joħorġu mill-post malli jagħlaq iż-żmien miftiehem u sakemm ikunu għadhom ma xtrawx post tagħhom fejn kien fi ħsiebhom imorru joqogħdu;

Illi l-Qorti hija tal-fehma wkoll li wieħed ma jistax jittraskura aspett ewlieni li joħroġ min-natura tal-kuntratt tal-enfitewsi. Jidher li dan l-aspett mhux kulħadd jagħraf is-siwi tiegħu u jagħti 'l wieħed x'jifhem li saħansitra quddiem il-Qorti ta' Strasbourg dan il-kunċett tal-kuntratt mhuwiex apprezzat kemm jistħoqqlu. Il-Qorti qiegħda tirreferi għall-fatt li l-kuntratt ta' enfitewsi jista' jixxiebah ma' bejgħ, fejn l-utilista jingħata jeddijiet wesgħin fuq il-ġid mogħti lilu b'enfitewsi u fejn id-direttarju jxidd (għat-tul tal-konċessjoni) kważi l-kontroll kollu fuq il-ħaġa li jkun ta' b'enfitewsi, ħlief għall-għarfien tad-dirett dominju tiegħu bil-ħlas tal-"*canone*". Dan ifisser li l-"*canone*" jew ċens li kien ikun impost f'konċessjoni enfitewtika ma kienx tabilfors jitkejjel mas-siwi intrinsiku jew skond is-suq tal-ġid li jkun qiegħed jingħata b'enfitewsi, iżda kien ikun ħlas nominali bħala turija biss tal-eżistenza tal-jeddijiet tal-padrun dirett. Fil-biċċa l-kbira tal-każijiet, din kienet tkun għażla konxja u ħielsa tal-konċedent direttarju;

Illi meta, għalhekk, l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 rabat il-kejl tal-ħlas tal-kera l-ġdida *ex lege* ma' kemm kien l-ammont tal-"*canone*" li jitħallas matul il-konċessjoni enfitewtika, kienet qiegħda tinħalaq sitwazzjoni li tabilfors iddarras lill-padrun dirett fl-għeluq tal-imsemmija konċessjoni. Kemm hu hekk, it-taqbil li llum isir dwar il-valur lokatizju ta' fond li seta' kien ingħata b'enfitewsi li tagħlaq, iwassal għar-riżultati kontrastanti mal-kejl tal-kera dovuta marbuta mal-ammont ta' "*canone*" li kien iffissat liberament bejn il-kontraenti, kif jidher li kien il-każ fil-konċessjoni enfitewtika oriġinali bejn ir-rikorrent u l-intimat Ganado. Dan il-fattur issa

[61] Art. 5(3)(ċ) tal-Kap 158
[62] Art. 5(3)(d) tal-Kap 158

jidher li huwa wkoll riżultat li joħroġ f'bosta każijiet fejn wieħed jiġi biex iqis l-aspett tal-proporzjonalita' tal-miżura fil-konfront tat-tgawdija tal-jedd tas-sid fuq ħwejġu;

Illi minħabba f'hekk, jibqa' fatt mhux kontestat li t-tiġrib li jsib ma' wiċċu l-padrun dirett meta tagħlaq konċessjoni (sub-)enfitewtika mhuwiex daqstant minħabba r-riperkussjonijiet tal-għażla tiegħu li jimponi "*canone*" mhux kalibrat mal-valur fis-suq tal-immobbli, daqskemm minħabba l-fatt li, fl-għeluq tal-imsemmija konċessjoni, sejra tinħalaq kirja mkejla fuq u b'rabta' mal-imsemmi "*canone*" u liema kirja żżomm milli l-immobbli bil-benefikati mtellgħin fuqu jerġa' lura għand sidu. Kif sewwa ingħad f'dan ir-rigward "*il-fatt illi l-liġi tagħti lis-sid il-jedd biss illi l-kera jżomm il-valur monetarju tiegħu bla konsiderazzjoni għall-fatt illi s-sid ġie mċaħħad mill-possibilita' li jieħu l-fond lura jew li jikrih b'kundizzjonijiet aktar vantaġġużi, u l-fatt ukoll illi l-liġi ma taħseb għal ebda mekkaniżmu biex tkun valutata tassew il-ħtieġa soċjali tal-kerrej għal kirja protetta, u ma taħsibx għall-possibilita' li dik il-ħtieġa tiġi mqabbla mal-ħtieġa, li tista' tkun xejn anaqas soċjali, tas-sid, jagħmlu l-liġi nieqsa minn dawk l-elementi li joħolqu bilanċ u proporzjon bejn il-ħtieġa ġenwina għall-akkomodazzjoni soċjali u li ċċaħħad lis-sid mit-tgawdija ta' ħwejġu*"[63] ;

Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jgħid li bil-bidliet li saru fil-liġi matul iż-żmien li kienet għadha miexja l-konċessjoni enfitewtika oriġinali, huwa ġarrab ħsara kemm f'dak li jirrigwarda l-ammont ta' dħul li seta' jippretendi bi dritt mingħand l-utilista u kif ukoll bil-fatt li lanqas seta' aktar jieħu l-post lura f'idejh mal-għeluq tal-istess konċessjoni, minkejja li jgħid li wliedu kellhom bżonnu biex jgħixu fih huma. Għalhekk, jgħid li huwa qiegħed illum bla ħtija tiegħu jġorr il-piż ta' rabta legali li ma kienet bl-ebda mod maħsuba meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Ikompli jargumenta li l-fatt li hu aċċetta għal numru ta' snin il-kera mingħand l-intimati Ganado wkoll wara li kien għalaq iż-żmien konvenzjonali ma jnaqqas xejn mill-fatt li jeżisti żbilanċ bejn l-interessi tiegħu dak milħuq mill-interess pubbliku. Jisħaq li l-kera li jdaħħal illum mingħand l-intimati Ganado – elfejn disa' mija u ħdax-il euro u tlieta u għoxrin ċenteżmi (€ 2911.23) kull sena – jġibu mqar sbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju xieraq li l-post kien stmat mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti li jista' jġib f'kera fiż-żmien li nfetħet din il-kawża[64]. Jgħid ukoll li tassew għandu bżonn il-post kemm għalih u għal martu u bil-liġi kif inhi ma jistgħux joħduh f'idejhom, filwaqt li wliedhom kellhom ifittxu post għalihom biex jikruh bi ħlas ta' kera għoli. Huwa jisħaq li fid-dawl tal-ksur tal-jedd li huwa qiegħed iġarrab, ir-rimedju xieraq għandu jkun il-ħlas ta' kumpens għat-telf ta' kera minn dak inhar li l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u

---
[63] Kost **30.9.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et*** §20
[64] Ara Rapport Peritali f'paġġ. 153 – 4 tal-proċess

nħalqet il-kirja sallum, imqabbla ma kemm kien jinkera l-post li kieku kien ħieles biex jinkera fuq is-suq; u kif ukoll li l-post jintraddlu lura battal mill-kerrej, għaliex anqas minn hekk, il-ħsara li qiegħed iġarrab tibqa' ma tissewwiex;

Illi, min-naħa tagħhom l-intimati Ganado jisħqu ħafna fuq il-fatt li r-rabta kuntrattwali li nħalqet bil-ftehim tal-2009 ma tistax tissarraf fi ksur tal-jeddijiet tar-rikorrent. Huma jgħidu li nqdew b'jedd li tagħtihom il-liġi u ma jistgħux iwieġbu għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali li ma ħalquhx huma. Itennu li lanqas ma tista' tintlaqa' t-talba tar-rikorrent biex din il-Qorti tordnalhom joħorġu mill-post u li lanqas ma huwa xieraq li huma jkunu kundannati jħallsuh kumpens, imma jekk tassew hemm ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti, hu l-Istat li għandu jħallas kumpens bħal dak;

