FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 28 ta' Novembru 2024

Rikors numru 97/2023

Eucharistica Mercieca (K.I.0380656M)
Andrew Mercieca (K.I.0203878M)
Salvina sive Sylvana Bianco (K.I.0502961M)
Josephine sive Josette Mercieca (K.I.0395858M)
vs.
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors ta' Eucharistica Mercieca et ippreżentat fit-28 ta' Frar 2023, permezz ta' liema talbu hekk:

> Għaldaqstant igħidu ghalhekk l-intimati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri:
>
> i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-operat tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat, u l-operat tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni li l-inkwilin Lawrence Mifsud fir-rigward tal-fond internament innumerat bin-numru 2 fil-korp tal-bini bin-numru 27 ġewwa Misraħ ir-Rebħa Vittoriosa, u li dan poġġa lir-rikorrenti fl-impossibbiltà li jirriprendu l-pussess tal-propjetà imsemmija.
> ii) Konsegwentement, tiddikjara u tiddeċiedi li ġew vjolati id-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjetà tagħhom ossija il-fond internament innumerat bin-numru 2 fil-korp tal-bini bin-numru 27 ġewwa Misraħ ir-Rebħa Vittoriosa, u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll

tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u għaldaqstant tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni.
iii) Konsegwentement, tiddikjara u tiddeċiedi li għar-raġunijiet fuq esposti, l-intimat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti.
iv) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji kik sofferti mir-rikorrenti.
v) Tikkundanna lill-intimat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li huwa minn issa inġunt għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat, ippreżentata fit-23 ta' Marzu 2023, permezz ta' liema għar-raġunijiet premessi oppona għat-talbiet.

3. Rat li l-Qorti diversament ippreseduta fil-25 ta' Ottubru 2022, ħatret lil Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku sabiex tirrelata dwar il-valur tal-fond in kwistjoni, kif ukoll il-valur lokatizju mis-sena 2015 sas-sena 2021.

4. Rat li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi fl-14 ta' Lulju 2023 (fol 80), liema rapport ġie maħluf fis-26 ta' Marzu 2024.

5. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fl-14 ta' Mejju 2024.

6. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

7. Rat li fil-verbal tas-26 ta' Marzu 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

8. Ir-rikorrenti akkwistaw l-imsemmija propjetà permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni mingħand ommhom, fl-atti tan-nutar James Grech datat 12 ta' Mejju 2021.[1] Illi ommhom Maria Mercieca mietet jumejn wara u ir-rikorrenti wirtu lil ommhom. Permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* ippubblikata fl-atti tan-nutar Kristel-Elena Chircop tat-12 ta' Mejju 2022 (fol 44 *et sequitur*) huma ddikjaraw il-fondi li wirtu mingħandha.

[1] Dok A fol 8 *et sequitur.*

9. Ir-rikorrenti eżebew ukoll kuntratt ippubblikat fis-26 ta' Ottubru 1977, li juri li l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu ikkonċedew il-propjetà *de quo* lil Lawrence Mifsud b'titolu ta' ċens temporanju għal perjodu ta' għoxrin sena.[2] Ġie eżebit ukoll il-kuntratt li ġie ippubblikat fit-18 ta' Settembru 2000 fejn l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu reġgħu ikkonċedew il-fond *de quo* lil Lawrence Mifsud b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' 15 sena.[3]

10. Mix-xhieda ta' Eucharistica Mercieca u ħutha, Lawrence Mifsud, kien baqa' jgħix fil-fond *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni sakemm ġie nieqes fl-aħħar tas-sena 2020.

11. Sussegwentement ir-rikorrenti premettew li huma biegħu il-fond de quo.

C. L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

9. Illi fl-ewwel eċċezzjoni gie eċċepit li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu fuq il-proprjeta, u li l-kirja in kwistjoni kienet regolata bil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

10. Ir-rikorrenti eżebew il-kuntratt ta' donazzjoni[4] datat 12 ta' Mejju 2021 li permezz tiegħu akkwistaw il-proprjeta in kwistjoni u fis-sottomissjonijiet tagħhom igħidu li b'hekk irnexxielhom jippruvaw li huma sidien tal-proprjeta in kwistjoni. Oltre minn hekk ir-rikorrenti jsostnu wkoll li huma m'humiex biss is-sidien tal-propjeta *per se* iżda huma wkoll il-werrieta ta' ommhom li kienet sidt il-kera li minnha kien igawdi l-inkwilin Lawrence Mifsud sakemm ġie nieqes fl-2020. B'hekk peress li l-ante-kawża tagħhom sofriet il-konsegwenzi tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma jiġu li kellhom il-jedd li jazzjonaw lill-Istat minħabba tali konsegwenzi jimplikaw ksur tal-jeddijiet fundamentali tal-ante-kawża tagħhom u konsegwentement tagħhom bħala werrieta tagħha.

11. Ġie pruvat ukoll li t-titolu ta' enfitewsi temporanja ġie konċess lil Lawrence Mifsud mill-ante-kawża tar-rikorrenti meta huma kienu għadhom mhumiex sidien tal-imsemmija propjetà. Ġie daqstant ieħor pruvat li l-għoti tal-fond lil Lawrence Mifsud b'titolu ta' kera kien

---

[2] Dok B fol 17.
[3] Dok C fol 22 *et sequitur*.
[4] Dok A fol 8.

ukoll ġie konċess mill-ante-kawża tar-rikorrenti u mhux mir-rikorrenti. Madankollu mhux ikkontestat li r-rikorrenti saru sidien tal-proprjeta permezz tal-att ta’ donazzjoni fit-12 ta’ Mejju 2021 meta l-inkwilin Lawrence Mifsud kien diġà laħaq miet u l-proprjeta kienet allura preżunta vakata.

Il-Qorti tinsab sodisfatta mit-titolu tar-rikorrenti u b’hekk il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat rigwardanti t-titolu u l-prova tal-kirja.

D. IT-TIENI EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

12. Fit-tieni eċċezzjoni preliminari l-Avukat tal-Istat isostni li jekk ir-rikorrenti diġà biegħu l-fond mertu ta' dan il-każ, kien ikun idoneu li jippreżentaw il-kuntratt tal-bejgħ sabiex ikun hemm idea ċara ta' meta r-rikorrent waqfu jkunu sidien tal-fond in kwistjoni.

13. Ir-rikorrenti premettew li huma biegħu il-fond de quo fit-tieni paragrafu tal-premessi tar-rikors promotur, iżda ma nġiebet ebda prova ulterjuri ta' meta dan il-fond inbiegħ mill-istess rikorrenti. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jaċċennaw biss għall-fatt li ġie ppruvat sal-grad rikjest li r-rikorrenti huma sidien tal-proprjeta mertu tal-proċeduri odjerni u għalhekk għandhom il-leġittimità attiva meħtieġa biex jippromwovu din l-azzjoni. Għalhekk, għalkemm ir-rikorrenti ippremettew li l-fond mertu ta' dan il-każ nbiegħ, sussegwentement fix-xhieda u fis-sottomissjonijiet, ma jsir ebda aċċenn dwar dan iżda isostnu li huma ippruvaw li huma sidien tal-proprjeta. Semmai jekk xejn ippruvaw li huma kienu sidien ta’ din il-proprjeta, għalkemm ma hemmx prova li fil-mument tal-intavolar tal-kawża huma kienu għadhom sidien tal-istess fond.

14. Fi kwalunkwe każ, il-bażi tal-azzjoni odjerna tistrieħ fuq il-fatt li r-rikorrenti jikkontendu li fiż-żmien meta kien hemm il-konċessjonijiet enfitewtiċi u eventwalment meta ġiet miftehma l-lokazzjoni de quo, l-ante-kawża tagħhom kienet sidt il-fond de quo. Inoltre, ġie wkoll mistqarr fis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 fl-ismijiet **Robert Galea vs. L-Avukat Ġenerali et**, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta li:

> 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 anqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fondamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed għall-finijiet ta' dak l-artikolu li

wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għal pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad għall-finijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.

15. Ir-rikorrenti fil-każ in eżami, irnexxielhom iġibu il-prova ta' titolu fuq il-fond permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni tat-12 ta' Mejju 2021, fol 8. Iżda, ma pprosegwewx sabiex jippruvaw dak sostnut minnhom fl-istess premessi fejn iddikjaraw li il-fond mertu ta' dan il-każ inbiegħ. Kien jinkombi fuq ir-rikorrenti li jġibu prova ċara dwar dan.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tilqa' it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

E. IT-TIELET EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

16. Permezz tat-tielet eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat sostna li ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar allegat ksur tal-Artikolu Wieħed tal-Protokoll Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u jagħmlu talba għal ħlas ta' kumpens għal perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta in kwistjoni u dan minħabba li r-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tat-12 ta' Mejju 2021. B'hekk l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat biss minn din id-data u mhux qabel.

17. Mhux ikkontestat illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond mertu ta' din il-vertenza permezz ta' dan il-kuntratt. Għalkemm ir-rikorrenti huma wkoll werrieta t'ommhom Maria Mercieca - kif dikjarat fid-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-12 ta' Mejju 2022 a fol 44 – jirriżulta pruvat li fil-frattemp kien laħaq sar il-kuntratt tad-donazzjoni da parti ta' Maria Mercieca li mietet jumejn wara.

18. Għalhekk il-fond mertu ta' dan il-każ ġie akkwistat permezz ta' donazzjoni qabel il-mewt ta' Maria Mercieca u ma ddevolviex fuq ir-rikorrenti permezz tal-wirt tagħha.