Illi l-intimat Avukat Ġenerali jargumenta li l-Konvenzjoni tagħti lill-Istat setgħa wiesgħa biex jindaħal fil-jedd ta' tgawdija tal-possedimenti tal-privat għal interess pubbliku. Iżid jgħid li r-rikorrent minn rajh biddel il-binarji ta' din il-kawża hekk kif qatagħha li jidħol f'kuntratt ta' kirja ġdid mal-intimati Ganado li ma baqgħetx aktar marbuta mad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Iżid jgħid li wkoll kieku l-Qorti kellha ssib li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kienu jiksru l-jedd fundamentali tar-rikorrent, b'daqshekk ma jġibx ukoll il-ħall tal-ftehim ta' kirja li sar fl-2009 bejnu u l-intimati Ganado u li fadallu sa Novembru tal-2023 biex jagħlaq u b'ħarsien tar-regola li l-kuntratti jorbtu lil min jidħol fihom – *pacta sunt servanda* – u jridu jitwettqu b'bona fidi. L-intimat jgħid li ma hemm l-ebda dubju li meta għaddiet il-liġi fl-1979, l-Istat kien qiegħed jagħmel dan b'għan leġittimu fejn l-indħil kien jinvolvi t-tħaddim ta' politika soċjali u ekonomika f'qafas ta' interess pubbliku u ta' ġustizzja soċjali. Jgħid li dik il-liġi kienet taqa' fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u żżomm bilanċ ġust bejn l-għan soċjali maħsub wara dik il-liġi u r-rispett u l-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien dwar it-tgawdija ta' ħwejjiġhom. L-għan soċjali wara l-bidliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 – dak li fl-interess pubbliku ikun assigurat li jkun hemm provvista ta' djar fejn wieħed jgħix għal min ikun nieqes minn tali akkomodazzjoni minħabba raġunijiet finanzjarji u soċjali – kien magħruf ukoll mill-Qorti ta' Strasbourg f'bosta sentenzi li tressqu quddiemha minn applikanti minn Malta. Itemm jgħid li llum il-ġurnata l-liġi reġgħet inbidlet u saret iżjed favorevoli għas-sidien u jolqtu lir-rikorrenti wkoll;

Illi din il-Qorti tqis li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, ma jistax jingħad li r-rikorrent ġie "privat" jew imċaħħad minn ħwejġu għall-finijiet tat-tifsira mogħtija fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Madankollu, ma hemm l-ebda dubju li, bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija ta' ħwejġu b'mod li l-ilment tiegħu jaqa'

biex jitqies taħt it-tieni paragrafu tal-istess artikolu. Kif ingħad qabel, filwaqt li dak l-indħil huwa legali (għaliex huwa sewwasew l-effett ta' liġi mgħoddija mill-Parlament), u filwaqt li ma hemm l-ebda dubju li l-għan li għalih kienet għaddiet il-liġi kien dak li jipprovdi akkomodazzjoni mħarsa lil għadd ta' persuni, wieħed irid jara jekk dak l-indħil kienx wieħed meqjus jew proporzjonali jew jekk, minħabba fih, is-sid tal-ġid (f'dan il-każ partikolari r-rikorrent) intalabx jerfa' piż żejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd tiegħu meta mqabbel mal-għanijiet li għalihom dik il-liġi ddaħħlet fis-seħħ;

Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158, fil-liġi kien diġa' ilu s-snin li ddaħħlu dispożizzjonijiet li jħarsu lill-kerrejja ta' postijiet urbani[65]. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu jirrappreżentaw eċċezzjoni għal dawk id-dispożizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew għat-tneħħija ta' ċerti fondi "ġodda" mill-morsa tad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet il-qodma, jekk ikunu mħarsa ċerti kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kap 158, sal-1979, kien eċċezzjoni għar-regola ta' x'jiġri minn post urban mogħti b'konċessjoni enfitewtika meta tintemm il-konċessjoni miftehma. Mela, meta ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi bl-Att XXIII tal-1979, il-leġislatur kien qiegħed jerġa' joħloq eċċezzjoni fl-eċċezzjoni u jikkontrolla x'setgħat kien ikollu s-sid ta' post iddekontrollat fl-egħluq ta' konċessjoni enfitewtika u x'jeddijiet kien ikollu l-okkupant tal-istess post fi tmiem konċessjoni bħal dik;