19. Il-ġurisprudenza tagħmel distinzjoni netta bejn min jakkwista fond permezz ta' donazzjoni u min jakkwista fond permezz ta' wirt.[5]

20. Ir-rikorrenti jippretendu li ġew ivvjolati id-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba dak li għaddew minnu l-ante-kawża tagħhom fit-titolu. Dan ma jistgħux jagħmluh u ma jistgħux jippretendu li kienu sidien tal-proprjeta mertu ta' din il-proċedura qabel saru sidien fis-sena 2021. Illi huwa biss bil-kuntratt ta' donazzjoni li bih ir-rikorrenti akkwistaw il-propjetà in kwistjoni u mhux b'wirt.

21. Ir-rikorrenti jippruvaw jikkampjaw fuq il-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali li tgħid li wieħed jista' jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu kemm il-darba jkun akkwista l-propjetà permezz ta' wirt. Fil-fatt il-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali tgħid li jistgħu jiġu akkordati danni u kumpens anteċedenti għal meta wirtu r-rikorrenti għaliex ikunu daħlu fiż-żarbun legali tat-testatur, u ċjoe, tal-aventi-kawża fit-titolu.[6] Madankollu, dan japplika sakemm l-individwu jkun ottjena l-propjetà permezz ta' wirt u mhux akkwistaha b'donazzjoni jew b'bejgħ. Għalhekk, ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li huma wkoll is-sidien tal-kirja li kienet ġiet konċessa mill-antekawża tagħhom ommhom Maria Merċieca lill-inkwilin Lawrence Mifsud, kif qed jittentaw jagħmlu matul is-sottomissjonijiet kollha tagħhom.

22. Ġaladarba r-rikorrenti saru sidien permezz ta' donazzjoni qabel il-mewt ta' ommhom Maria Mercieca, huma ma jistghux jippretendu li sofrew vjolazzjonijiet tad-dritt fundamentali fil-konfront tagħhom. Dan huwa stabbilit fil-ġurisprudenza diġà ċitata aktar il fuq.

23. F'dan il-każ imbagħad jirriżulta li mid-data tat-12 ta' Mejju 2021 meta huma kienu saru sidien b'titolu ta' donazzjoni, il-fond *de quo* kien diġa liberu għaliex l-inkwilin miet fl-aħħar tas-sena 2020. Dan ġie ikkonfermat mill-istess rikorrenti Eucharistica Mercieca fl-affidavit tagħha. Wara d-data tal-mewt tal-inkwilin il-fond baqa' liberu minn kull inkwilinat.

---

[5] Ara **Maria Gialanze et vs. Carmelo u Francis u Pauline D'agostino et** (80/2020) deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) deċiża fil-31 ta' Mejju 2022 kif ukoll **Maria Gialanze et vs. Carmen Mizzi et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

[6] Ara **Rita Falzon vs. Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022, **Erika Gollcher et vs. Avukat tal-istat** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022; **Carmel Sammut vs. Maria Stella Dimech** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021; **Franco Buttigieg and Others vs. Malta** QEDB deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, u **Amato Gauci vs. Malta** QEDB deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

24. Għalhekk din il-Qorti tqis li dak sollevat fit-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat huwa gustifikat.

Għaldaqstant il-Qorti sejra tilqa' t-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

F. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI FIR-RIGWARD TAL-MERITU TAL-KAŻ

25. Iżda anke jekk wieħed kellu, biss għall-grazzja tal-argument jieħu in konsiderazzjoni t-teżi tar-rikorrenti fis-sens li huma, bħala werrieta ta' ommhom kellhom lok li jagħmlu l-azzjoni de quo in kwantu suċċessuri tagħha fit-titolu u drittijiet – fatt li diġa din il-Qorti esprimiet li ma taqbilx miegħu għar-raġunijiet imsemmija fil-ġurisprudenza imsemmija iżjed il-fuq – xorta waħda jibqa' l-fatt li r-rikorrenti naqsu li jippruvaw sodisfaċentement il-każ tagħhom. Dan għar-raġunijiet li ġejjin:

26. Illi permezz tat-talbiet fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed isostnu li l-artiklu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati, u bl-operat tal-liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin Lawrence Mifsud fir-rigward tal-fond mertu ta' dan il-każ, b'hekk ir-rikorrenti tpoġġew fl-impossibbiltà li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija propjetà. Konsegwentement, talba lil din il-Qorti tiddikjara li kienu ġew vjolati drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

27. Fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat sostna li t-talbiet fuq l-anti-kostituzzjonalità tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistgħux jintlaqgħu f'dan il-każ għaliex il-kirja li qed jilmentaw dwarha r-rikorrenti ma seħħitx *ope legis* bis-saħħa tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, tant li anke l-kuntratt li sar fis-sena 2000 eżebit bħala Dok C fol 22 kien kuntratt ġdid ta' konċessjoni enfitewtika b'kundizzjonijiet ġodda u ma kienx qed jiġġedded il-konċessjoni enfitewtika preċedenti li kienet saret fis-26 ta' Ottubru 1977. Inoltre, sostna wkoll li l-konverżjoni minn ċens temporanju għal kirja fit-termini tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 qatt ma skattat fil-każ in eżami. Apparti minn hekk l-ewwel talba tar-rikorrent ma kienetx mistħoqqa għaliex mhux minnu li kien impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-fond f'idejhom. Fil-fatt l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 mhux talli ma

kienx jikkonċedi dritt ta' rilokazzjoni indefinita imma talli kien jipprovdi rimedju sabiex ir-rikorrent ikun jista' jawmenta l-kera u anki jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni – għalkemm f’ċirkostanzi partikolari. Sostna wkoll li f'kull każ wieħed ma riedx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku bħal ma jkun hemm f'każijiet fejn japplika l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat fl-2018, fl-2021 u bl-Att XXIII tal-1979 u l-emendi X tal-2009, ma jinksrux id-disposizzjonijiet tal-Konvenzjoni Ewropea.

28. Fl-ewwel talba r-rikorrenti qed jitolbu dikjarazzjoni li l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, taw dritt ta’ rilokazzjoni lill-inkwilin u irrenduha impossibbli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjetà reklamata minnhom. Wieħed irid jagħmel distinzjoni bejn id-dritt tar-rilokazzjoni fuq naħa u l-impossibilita’ tar-ripresa tal-fond fuq l-oħra.

29. Il-ġurisprudenza tgħallem li dak li jingħad fl-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 jista' jiġi estiż sabiex jgħodd ukoll *mutatis mutandis* għall-artikolu 5 tal-istess Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta. It-teħid lura tal-proprjeta – anke f’dawk il-każijiet fejn kien fis-seħħ l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta – ma kienetx meqjusa verament impossibilita’.

30. Fil-każ **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (50/2015) deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017, ingħad:

> Illi madankollu sa fejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla torbot ksur imġarrab minnu tal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 ‘jirrenduha impossibbli li r-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-propjetà tiegħu, din il-qorti diġà qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrenti seħħlu ineħħi 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 l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali, biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sit 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 jingħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, meta meqjus l-artikolu 12 ta' l-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.

31. Relevanti ħafna wkoll huwa il-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020 **Matthew Said vs. Arthur Vella et** (11/2019) fejn ġie ritenut:

> Huwa minnu illi wkoll taħt l-artikolu 12 ta’ dan il-Kapitolu 158, u bla ma tqis ukoll l-artikolu 12B, ma kienx għal kollox impossibbli li s-sid jieħu lura l-proprjeta, għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku flok espremiet ruħha f'termini assoluti ta' impossiblta' l-Ewwel Qorti esprimiet ruħha f'termini aktar relattivi. Għalhekk, l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-propjetà tagħhom, tinbidel hekk: ‘li jagħmilha diffiċli u xi ħaġa aktarx inċerta li l-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-propjetà tagħhom.’

32. Fil-każ **Maria Pia Galea vs. Avukat Ġenerali et** (2/2017) deċiża fis-7 ta’ Novembru 2017 mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ġie ribadit:

> Illi jiżdied jiġi sottolinjat li minkejja ripreża tal-fond in diżamina mir-rikorrenti mingħand l-intimati Attard mhuwiex faċli daqs kif kien ikun li kieku ma daħlux fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, dan xorta waħda ma jfissirx li r-rikorrenti jispiċċalha għal kollox id-dritt li tirriprendi l-pussess tal-fondi *de quo*.

33. Din il-Qorti taqbel ma dawn il-principji ġurisprudenzjali hawn fuq imsemmija. F’dan il-każ, il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti li huma tpoġġew fl-impossibbiltà li jirriprendu l-pussess tal-fond *de quo.* Fl-affidavit ta’ Eucharistica Mercieca a fol 40 jirriżulta li Lawrence Mifsud kien baqa' jgħix fl-imsemmi fond sad-data tal-mewt tiegħu, lejn l-aħħar tas-sena 2020. Meta miet l-inkwilin Lawrence Mifsud, ir-rikorrenti kienu għadhom ma sarux proprjetarji tal-fond mertu ta' din il-vertenza. Huma saru s-sidien ta’ dan il-fond fit-12 ta’ Mejju 2021. Mela meta saru sidien ta’ dan il-fond, ma jirriżultax li dan il-fond kien okkupat minn terzi.

34. Għalhekk ma jistax jingħad li f’dan il-każ ir-rikorrenti kien impossibbli għalihom li jieħdu lura l-pussess fond de quo sempliċiment għaliex minn meta kienu saru sidien tal-fond, l-inkwilin kien diġa mejjet u allura vvaka l-istess fond.

35. Pero jekk wieħed kellu jqis, kif ingħad biss għall-grazzja tal-argument, il-posizzjoni tal-antekawża tagħhom, kemm il-pretensjoni kfi bażata fuq l-allegata rilokazzjoni forzata kif ukoll l-impossibilita li tittieħed lura l-pussess tal-fond mill-antekawża tagħhom tfalli.

36. Qabel xejn ma tresqitx l-aħjar prova li meta sar il-kuntratt ta’ enfitewsi temporanja tal-fond de quo fis-26 t’Ottubru 1977 Lawrence Mifsud kien ċittadin ta’ Malta u li kien ried jokkupa l-fond de quo bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Pero jekk (anke hawn) għall-

grazzja tal-argument, il-Qorti kellha tassumi li kien hekk,[7] dan il-każ setgħa oriġinarjament kien jaqa' fil-parametri tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'Lawrence Mifsud ikollu jedd li jibqa' jokkupa dik id-dar b'titolu ta' kera mingħand l-antekawża tar-rikorrenti.[8]

37. Għalkemm l-enfitewsi temporanja kienet għal għoxrin sena mis-26 t'Ottubru 1977, ir-rikorrenti ma ġabu ebda prova x'ġara bejn id-data tat-tmiem ta' dik il-konċessjoni enfitewtika fis-26 t'Ottubru 1997 il-quddiem sat-18 ta' Settembru 2000, meta skont il-provi prodotti jirriżulta li omm ir-rikorrenti kienet daħlet f'kuntratt ta' enfitewsi temporanja oħra mal-istess enfitewte – Lawrence Mifsud u martu Mary Anne fir-rigward tal-istess fond li - sas-26 t'Ottubru 1997 - kienu jokkupaw ukoll bl-istess titolu ta' enfitewsi temporanja.

38. X'ġara allura bejn is-26 t'Ottubru 1997 u t-18 ta' Settembru 2000 ma ġiex pruvat. Ma hemm ebda prova li turi jekk Lawrence Mifsud kienx baqa' jokkupa dan il-fond, jekk kienetx residenza ordinarja tiegħu, u jekk kienx baqa' jħallas xi flus lill-omm ir-rikorrenti, u jekk għamel dan kienx qed iħallas b'titolu ta' kera jew b'xi titolu ieħor. L-affidavit ta' Eucharistica Mercieca ma jagħtix dawl – anzi jekk xejn jitfa' iżjed dubju dwar il-korrettezza ta' dak kontenut fih in kwantu din tgħid li għalkemm Lawrence Mifsud daħal fil-post fl-1977 permezz ta' kuntratt ta' ċens temporanju li kien sar minn missierha għal perjodu t'għoxrin sena, hi żżid tgħid ukoll li f'għeluq iċ-ċens temporanju **<u>fis-sena 2000</u>** kien sarlu kuntratt ieħor ta' ċens temporanju għal ħmistax il-sena. Imma din l-istqarrija mhix korretta in kwantu ladarba ċ-ċens oriġinali kien għal għoxrin sena u beda jiddekorri mis-26 t'Ottubru 1977, dan iċ-ċens jiġi li għalaq fil-25

[7] mill-indikazzjonijiet li hemm fil-proċess senjatament mill-kopja tal-kuntratt eżebit a fol 22 fejn jirriżulta li Lawrence Mifsud kellu karta tal-identita Maltija, li allura tista tfisser li huwa kien ċittadin ta' Malta u l-indikazzjoni li l-fond kien flat preżumibbilment intiż għal użu residenzjali.

[8] 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 il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar. L-antekawża tar-rikorrenti setgħu biss jirrifjutaw li jġeddu l-kirja, u jieħdu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juru għas-sodisfazzjon tal-Bord li Jirregola l-Kera, b'rikors biex jieħdu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li l-antekawża tar-rikorrenti jkunu talbuh 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; u taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord li Jirregola l-Kera jidhirlu xieraq.

t'Ottubru 1997 u mhux fis-sena 2000 kif xehdet Eucharistica Mercieca. Għal xi raġuni din ix-xhud – u konsegwentement ħutha rikorrenti li kkonfermaw bil-ġurament tagħhom il-kontenut tal-affidavit tagħha – ma taw ebda spjegazzjoni x'ġara wara li l-kuntratt ta' ċens oriġinali skada sakemm tliet snin wara sar kuntratt ta' ċens temporanju ieħor ġdid fit-18 ta' Settembru 2000.

39. Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja l-ġdida ġiet allura tinftiehem bħala konċessjoni separata u distinta minn dik pattwita fis-26 t'Ottubru 1977. Tant hu hekk li ebda aċċenn ma sar mill-partijiet fuq din il-konċessjoni l-ġdida tat-18 ta' Settembru 2000 għall-konċessjoni enfitewtika preċedenti jew għal xi rabta oħra – legali jew kontrattwali preċedenti - bejn l-istess partijiet fuq l-istess fond. Fil-kuntratt enfitewtiku l-ġdid, id-durata taċ-ċens temporanju kien ridott għal ħmistax il-sena u mhux għal għoxrin sena bħal ma kien imsemmi fil-kuntratt ta' qabel. Iċ-ċens ukoll kien żdied bid-doppju għal mija u tnax il-Lira Maltija (Lm112) minn sitta u ħamsin Liri Maltin (Lm56) li kien applikabbli fuq il-kuntratt ta' qabel.