Illi l-Qorti tħoss li din il-preċiżazzjoni hija meħtieġa fil-każ li għandha quddiemha llum – b'mod partikolari f'dak li jirrigwarda l-kriterju tal-proporzjonalita' – għaliex biha joħroġ ċar li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndħil leġislattiv meta fl-ordinament ġuridiku Malti kienu jeżistu diġa' liġijiet oħrajn li jipprovdu għall-ħarsien tal-akkomodazzjoni soċjali kemm f'dak li jirrigwarda s-setgħat tal-Istat li jieħu b'rekwiżizzjoni ġid immobbli privat biex jagħtih b'kiri lil min kien jeħtieġu, u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-kiri ta' postijiet qodma f'dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja;

Illi, minbarra dan, il-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 ingħatalhom effett retrospettiv, jiġifieri saru jgħoddu wkoll għal konċessjonijiet enfitewtiċi ta' postijiet dekontrollati mogħtija qabel ma ġie fis-seħħ l-imsemmi Att. Dan ifisser li, fi tmiem konċessjoni bħal dik, tnisslu effetti u konsegwenzi legali li l-partijiet kontraenti ma kellhomx f'moħħhom meta ntrabtu bil-ftehim tal-istess konċessjoni enfitewtika ta' post bħal dak. Dawn l-effetti u konsegwenzi għabbew aktar lis-sidien u

[65] Ord. XXI tal-1931 dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69) u l-Att II tal-1949 dwar Id-Djar (Kap 125)

iffavorew lill-utilisti li mbagħad, b'daqqa ta' pinna, saru kerrejja. Dawn l-effetti u konsegwenzi ma baqgħux jgħoddu fil-każ fejn kirjiet ta' postijiet dekontrollati saru fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dakinhar[66]. Minħabba f'hekk, il-kirja mertu tal-każ tallum ma setgħetx tieħu benefiċċju minn din il-liberalizzazzjoni;

Illi b'żieda ma' dan kollu, kien biss wara bosta snin minn mindu r-rikorrent sab ruħu milqut minn dawn il-bidliet leġislattivi li minnhom tant jilminta li fetaħ din il-kawża fl-2015. Dan ma jfissirx li b'daqshekk tilef l-istatus tiegħu ta' "vittma" tal-liġi li minnha jilminta, iżda din iċ-ċirkostanza taf tħalli tabilfors impatt fuq il-kwalita' tal-ilment imressaq[67] u wkoll fuq ir-rimedju mogħti[68]. Għalkemm f'dan ir-rigward irid jingħad ukoll li l-fatt li l-liġi ma timponix fuq sid żmien sa meta jmissu jiftaħ proċeduri dwar ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tqies mill-Qorti fi Strasbourg bħala "*questionable*" li l-Qorti domestika tieħu qies tad-dewmien fit-tnedija tal-proċeduri bħala wieħed mill-kriterji li fuqu jitkejjel il-kumpens[69] ;

Illi meta l-Qorti tiġi biex tqis jekk l-indħil li r-rikorrent ġarrab huwiex wieħed li joqgħod għall-ħtiġijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, trid tagħmel "*an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are 'practical and effective'. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable*"[70];

Illi meta wieħed iqis il-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha marbuta mal-każ, wieħed isib li l-piż finanzjarju għadu mitfugħ kollu fuq ir-rikorrent sallum. Dan joħroġ l-iżjed meta wieħed iqis il-valur li l-post kien meqjus li jista' jinkera kemm fiż-żmien meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika u kif ukoll kemm kien jinkera llum li kieku ma kenitx fis-seħħ il-liġi kif inhi b'effett tal-Att XXIII tal-1979. Il-perit tekniku sab li fis-sena meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika magħmula lill-intimati Ganado (jiġifieri f'Diċembru tal-1993) il-valur li bih il-post kien jista' jinkera kien ta' erbat elef disa' mija u sitta u ħamsin euro (€ 4,956) fis-sena filwaqt li llum l-istess

[66] Art. 16(1) tal-Kap 158
[67] Kost. **25.10.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et***
[68] Kost. **3.3.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr David Tonna et vs Kummissarju tal-Artijiet et***
[69] Ara Q.E.D.B. **30.8.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Montanaro Gauċi et vs Malta*** (Applik. Nru. 31454/12) §45

[70] Q.E.D.B. **11.12.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Aquilina vs Malta*** (Applik. Nru. 3851/12) §60

appartament kien jista' jinkera għal sbatax-il elf u seba' mitt (€17,700) fis-sena. Meta l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nħalqet il-kirja *ope legis* (fl-1993) l-ogħla kera li seta' jintalab mingħand l-intimati Ganado kien ta' elfejn u tnejn u għoxrin euro (€2,022) fis-sena, filwaqt li għat-tieni tiġdida tal-kirja għal ħmistax-il (15) sena sat-30 ta' Novembru, 2023, il-kera li l-intimati Ganado huma tenuti jħallsu hu ta' elfejn disa' mija u ħdax-il euro u tnejn u għoxrin ċenteżmi (€ 2,911.22) fis-sena;

Illi dan ifisser li filwaqt li meta nħalqet il-kirja l-kera li seta' jintalab mingħand l-intimati Ganado kien jitla' għal madwar wieħed u erbgħin fil-mija (41%) tal-valur lokatizju xieraq tal-post, issa l-kera dovut bilkemm ilaħħaq is-sbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju xieraq tal-istess post illum. Jiġifieri aktar ma qiegħed jgħaddi ż-żmien jirriżulta li aktar qiegħed jikber id-distakk bejn dak li jitħallas b'kera u dak li jixraq jitħallas. Meta wieħed iqabbel il-kera dovuta mal-kera li l-post jista' jinkera bih li kieku ma kienx maqbud taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm disproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra u li dan id-disproporzjon qiegħed iġarrbu r-rikorrent waħdu, minkejja l-għanijiet leġittimi u soċjali li l-liġi qiegħda tilħaq fir-rigward tal-intimati Ganado;

Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li fil-qagħda li jinsab fiha r-rikorrent illum u ladarba l-bidliet li reġgħu saru fil-liġi baqgħu ma indirizzawx għal kollox qagħda bħal dik li jinsab fiha r-rikorrent, u kif ukoll fid-dawl tat-tifsira li ngħataw id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979, kemm mill-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali Maltin[71] u kemm tal-Qorti ta' Strasbourg[72], jirriżulta li r-rikorrent ġarrab u qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija paċifika ta' ħwejġu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) u (3) imsemmi Kap 158 iqiegħed fuqu piż sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih iddaħħlu fis-seħħ l-istess dispożizzjonijiet;

Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tiegħu" din il-Qorti diġa' qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal

[71] Kost. **29.4.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Ludgarda Borġ et vs Rosario Mifsud et***
[72] Q.E.D.B. **15.9.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Amato Gauċi vs Malta*** (Applik. Nru. 47045/06) §§51 – 2; u Q.E.D.B. **11.12.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Aquilina vs Malta*** (Applik. Nru. 3851/12) §66 – 7 fost oħrajn

kull sid ieħor ta' post mikri bħala residenza protetta jew 'kontrollata'. Dan il-punt jingħad b'aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-**ewwel talba** tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f'dik it-talba;

Illi b'daqshekk ma jfissirx li l-Qorti ma tistax issib ksur tal-jedd taħt it-**tieni talba** tar-rikorrenti. Għalkemm fid-dehra tagħha din it-tieni talba tista' tkun konsegwenzjali għall-ewwel talba, huwa ċar għal din il-Qorti li r-rikorrenti tassew qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għar-raġunijiet imsemmijin aktar 'il fuq u li ma hemmx għalfejn jerġgħu jissemmew. B'mod partikolari, ma jistax jingħad li, minn dak li ħareġ mill-fatti u mill-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, it-tieni talba ma tistax trieġi fuq is-saħħa tagħha, safejn imsejsa fuq ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex din il-Qorti waslet għall-fehma li r-rikorrenti qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba li l-piż li l-liġi qiegħda ġġegħelu jġorru huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih l-indħil kien maħsub li jirregola favur l-intimati. Għalhekk, it-tieni talba hija tajba u sejra tintlaqa' u dan safejn titlob is-sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali taħt il-Konvenzjoni;

Illi għal dak li jirrigwarda **r-rimedju mitlub mir-rikorrent**, huwa jitlob "ir-rimedju li (l-Qorti) jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati (Ganado) mill-fond" (it-tieni talba) u kif ukoll il-kumpens għad-danni mġarrbin (it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet);

Illi <u>għal dak li jirrigwarda t-talba tal-kumpens</u> il-Qorti tqis li din it-talba hija l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa miżmum li, ladarba qorti ssib li r-rikorrent ġarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma huwiex biżżejjed li tieqaf b'sempliċi dikjarazzjoni bħal dik. Għalkemm ir-rimedju xieraq mhuwiex lanqas u tabilfors il-kundanna ta' ħlas ta' kumpens bħallikieku l-ħaġa li dwarha seħħ il-ksur kienet inbiegħet, xi għamla ta' kumpens huwa mistħoqq u doveruż. Hawn ukoll, il-Qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha li l-ksur imġarrab mir-rikorrent jikkonsisti f'indħil dwar u mhux f'teħid tal-ġid tiegħu;

Illi b'żieda ma' dan, ir-rikorrent jitlob ukoll il-ħlas tad-danni "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja";

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-

istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta’ danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta’ kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta’ Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta’ Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta’ dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta’ Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa[73];

Illi b’daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta’ rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta’ kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista’ u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta’ rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha[74]. Għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba’ u l-ħames talbiet tiegħu ma jistħoqqlux jintlaqa’, imma sejjer jingħata kumpens taħt it-tieni talba tiegħu;

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista’ tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita’ mitlufa[75]. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta’ fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta’ sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħed jirċievi r-rikorrent mad-dħul li jista’ jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista’ tipprova li ġarrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista’ tagħti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa’ jistrieħ aktar fuq it-tħaddim tal-liġi attakkata. Minn kif wieħed jista’ jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f’kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta’ kull każ;

Illi dwar il-kumpens dovut lir-rikorrent, madankollu, tqum konsiderazzjoni oħra. Għalkemm ir-rikorrent ħarrek ukoll lill-intimati Ganado, iżda dan ma jfissirx li huma l-istess intimati Ganado li jridu jħallsu lir-rikorrent il-kumpens li sejjer jingħata jew li jagħmlu tajjeb għal għażla li kienet tagħtihom il-liġi. Kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b’liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b’mod illegali. Fid-dawl tal-massima *qui suo jure utitur neminem laedere videtur*, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta’ ksur tal-jedd fundamentali

---

[73] Ara Kost. **30.9.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et***
[74] Kost. **17.12.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***
[75] Kost. **22.2.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et***

tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "*fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux*"[76];

Illi meta wieħed iqis iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-provi mressqa u jħaddem dwarhom ir-regoli li dawn il-qrati minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxiebhu[77], il-Qorti ssib li jkun xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrent fis-somma ta' sebat elf euro (€ 7,000). Din is-somma qiegħda tqis ukoll iż-żmien li r-rikorrent ħa biex ressaq l-ilment tiegħu quddiem il-Qorti[78];

Illi <u>għal dak li jirrigwarda r-rimedju l-ieħor</u> mitlub mir-rikorrent, il-Qorti tagħraf li saret talba speċifika fir-rikors promotur innifsu biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimati Ganado mill-post;

Illi l-Qorti tifhem li kulma jmur, ir-rikorrent fil-qagħda attwali qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu dwar ħwejġu. Kif sewwa jgħid, jekk il-Qorti kellha tieqaf biss bl-għoti ta' kumpens, ma tkunx qiegħda teqred l-għajn tal-vjolazzjoni li qiegħed iġarrab u kull kumpens f'kull każ ikun rimedju parzjali li jieqaf malli tinqata' l-kawża billi l-Qorti ma tistax f'kawża bħal din tagħti kumpens għall-ġejjieni li mhux magħruf kemm jista' jtul[79];

Illi, min-naħa l-oħra, sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali jitlob l-għoti ta' rimedju effettiv, kemm fil-prattika u kif ukoll fil-liġi, b'mod li l-għoti waħdu ta' kumpens jista' ma jitqiesx bħala rimedju tajjeb biżżejjed. F'każijiet ta' dawn l-aħħar żmien, il-Qorti fi Strasbourg qieset li r-rimedju tat-tneħħija tal-okkupant minn post kien ir-rimedju effettiv li messu ngħata, u li għat-tbatija li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti[80];

Illi f'dan ir-rigward u wara li ħasbet fit-tul, il-Qorti tagħżel li tagħmel tagħha l-prinċipji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'ċirkostanza bħal din[81] u tgħid li l-intimati Ganado ma jistgħux jibqgħu jinqdew bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta

---

[76] Kost. **24.2.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et***; u Kost. **6.2.2015** fil-kawża fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***

[77] Kost. **29.4.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et***

[78] Ara Kost **25.5.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine Mary Vella vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***

[79] Ara ***Amato Gauċi vs Malta*** §80

[80] Ara Q.E.D.B. **30.8.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Apap Bologna vs Malta*** (Applik. Nru. 46931/12) §§ 76 sa 91 (każ li jirrigwarda Ordni ta' Rekwiżizzjoni)

[81] Ara Kost. **31.1.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et*** §§ 32 - 36

ladarba b'dak il-mod ir-rikorrent ikun qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun. F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwestjonijiet bħal dawn. Dan jingħad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setgħat wesgħin ta' rimedju li tista' tagħti f'każ li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti attriċi;

Illi, kif ingħad aktar qabel, ladarba fil-każ tallum hemm kirja li għadha fis-seħħ fiż-żmien "konvenzjonali" tagħha, il-kwestjoni tat-tneħħija mill-post tal-intimati Ganado tkun tfisser li b'dak il-kuntratt u mingħajru, il-jeddijiet pattwiti tagħhom ikunu nġabu fix-xejn. Jixraq li l-kwestjoni tas-siwi u ż-żamma fis-seħħ ta' dak il-kuntratt jitqiesu għalhekk mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta;

Illi għalhekk, għall-finijiet tal-istess tieni talba tar-rikorrenti, il-Qorti sejra tordna li l-intimati Ganado ma jistgħux jistrieħu iżjed fiq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex jiġġustifikaw iż-żamma tagħhom tal-post tar-rikorrent;

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

Tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Ganado u kif ukoll l-**eċċezzjoni ulterjuri** tal-intimat Avukat Ġenerali billi mhumiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tiċħad l-ewwel talba attriċi billi ma jirriżultax li r-rikorrent ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu kemm taħt il-Kostituzzjoni u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni għar-raġuni msemmija f'dik it-talba;

Tilqa' t-tieni talba attriċi billi ssib li r-rikorrent ġarrab u qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għat-tgawdija paċifika ta' ħwejġu minħabba t-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Ordinanza tal-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), iżda ma ssibx li ġarrab ksur tal-istess jedd taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

Tilqa' t-tieni talba billi tordna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas lir-rikorrent kumpens ta' sebat elf euro (€7,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab mir-rikorrenti kif fuq ingħad, u billi ssib ukoll li l-intimati Ganado ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex jibqgħu joqogħdu fil-post mertu tal-kawża;

Tiċħad it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi billi mhumiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-intimati Ganado u l-Avukat Ġenerali bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

Tordna li l-intimat Avukat Ġenerali jħallas **l-ispejjeż tal-kawża.**

Moqrija

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

7 ta' Frar, 2017

Carmen Scicluna
Deputat Registrar

7 ta' Frar, 2017