40. Il-Qorti ssibha ferm diffiċli temmen li f'dan il-kuntest ir-rikorrenti jistgħu jtennu li f'dan il-każ kien jopera l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għal dan il-każ, kif ukoll u li l-applikazzjoni ta' din il-Liġi wassal lilhom jew lill-antekawża tagħhom fl-impossibilita li jirriprendu l-pussess tal-istess proprjeta. Jekk verament ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu qegħdin jippretendu li ġew maqbuda fl-operattivita tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, wieħed kien jistenna li wara t-terminazzjoni taċ-ċens oriġinali, Lawrence Mifsud kien sejjer jibqa' jokkupa dak il-fond b'titolu ta' kera u jħallashom il-kera skont kif stabbilit fl-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

41. Iżda f'dan il-każ ma hemmx prova sal-grad tal-probabbli li seħħ dan: kemm għaliex ir-rikorrenti ma jixhdu xejn dwar x'ġara f'dak il-perjodu ta' tliet snin bejn l-iskadenza tal-ewwel konċessjoni enfitewtika fil-25 t'Ottubru 1997 u l-kuntratt tal-enfitewsi temporanja ġdid fit-18 ta' Settembru 2000; kemm għax ma hemmx prova ta' kontinwita fir-relazzjoni fattwali, legali jew kontrattwali bejniethom; kif ukoll għax jekk verament kien allura rikonoxxut li bejniethom ir-relazzjoni kienet bażata fuq il-kirja furzata maħluqa bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx jagħmel sens allura li (fil-pendenza ta' kuntratt ta' kera maħluq bil-Liġi tant favorevoli għall-enfitweta trasformat f'inkwilin) omm ir-rikorrenti u Lawrence Mifsud jidħlu f'kuntratt ta' enfitewsi ġdid fit-18 ta'

Settembru 2000 – magħmul b'effett mis-27 t'Ottubru 2000 – wara tliet snin minn meta kien skada ċ-ċens oriġinali.

42. Fin-nuqqas ta' prova soda dwar x'ġara f'dak l-intervall ta' tliet snin huwa diffiċli għal din il-Qorti tikkonkludi li f'dan il-każ ir-rikorrenti pruvaw sal-grad tal-probabbli li kien tħalla jopera l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta fir-relazzjoni bejn il-partijiet. Ma hemmx prova sal-grad tal-probabbli tal-kontinwata okkupazzjoni tal-fond minn Lawrence Zammit taħt il-kondizzjonijiet maħluqa mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Jekk din il-Qorti tikkonkludi li huwa baqa jokkupa dak il-fond, hija tkun qegħda biss tispekula u tassumi affarijiet li mill-provi f'dan il-każ ma rriżultawx u dan peress li ma nġabitx prova sal-grad tal-probabbli dwar jekk kienx baqa' jokkupa l-fond de quo b'mod kontinwu u ininterrott għal dawk it-tliet snin, u jekk kien qiegħed hekk jokkupa dak il-fond, kienetx tali okkupazzjoni in bażi għal kirja forzata skont id-disposizzjonijiet tal-art 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

43. Il-provi pero juru li tliet snin wara l-iskadenza taċ-ċens oriġinali, omm ir-rikorrenti u Lawrence Mifsud kienu iffirmaw kuntratt ta' enfitewsi temporanja ġdida. Din l-istess konċessjoni enfitewtika ġdida - iffirmata tliet snin wara li skadiet il-konċessjoni enfitewtika oriġinali u fin-nuqqas ta' prova soda tal-kontinwata okkupazzjoni tal-fond de quo minn Lawrence Mifsud f'dak l-intervall - diffiċilment tista' titqies bħala konsegwenza diretta tal-operattivita' tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew li dak il-Kap kien japplika għaliha.

44. Dan jingħad mhux biss għax ma ġietx pruvata l-kontinwazzjoni ta' xi rabta legali jew kontrattwali bejn il-partijiet f'dak l-intervall ta' tliet snin u li kienet allura twassal għall-konklużjoni li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien ikun applikabbli għar-relazzjoni bejn il-partijiet iżda wkoll għax anke jekk biss għall-grazzja tal-argument wieħed kellu jassumi li kien hemm il-kontinwita fl-okkupazzjoni tal-fond de quo da parti ta' Lawrence Mifsud ukoll f'dak l-intervall, dik il-Liġi xorta waħda ma kienetx tipprovdi għal kuntratt t'enfitewsi temporanju ġdid wara l-iskadenza tal-kuntratt ta' ċens oriġinali, iżda semmai kienet tipprovdi għal kirja li kienet tiġġedded awtomatikament f'dawk il-każijiet li kienu jilħqu l-kriterja msemmija mill-art 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.[9]

---

[9] Ta min jgħid ukoll li l-artikolu 14 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ta' dak iż-żmien kien jipprovdi, b'mod drakonjan, is-segwenti:

> 14. (1) Id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza u, b'mod partikolari, iżda bla ħsara għall-ġeneralità ta' l-imsemmija espressjoni, id-disposizzjonijiet ta' l-artikoli 5, 7, 12 u 13, għandu jkollhom effett minkejja kull ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġ'oħra li hi kuntrarja għal, jew li tillimita, jew li tkun tidher li tillimita, xi wieħed mill-jeddijiet mogħtija b'dawk id-disposizzjonijiet lill-kerrej, enfitewta jew okkupant ta' dar ta' abitazzjoni, u meta persuna li teżerċita xi

45. Il-partikolarita ta' dan il-każ ma tieqafx hemm għax imbagħad, mal-iskadenza tat-tieni konċessjoni enfitewtika fil-21 t'Ottubru 2015 **a differenza ta' dak li kien ġara bejn il-partijiet fl-1997 u fis-sena 2000** omm ir-rikorrenti u Lawrence Mifsud din id-darba daħlu f'kuntratt ta' **lokazzjoni** tal-istess fond **qabel id-data tal-iskadenza tat-tieni kuntratt tal-enfitewsi temporanja; u fih issa sar aċċenn speċifiku għall-fatt li Lawrence Mifsud kien l-enfitewta fuq il-kuntratt (li kien ġie ffirmat fit-18 ta' Settembru 2000) u li kien sejjer jiskadi fis-27 t'Ottubru 2015.** Għalhekk filwaqt li f'dan il-kuntratt ta' lokazzjoni saret rabta diretta mar-relazzjoni kuntrattwali preċedenti bejn il-partijiet, l-istess rabta diretta ma kienetx saret meta kien skada l-kuntratt ta' ċens oriġinali u ġie maqbul u ffirmat it-tieni wieħed tliet snin wara.

46. Din id-darba l-lokazzjoni saret għal ħmistax il-sena mis-27 t'Ottubru 2015; kienet pattwita li ma tiġġeddidx sakemm ma jsirx qbil ġdid; li mat-terminazzjoni tal-lokazzjoni l-inkwilini kellhom jirritornaw iċ-ċwievet tal-fond lis-sidien minnufih; u f'każ li dan ma jseħħx kellhom jeħlu penali ta' għaxar euro kuljum sakemm jirritornaw iċ-ċwievet. Il-kera issa ġie ffissat fl-ammont ta' ħames mitt euro (€500) fis-sena – kważi d-doppju ta' dak li jitħallas b'ċens qabel. Kienet maqbula wkoll restrizzjoni dwar sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kirja; kif ukoll li l-fond kellu jintuża għal skop residenzjali; li l-fond kellu jinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u li l-inkwilini ma setgħux jagħmlu tibdil strutturali fil-fond.

47. Anke hawn pero ma jissemma xejn dwar il-fatt li din il-kirja kienet waħda furzata jew protetta bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Anzi jekk xejn il-pattijiet fuqha stipulati – *in primis* il-patt li l-kirja ma tiġġeddidx fi tmiemha – imorru kontra l-kelma u l-ispirtu ta' dak provdut fl-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u anzi jirriflettu l-ispirtu liberali introdott bl-emendi magħmula bl-Att XXXI tal-1995 għal dawk il-kirjiet li jkunu ġew konklużi fl-ewwel ta' Ġunju 1995 u wara..

48. Fill-kawża **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** imsemmija iżjed il-fuq, din il-Qorti diversament presjeduta kienet stqarret is-segwenti:

---

wieħed mill-imsemmija jeddijiet issir, bis-saħħa ta' xi ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġa oħra bħal dik, suġġetta li teħel xi penali jew obbligu ieħor jew xi konsegwenza oħra jew effett ieħor, kull ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġa oħra tkun, sal-limitu li tipprovdi li dik il-persuna tkun hekk suġġetta kif intqal qabel, nulla u mingħajr effett.
(2) Kull rinunzja u kull restrizzjoni jew limitazzjoni ta' xi wieħed mill-jeddijiet imsemmija fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, isiru kif isiru, u kull ħaġa li tissuġġetta xi jedd bħal dak għal xi obbligu jew responsabbiltà, tkun nulla u ming]ajr effett.

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....

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;

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 dak il-jedd, u għaliex wieħed irid joqgħod għal dak li għażel li jintrabat bih;[10]

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. 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.

[10] Enfażi miżjuda minn din il-Qorti.

> 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 irrinunzja32 għall-jedd li jitlob rimedju;

49. A differenza tal-każ suċċitat, kif intqal iżjed il-fuq, f'dan il-każ ma ġiex pruvat soddisfaċentement li kien hemm il-kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni tal-fond de quo b'xi forma taħt dak misjub fl-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Anzi jekk xejn ġie pruvat li dak li sar bejn l-antekawża tar-rikorrenti u Lawrence Mifsud kien sewwasew ftehim li ħalaq rabta kuntrattwali ġdida. Allura bl-istess loġika espressa f'**Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et**, il-fatt li tali rabta ġrat wara li daħlu fis-seħħ il-bidliet miġjuba bl-Att XXIII tal-1979, kien ikun ifisser li - jekk grazzja tal-argument ir-rikorrenti kellhom jitqiesu li kellhom jedd iresqu din it-talba - huma xorta waħda ma jistgħux jilmintaw aktar minn ksur tal-jeddijiet fundamentali għat-tgawdija paċifika ta' ħwejjeġ l-antekawża tagħhom għax dawn, b'egħmilhom stess, ikunu jitqiesu li irrinunzjaw għal dak il-jedd u għax huma riedu joqgħodu għal dak li għażlu li jintrabtu bih.

50. F'dan il-każ irriżulta li l-ftehim ta' enfitewsi temporanja tat-18 ta' Settembru 2000 u l-kirja sussegwenti tal-21 t'Ottubru 2015 li daħlet għalihom omm ir-rikorrent u Lawrence Mifsud ħolqu novazzjoni tal-kirja li kienet tnisslet dwar il-post bis-saħħa tal-liġi – iżda li prova tal-eżistenza tagħha ma nġiebetx. Żgur hu li Lawrence Mifsud kien intitolat għaliha. Iżda jekk din issarfitx fil-prattika jew le baqgħa misteru f'dan il-każ. Għalkemm fi tmiem iċ-ċens oriġinali fis-26 t'Ottubru 1997 Lawrence Mifsud kellu jedd jinsisti li jokkupa l-istess fond b'titolu ta' lokazzjoni rinnovabbli, ma jirriżultax mill-provi li dan fil-fatt seħħ jew li baqa' b'xi mod ieħor jokkupa l-fond de quo jew li huwa ħallas il-kera lill-antekawża tar-rikorrenti skont dak misjub fl-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta: anke jekk l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhiex għażla li ma tagħrafx il-kirja li kienet inħalqet favur Lawrence Mifsud fuq il-post okkupat minnu bis-saħħa tal-liġi.

51. Biss jiġi ribadit li l-prova tal-okkupazzjoni tal-fond de quo minn Lawrence Mifsud b'titolu ta' kera maħluq bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta hija nieqsa mill-atti ta' din il-kawża daqskemm hija nieqsa l-prova tal-okkupazzjoni tiegħu tal-fond de quo, b'xi mod jew taħt xi titolu ieħor, għal-perjodu ta' tliet snin sussegwenti.

52. Fit-tieni lok, il-patti magħmula fil-kuntratt tal-enfitewsi temporanja tat-18 ta' Settembru 2000 u l-kuntratt tal-lokazzjoni tal-21 t'Ottubru 2015 kienu jmorru lil hinn minn dak li jistipula l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (f'dak li jirrigwarda l-kundizzjonijiet li taħthom kirja maħluqa ex lege kellha tkun regolata). Il-qofol tal-ftehim tal-enfitewsi temporanja tat-18 ta' Settembru 2000 u l-kuntratt tal-lokazzjoni tal-21 t'Ottubru 2015 ma kienu marbuta bl-ebda mod mat-tħaddim tal-imsemmi artikolu u l-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979.

53. 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 għall-jedd li jitlob rimedju. Iżda f'dan il-każ irriżulta li l-antekawża tar-rikorrenti, sakemm kienet għadha ħajja – minkejja l-iżviluppi ġurisprudenzjali li ġja kienu viġenti anke f'dawk iż-żminijiet tal-iffirmar tal-kuntratt ta' lokazzjoni tal-21 t'Ottubru 2015 marbuta mal-allegati vjolazzjonijiet tad-drittijiet umani naxxenti mill-liġijiet tal-kera – hija għażlet li ma tipproċedix ġudizjalment. Anzi kif intqal, hija iffirmat kuntratt ta' lokazzjoni datat 21 t'Ottubru 2015 b'termini u kundizzjonijiet li jmorru ben oltre dak li kien jipprovdi l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta meta skont ir-rikorrenti kien suppost allura japplika wkoll bejn il-partijiet kontraenti f'dawk iż-żminijiet.

Għal dawn ir-raġunijiet ukoll allura din il-Qorti ma tqisx li f'dan il-każ huwa possibbli li t-talbiet attriċi jiġu milqugħa.

Deċide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi il-Qorti filwaqt li tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, tilqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat u allura filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kumplament tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat, tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Ft/Aaron M. Bugeja,
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur