MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2015

Appell Civili Numru. 11/2010/1

Avukat Leslie F. Grech, f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-assenti Gitali Melvin u Joyoti Grech, Mary Josephine Grech,

l-Avukat Dottor David Grech f'ismu personali u bhala mandatarju tal-assenti hutu Lady Dorothy Higgins u

l-Professur Christopher Grech; u, b'digriet tas-17 ta' Ottubru, 2011, il-gudizzju ghadda mill-persuna tal-Avukat Leslie Grech f'dik ta' wliedu r-rikorrenti Avukat David, Lady Dorothy Higgins

u l-Professur Christopher, ahwa Grech,

minhabba l-mewt tar-rikorrent Avukat Leslie Grech

fil-mori tal-kawza

v.

Nazzareno Vassallo, John Dimech u Raymond Deguara,

bhala President, Segretarju u Tezorier rispettivament

ghan-nom u in rapprezentanza ta' Nicolo` Isouard Band Club

u l-Avukat Generali u b'digriet tad-9 ta' Ottubru, 2014

l-Avukat Dottor Emmanuel Schembri bhala President

u Stanley Mangion bhala Tezorier assumew l-atti tal-kawza

minflok Nazzareno Vassallo u Raymond Deguara rispettivament

Preliminari

1. Dawn huma appell principali interpost mill-intimat l-Avukat Generali, u appell incidentali interpost mir-rikorrenti minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha fil-15 ta' Lulju 2014, li permezz taghha dik il-Qorti, wara li cahdet l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-Avukat Generali u sabet li l-azzjoni tar-rikorrenti la kienet wahda fiergha u lanqas vessatorja u wara li cahdet parti mill-ewwel talba tar-rikorrent billi sabet li ma kienx hemm ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewrpeja dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem ["il-Konvenzjoni"], laqghet it-talbiet tar-rikorrenti limitatament billi rravvizat li fil-konfront taghhom kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-

Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“il-Konvenzjoni”] u konsegwentement akkordat bhala rimedju hlas ta’ kumpens ta’ €50,000 lir-rikorrenti mill-intimati l-Avukat Generali u l-assocjazzjoni fi kwoti ugwali bejniethom bl-imghax tat-8% mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv; cahdet il-kumplament tat-talbiet tar-rikorrenti, u ordnat li kull wadha mill-partijiet ihallsu terz [$^{1}/_{3}$] tal-ispejjez tal-kawza.

2. L-Avukat Generali appella minn dik id-decizjoni b’rikors prezentat fid-29 ta’ Lulju 2014 li ghalih wiegbu r-rikorrenti b’risposta, flimkien ma’ appell incidentali, prezentata minnhom fil-25 ta’ Awwissu 2014.

3. Fir-risposta ghall-appell incidentali tar-rikorrenti l-Avukat Generali rrileva li r-risposta tar-rikorrenti u l-appell incidentali maghmul fl-istess risposta, gew prezentati tardivament, u ghalhekk qed jitlob li din il-Qorti tisfilza dik ir-risposta u tastjeni milli tqis l-appell incidentali tar-rikorrenti.

4. B’decizjoni tas-6 ta’ Frar 2015 din il-Qorti laqghet it-talba tal-Avukat Generali fis-sens li kemm ir-risposta tar-rikorrenti kif ukoll l-appell incidentali li sar f’dik ir-risposta saru wara li ghalaq iz-zmien li taghti l-ligi skont ir-regolament 4[2] tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Procedura tal-Qrati u tal-Bon

Ordni[1], izda f'dak l-istadju naqset milli tordna l-isfilz tar-risposta filwaqt li osservat hekk:

> "Billi izda l-atturi, fis-seduta tal-15 ta' Dicembru 2014, qalu illi, f'kaz illi l-qorti ssib li twegiba taghhom kienet tardiva, huma jitolbu li ssir referenza kostituzzjonali ghax huma tal-fehma illi din id-decizjoni tikser il-jedd taghom ghal zmiegh xieraq taht l-art. 6 tal-Konvenzjoni, il-qorti f'dan l-istadju ma hijiex sejra tordna illi t-twegiba titnehha mill-inkartament qabel ma' tisma' x'ghandhom xi jghidu l-atturi dwar il-htiega ta' referenza kostituzzjonali."

5. Fl-udjenza tat-2 ta' Marzu 2015 il-partijiet iddikjaraw li skont il-ligi ma hemmx htiega ta' referenza u din il-pregudizzjali ghandha tigi deciza minn din il-Qorti, flimkien mal-meritu tal-kaz u fl-udjenza tal-4 ta' Mejju 2015 l-appell gie differit ghas-sentenza u ghall-provvediment dwar il-kwistjoni kostituzzjonali dwar it-tardivita`. Ghalhekk din il-Qorti ser tipprocedi billi fl-ewwel lok tittratta u tidditermina din l-ahhar kwistjoni.

<u>Il-Kwsitjoni Kostituzzjonali dwar it-Tardivita`</u>

6. Fl-ewwel lok din il-Qorti tosserva li n-normi kontemplati fil-Kodici ta' Procedura u Organizazzjoni Civili huma ta' ordni pubbliku, u t-termini hemm imposti ghandhom jigu osservati diligentement. Dan hu mehtieg biex ikun hemm ic-certezza legali li hija essenzjali ghal-amministrazzjoni korretta tal-gustizzja.

---

[1] LS 12.09

7. Kif osservat il-Qorti Ewropeja fil-kaz **Muscat v. Malta** [Appl.24197/10]:

> "The rules governing the formal steps to be taken and the time-limits to be complied with in lodging an appeal are aimed at ensuring the proper administration of justice and compliance, in particular with the principle of legal certainty….Those concerned must expect those rules to be applied [see *Nakov v The Former Yugoslav Republic of Macedonia,* dec.no.68286/01, 24 October 2002] It is incumbent on the interested party to display special diligence in the defence of his interests [see *Teuschler v Germany* dec.no47636/99, 4 October 2001 and *Sukhorubchenko v Russia*, no 69315/01 para.41-43, 10 February 2003]." [Ara wkoll *Franco Buttigieg and others v Malta* Appl.34491/12, 7 October 2014;]

8. Fil-meritu l-Qorti tosserva li r-rikorrenti ma ressqu ebda raguni ghaliex ipprezentaw ir-risposta taghhom barra mill-hin legali li forsi setghet titqies bhala tant impellenti li setghet twassal sabiex din il-Qorti tezentahom mir-rigur tat-terminu stabbilit mil-ligi u tilqa' bhala valida r-risposta. Il-fatt li huma kienu gew notifikati fix-xahar ta' Awwissu, li huwa x-xahar li fih hafna nies jiehdu l-vakanzi taghhom, m'huwiex skuzanti bizzejjed ghan-nuqqas tar-rikorrenti li jipprezentaw ir-risposta u l-appell incidentali fit-terminu stipulat mil-ligi. Id-decizjoni mill-Prim' Awla inghatat fil-15 ta' Lulju 2014 u allura minn dik id-data sakemm ghadda t-terminu tal-appell huma kellhom ikunu vigilanti fis-sens li jilqghu ghall-possibilita` jew probabbilita` li s-sentenza tal-ewwel Qorti tigi appellata.

9. Inoltre, id-distinzjoni fit-termini kontemplati fis-subinciz [2] tar-regolament [4] tal-Court Practice and Procedure and Good Order Rules [LS.12.09 ma tistax titqies bhala xkiel ghad-dritt ta’ smigh xieraq fil-konfront tar-rikorrenti, stante li ma jirrizultax li t-terminu ta’ tmint ijiem utili sabiex dawn jaghmlu r-risposta taghhom huwa inadekwat.

10. Ghaldaqstant, tenut kont li r-rikorrenti kellhom l-opportunita` li jirrispondu ghall-appell tal-Avukat Generali u anke fl-istess risposta jaghmlu appell incidentali, ma jistax jinghad li gie lez fil-konfront taghhom id-dritt ghal-smigh xieraq kif qed jippretendu r-rikorrenti, u ghalhekk filwaqt li tqis bhala irritu u null l-appell incidentali tordna li r-risposta tar-rikorrenti tigi sfilzata.

11. L-istess konsiderazzjonijiet jghoddu wkoll ghar-risposta u appell incidentali ta’ Nicolo` Isuard Band Club li kien notifikat bl-appell ewlieni fl-4 ta’ Awwissu 2014 u wiegeb bl-appell incidentali fis-26 ta’ Settembru 2014, ferm wara li ghalaq it-terminu li taghti l-ligi u ghaldaqstant it-twegiba u appell incidentali tal-istess kazin qieghed jigi sfilzat ukoll.

<u>L-Appell</u>

12. L-intimat isejjes l-appell tieghu fuq erba’ aggravji: [1] li kienet ghazla tar-rikorrenti li fl-14 ta’ Awwissu 1978 dahlu fi ftehim gdid ta’ kirja taht ir-regim legali vigenti f’dak iz-zmien u senjatament l-Artikoli 3 u tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta; [2] li s-sentenza appellata hija priva mill-motivazzjoni li wasslet lill-ewwel Qorti ghad-decizjoni taghha li ssib li kien hemm nuqqas ta’ proporzjonalita` li jwassal ghas-sejbien ta’ lezjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; [3] li l-ewwel Qorti ma kellhiex bazi fattwali sabiex tasal ghad-decizjoni li f’dan il-kaz kien hemm zbilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-individwu; u [4] li r-rimedju moghti mill-ewwel Qorti huwa wiehed eccessiv.

Is-Sentenza Appellata

13. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet u li huma relevanti ghal dan l-appell:

> “Illi din hija azzjoni dwar ilment ta’ ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija bil-kwiet ta’ possedimenti u għall-jedd ta’ aċċess għall-għoti ta’ rimedju minn qorti. Ir-rikorrenti, bħala sidien ta’ post mikri bħala s-sede ta’ każin filarmoniku, jgħidu li l-fatt li l-liġi li tirregola l-kera ma tagħtihomx jedd li jitolbu kera skont kif ikun għaddej is-suq u li jitolbu ż-żieda f’dik il-kera, jikkostitwixxi ksur tal-jedd tagħhom li jgawdu ħwejjiġhom b’mod xieraq u kif ukoll li jġibilhom fix-xejn il-jedd tagħhom li jistgħu jadixxu qorti biex tagħtihom rimedju għall-ksur bħal dak, minħabba li l-liġi ma tagħtix li la tintemm il-kirja u lanqas li ssir żieda fil-kera jekk mhux taħt kundizzjonijiet partikolari u mbagħad iż-żieda permessa ma tagħtix każ tal-valur lokatizju xieraq tal-post mikri bħala każin, kif jiġri f’każ ta’ fondi mibnija li jintużaw bħala djar jew bħala fondi kummerċjali.

Huma qegħdin jitolbu li l-Qorti ssib li l-artikoli tal-liġi speċjali li jillimitaw kemm iċ-ċirkostanzi tat-teħid lura ta' post mikri bħala każin u kif ukoll il-limitazzjonijiet dwar kif u kemm tista' tiżdied il-kera ma jiswewx għaliex, fihom infushom, jiksru l-imsemmija jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Iridu wkoll li din il-Qorti tgħid x'inhu l-kera xieraq li jmissu jitħallas lilhom bħala sidien tal-post. Talbu wkoll il-kundanna tal-assoċjazzjoni intimata għall-ħlas tal-kumpens xieraq b'lura minn data li l-Qorti għandha tiffissa u kif ukoll il-ħlas tal-kumpens tad-danni minnhom imġarrba;

"Illi għal din l-azzjoni, l-assoċjazzjoni intimata laqgħet kemm b'eċċezzjonijiet ta' bixra preliminari u kif ukoll dawk fil-mertu. Dwar l-eċċezzjonijiet preliminari, jingħad li l-Qorti ħadet ħsiebhom fi stadju bikri tal-kawża u ma ghadx hemm għalfejn wieħed iqishom aktar. Fil-mertu, laqgħet billi qalet li t-talbiet tar-rikorrenti mhumiex mistħoqqa u dan kemm fir-rigward tal-ilment kontra l-ksur tal-jedd imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-ksur tal-artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni. Dwar it-talbiet ta' rimedju mitluba mir-rikorrenti, l-assoċjazzjoni intimata tirribatti billi tgħid li l-kera xierqa hija dik stabilita mil-leġislatur u ma għandhiex tkun waħda li tirrifletti l-valur tas-suq, imma li tieħu in konsiderazzjoni l-użu soċjali li għalih jintuża l-fond u l-interess pubbliku u l-għan soċjali li l-fond jaqdi; li t-tieni rimedju mitlub huwa fil-fatt talba biex il-Qorti tilleġisla dwar x'imissu jkun il-kera xieraq, liema rimedju ma jaqax fis-setgħat ta' din il-Qorti; u li jekk kemm-il darba l-Qorti kellha tasal għall-fehma li r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jeddijiet tagħhom, l-għoti ta' kumpens ikun biżżejjed u ma hemmx lok li tillikwida wkoll id-danni;

"Illi, min-naħa tiegħu, l-intimat Avukat Ġenerali laqa' għall-azzjoni tar-rikorrenti billi, qal li l-azzjoni tar-rikorrenti hija waħda fiergħa u sempliċement vessatorja, u dan billi kienu r-rikorrenti nfushom li taw il-post b'kirja lill-assoċjazzjoni intimata u dan bil-patti li huma dehrilhom xierqa u bla ma ġegħelhom ħadd, fi żmien meta d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 3 u 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kienu diġa' fis-seħħ u magħrufa lill-istess rikorrenti, u għalhekk l-istess rikorrenti kienu għażlu minn rajhom li jidħlu f'rabta ġuridika mal-assoċjazzjoni intimata b'għarfien sħiħ ta' dak li kienet tipprovdi l-liġi fiż-żmien li saret il-kirja. Fil-mertu, laqa' billi qal li t-talbiet tar-rikorrenti ma jmisshomx jintlaqgħu għaliex mhumiex mistħoqqa fid-dritt u dan la fir-rigward ta' allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u lanqas taħt l-artikolu 6 tagħha. Dwar in-natura tal-fond bħala każin tal-banda, l-intimat jgħid li dan qatt ma kien jitqies bħala fond kummerċjali, imma bħala fond li jaqdi għan soċjali. L-intervent tal-leġislatur biex ma jqegħidx il-każini fl-istess kategorija ta' stabilimenti kummerċjali fejn tidħol il-kera tagħhom jaqa' fil-parametri tad-diskrezzjoni li l-Konvenzjoni tagħti lill-Istat taħt il-*proviso* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jikkontrolla l-ġid fl-interess ġenerali. Minbarra dan, il-fatt li f'każin ikun hemm bottegin, ma jneħħix mill-post il-kwalita` tiegħu ta' post li jaqdi funzjoni soċjali. L-istess artikolu wkoll ma jipprovdix li ż-żieda fil-kera ta' post mikri bħala każin għandha tkun fuq kejl kummerċjali tas-suq. Seħaq ħafna fuq il-fatt li l-kirja saret mir-rikorrenti u ma kenitx imġegħla mill-Gvern. Qal ukoll li wieħed ma

setax joqgħod fuq l-istima *ex parte* tal-perit imqabbad mir-rikorrenti, għaliex dan qies il-post bħala wieħed kummerċjali, meta dan mhuwiex il-każ. Dwar l-ilment tal-ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, l-intimat qal li jekk kemm-il darba r-rikorrenti jsejsu dan l-ilment tagħhom fuq in-nuqqas ta' aċċess għal xi qorti, dan huwa ħażin għaliex il-liġi tagħtihom aċċess għal rimedju quddiem qorti u ma hemm xejn x'iżommhom milli jinqdew b'dak ir-rimedju x'ħin iridu. Il-fatt li l-leġislatur deherlu li kellu jagħmel parametri li fuqhom it-tribunal għandu jimxi ma jneħħix, b'daqshekk, il-jedd ta' aċċess għal qorti. Dan minbarra l-fatt li l-jedd ta' aċċess għal qorti ma huwiex wieħed assolut u jista' dejjem ikun regolat għal għan leġittimu u proporzjonat. Fl-aħħarnett, dwar ir-rimedji mitluba, l-intimat jgħid li t-tieni rimedju jmur lil hinn mis-setgħat tal-Qorti li xogħolha mhuwiex dak li tilleġisla. Dwar it-tielet rimedju, ma hemm l-ebda kumpens x'jingħata u wisq anqas danni x'jiġu likwidati;

"Illi qabel ma l-Qorti tgħaddi biex tqis l-ilmenti tar-rikorrenti u d-difiżi tal-intimati, jkun xieraq u meħtieġ li jissemmew il-fatti rilevanti li joħorġu mill-atti tal-kawża biex wieħed ikun f'qagħda li jqiegħed il-kwestjoni fil-qafas xieraq tagħha;

"Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond 204, Triq il-Kbira, Mosta, u li jiġi biswit dar tagħhom li ġġib l-isem ta' *Villa Grech-Mifsud* b'faċċata wkoll fuq Triq il-Kbira. L-Assoċjazzjoni intimata hija soċjeta` filarmonika li ilha mwaqqfa sa mill-1869. Il-post huwa mikri lill-istess assoċjazzjoni intimata u huwa s-sedi tagħha. L-assoċjazzjoni intimata hija waħda minn żewġ assoċjazzjonijiet filarmoniċi fil-Mosta. Ir-rikorrenti huma s-sidien taż-żewġ postijiet li jservu ta' sedi taż-żewġ assoċjazzjonijiet imsemmija u t-tnejn li huma nkrew lilhom mir-rikorrenti jew l-awturi fit-titolu tagħhom;

"Illi antenati tar-rikorrenti ilhom medda ġmielha ta' żmien midħla fl-assoċjazzjoni intimata, jew bħala membri fil-kumitat eżekuttiv, jew xort'oħra meqjusa bħala uffiċjali onorarji. Il-familja tar-rikorrenti għadha sallum meqjusa bħala benefattriċi tal-istess assoċjazzjoni[2];

"Illi l-ewwel darba li l-assoċjazzjoni intimata kriet il-post kien fl-1923, meta l-kera kien ta' għoxrin Lira Sterlina (£ 20) fis-sena[3]. Fl-1947, il-kera kien żdied għal erbgħa u għoxrin Lira Sterlina (£ 24) fis-sena. Fl-1970, ir-rikorrent Leslie Grech f'ismu u f'isem ħutu, ressqu talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera[4] biex jitolbu ż-żieda fil-kera. B'sentenza tal-15 ta' Diċembru, 1970, il-Bord laqa'

[2] Affidavit ta' Nazzareno Vassallo 25.5.2011, f'paġġ. 58 – 9 tal-proċess
[3] Xhieda ta' Avukat Leslie Grech 25.5.2010, f'paġ. 25 tal-proċess
[4] Rik. Nru. 244/70

t-talba u għolla l-kera għal sittin Lira Sterlina (£ 60) fis-sena, li titħallas kull sitt (6) xhur bil quddiem[5];

“Illi b’kitba li saret fl-14 ta’ Awwissu, 1978[6], ir-rikorrenti u l-assoċjazzjoni intimata daħlu f’kirja ġdida tal-post li miegħu kienet żdiedet biċċa mill-ġnien ta’ *Villa Grech-Mifsud*. Il-kera kien ta’ mija u għoxrin Lira Maltija (Lm 120)[7] fis-sena b’seħħ mill-1 ta’ Lulju, 1978, u li jitħallsu kull sitt (6) xhur bil quddiem. Waqt li kien qiegħed jagħti x-xhieda tiegħu[8], r-rikorrent Leslie Grech qal li l-kera miftiehem kien ta’ mija u sitta u tletin Lira Maltija (Lm 136) fis-sena u li, fil-fatt, kienu jitħallsu mija u tletin Lira (Lm 130) biss. Il-kitba tal-kirja ma ssemmix dan l-ammont u lanqas tindika ż-żmien tal-kirja, minkejja li fiha tnižżlu kundizzjonijiet oħrajn bħal dawk marbuta max-xogħlijiet li kellhom isiru fil-ġnien biex jitkabbar il-każin, l-użu li seta` jsir mill-każin, l-itwal ħinijiet li matulhom kellha tindaqq il-mużika skont iż-żmien tas-sena li jkun, id-divjet tas-sullokazzjoni u kundizzjonijiet oħrajn marbutin maż-żamma fi stat tajjeb tal-każin u mal-mod kif setgħu jsiru xogħlijiet strutturali fih. Jidher li l-kwestjoni ta’ kemm tabilħaqq jitħallas kera lis-sidien toħroġ, mhux mill-kitba li saret f’Awwissu tal-1978, imma minn xi arranġament li sar wara li kienet saret dik il-kitba, u dan minħabba li l-assoċjazzjoni intimata talbet biċċa art oħra mill-ġnien ta’ *Villa Grech-Mifsud* biex waħda mis-swali l-ġodda jkollha sura simetrika[9]. F’kull każ, jidher li l-kera li l-assoċjazzjoni intimata llum tħallas lir-rikorrenti sidien hija ta’ tliet mija u żewġ euro u tnejn u tmenin ċenteżmi (€ 302.82) kull sena;

“Illi xi sentejn wara li saret il-kirja, jidher li nqalgħu xi ntoppi bejn is-sidien ta’ *Villa Grech-Mifsud* u t-tmexxija tal-każin. Kemm hu hekk, fi Frar tal-1980[10], ir-rikorrent Leslie Grech talab lill-assoċjazzjoni intimata biex tagħlaq twieqi li fetħet f’sala ġdida u li jagħtu għal fuq il-ġnien tal-imsemmija villa u wkoll biex tneħħi antenna tat-televiżjoni li kienet tellgħet fuq il-bejt tal-istess villa tiegħu. Ftit tal-jiem wara, f’Marzu tal-1980[11], l-assoċjazzjoni intimata bagħtet ittra uffiċjali lir-rikorrent Leslie Grech biex tavżah b’xi saqaf tal-post li kien fi stat ta’ tiġrif u biex jagħmel it-tiswijiet meħtieġa. Huwa talab tagħrif dwar fejn kien irriżulta li s-saqaf kien tabilħaqq perikolanti u żamm sħaħ il-jeddijiet tiegħu u tas-sidien l-oħrajn dwar il-kundizzjonijiet magħmulin fil-kitba tal-kirja;

“Illi wara xi żmien, ir-rikorrent Leslie Grech ilmenta mal-assoċjazzjoni intimata wkoll dwar iż-żamma ta’ *disco* bi frekwenza fil-każin[12] u kif ukoll dwar xi riklamar li l-każin kien qed jagħmel biex iħajjar turisti jidħlu fil-każin biex

---

5 Dok “NV2”, f’paġ. 73 tal-proċess
6 Dokti “LFG1” u “NV3”, f’paġġ. 52A u 74 tal-proċess
7 Li jġibu € 279.52 fi flus tal-lum
8 Ara paġ. 25 tal-proċess
9 Affidavit ta’ Nażżareno Vassallo, f’paġ. 60 tal-proċess
10 Dokti f’paġġ. 97 u 99 – 100 tal-proċess
11 Dok f’paġ. 96 tal-proċess
12 Ara d-dok f’paġ. 94 tal-proċess

jitrejqu[13], u ġibed mill-ġdid l-attenzjoni tal-istess assoċjazzjoni għall-kundizzjonijiet tal-kirja u żamm sħiħ il-jedd li jieħu l-passi meħtieġa bil-liġi;

"Illi matul l-2004 u l-2005 l-assoċjazzjoni intimata kienet talbet lir-rikorrenti biex jikrulha biċċa oħra mill-ġnien ta' *Villa Grech-Mifsud* u biex ibiegħulha s-sedi tal-każin. Ir-rikorrenti kienu qatgħuha li ma jilqgħu l-ebda waħda minn dawk l-offerti[14];

"Illi f'Diċembru tal-2009[15], l-assoċjazzjoni intimata xtrat u kisbet fond li jmiss mal-każin u li jagħmel minn fond akbar fi Sqaq Grech Mifsud. Biex inkiseb l-imsemmi fond, l-assoċjazzjoni intimata ngħatat self (mutwu) mill-president tagħha, ta' ħamsa u sittin elf euro (€ 65,000), liema self imissu jitħallas fuq medda ta' għaxar snin minn dakinhar tal-imsemmi kuntratt u li serva biex ikopri parti mill-prezz minfuq għax-xiri tal-post;

"Illi fi Frar tal-2010 ir-rikorrenti fetħu din il-kawża;

"Illi l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin ma' dan il-każ iduru l-aktar mal-qagħda regolatorja tal-liġi ta' Malta fir-rigward ta' fondi urbani li jintużaw bħala każini maħluqa u mmexxija b'għan soċjali. Din il-kawża tal-lum tista' titqies bħala "*test case*" f'dan ir-rigward wara l-bidliet li ddaħħlu fil-Kodiċi Ċivili (u liġijiet oħrajn milquta) fl-2009 fil-qasam tal-kuntratt ta' kiri jew tal-lokazzjoni. Dan ġara għaliex, filwaqt li fil-każ ta' kull għamla oħra ta' kiri ta' fond urban, il-liġi daħħlet regoli ġodda, fil-każ ta' postijiet mikrija bħala każini bħal dawn, ma saret l-ebda bidla. Ir-rikorrenti tal-lum, bħala sidien ta' post li nkera b'dan il-għan, jilmintaw li dan in-nuqqas tal-leġislatur swielhom ħażin u ċaħħad lilhom u lil min hu bħalhom mill-benefiċċji li l-liġi l-ġdida tal-kera tagħti lil sidien ta' postijiet urbani mikrija, mhux bħala każini imma għal għanijiet oħrajn, kemm bħala residenzi u kemm għal għanijiet ta' kummerċ;

"Illi fost it-talbiet li r-rikorrenti ressqu hija waħda li titlob li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta jiksru minnhom infushom il-jeddijiet tagħhom taħt l-artikolu 6 u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

"Illi l-argument tar-rikorrenti huwa fis-sens illi, fil-każ ta' fond mikri bħala każin, id-dispożizzjonijiet tal-liġi ġenerali (jiġifieri l-Kodiċi Ċivili) ma jgħoddux u tibqa'

[13] Ara d-dokti f'paġġ. 93 u 95 tal-proċess
[14] Dokti f'paġġ. 80 u 81 u 91 u 92 tal-proċess
[15] Dok "LF", f'paġġ. 143 – 7 tal-proċess

tipprevali l-liġi speċjali (jiġifieri l-Ordinanzi u l-Atti l-"qodma") li tillimita l-jeddijiet tas-sidien ta' fondi bħal dawk. Ladarba, skont ir-regola, l-liġi speċjali tirbaħ fuq dik ġenerali, allura sid ta' fond urban mikri bħala każin huwa mċaħħad mill-aħjar tgawdija ta' ħwejġu jew mit-teħid tagħha bla kumpens xieraq u kif ukoll mill-jedd li s-sid imur quddiem qorti biex jingħata rimedju xieraq. Dan l-argument tar-rikorrenti jintrabat mad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1525(3) tal-Kodiċi Ċivili li, fit-tifsira tal-kliem "fond kummerċjali", jżomm 'il barra għal kollox dawk il-postijiet mikrija bħala każini meta jgħid li "*fond mikri lil soċjeta` jew mikri lil entita` mużikali, filantropika, soċjali, sportiva jew politika, użat bħala każin, ma għandux jitqies bħala fond kummerċjali anke jekk parti minnu hi utilizzata għal skop ta' qligħ*". B'"*każin*" il-liġi tifhem "*kull każin reġistrat bħala hekk mal-Kummissarju tal-Pulizija skont id-dispożizzjonijiet xierqa tal-liġi*"[16];

"Illi l-artikolu 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jrid jinqara mal-artikolu 3 ta' qablu li jgħid: "*Sid ta' kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew jagħmel kundizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord*". L-artikolu 4 mbagħad jipprovdi li: "*(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta` jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu ta' l-1914: il-Bord jista' jistabilixxi dan il-kera ġust. (2) L-ispejjeż ta' l-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord*";

"Illi, kif ingħad, ir-rikorrenti jsejsu l-ilmenti tagħhom fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 6 u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Fil-partijiet rilevanti tiegħu għal dan il-każ, l-imsemmi artikolu 6 jipprovdi: "*Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u ta' l-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. ...*";

"Illi l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess 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.*

[16] Din hija l-istess tifsira mogħtija fl-artikolu 2 tal-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)

> "*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` skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni*";

"Illi f'dan il-waqt u qabel ma tgħaddi biex tqis l-ilment tar-rikorrenti fil-mertu, l-Qorti jidhrilha xieraq li tindirizza l-**eċċezzjoni preliminari** tal-intimat Avukat Ġenerali li tgħid li l-azzjoni tar-rikorrenti hija waħda fiergħa u magħmula biss biex iddejjaq. L-intimat jagħti erba' raġunijiet għaliex iqis li l-azzjoni tar-rikorrenti saret għalxejn. Dawn huma: (i) li kienu r-rikorrenti li taw il-post b'kirja bħala każin lill-assoċjazzjoni intimata b'kitba u bil-kundizzjonijiet li dehrilhom xierqa; (ii) li meta l-fond ingħata b'kirja, id-dispożizzjonijiet tal-liġi speċjali kienu diġa' fis-seħħ; (iii) li għalhekk, ladarba r-rikorrenti għażlu li jidħlu f'rabta bħal dik mal-assoċjazzjoni intimata meta kienu diġa' jeżistu d-dispożizzjonijiet tal-liġi speċjali u kienu magħrufa mill-istess rikorrenti, ma huwiex xieraq li issa l-istess rikorrenti jilmintaw minn ksur ta' jedd fundamentali sewwasew minħabba dak ir-reġim legali; u (iv) ladarba r-rikorrenti ma kinux imġegħlin jidħlu fil-ftehim tal-kirja, ġabu b'idejhom il-qagħda li jinsabu fiha u mhux sewwa li jirrikorru għal din il-Qorti biex issa taqlagħhom mis-saram li jinsabu fih;

"Illi r-rikorrenti jirribattu dan l-argument tal-intimat Avukat Ġenerali. Huma jgħidu li l-ewwel kirja li l-awturi tagħhom kienu għamlu kienet saret fl-1923 u għalhekk l-Ordinanza (illum il-Kap 69) dak iż-żmien lanqas biss kienet għadha daħlet fis-seħħ. Minħabba li dik il-kirja "nqabdet" taħt il-morsa tal-Ordinanza, baqa' ma ngħata lis-sidien l-ebda rimedju ħlief dak li tagħti l-liġi speċjali u, safejn setgħu, nqdew bih (bil-proċeduri tal-1970 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera) iżda r-rimedju li ngħatalhom kien fjakk u skars u sallum għadu marbut ma' kejl li jmur lura għall-1914;

"Illi l-Qorti tagħraf li l-argument tal-intimat Avukat Ġenerali għandu s-siwi tiegħu u tifhem li l-Qrati tagħna stabilew tabilħaqq regola għaqlija li persuna li b'għajnejha miftuħa tidħol f'rabta ġuridika bl-għarfien sħiħ tal-liġi fis-seħħ ma tistax, imbagħad, tirrikorri għal dawn il-Qrati ħalli tingħata rimedju għal ksur ta' jedd fundamentali[17]. Madankollu, dak l-argument kien ikun jiswa ħafna jekk kemm-il darba r-rikorrenti daħlu f'kirja ġdida wara li l-liġi kienet daħlet fis-seħħ. Iżda, fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha dan mhuwiex il-każ. Hija l-fehma tal-Qorti li l-kitba tal-kirja tal-14 ta' Awwissu 1978 ma kinitx kirja ġdida, iżda kienet l-estensjoni ta' rabta ġuridika (fis-sura ta' kirja) li kienet ilha teżisti sa mill-1926, iżda b'kundizzjonijiet u patti aġġornati marbuta wkoll ma' żieda fl-istabili li kien qiegħed jinkera. Dan ifisser li meta l-familja Grech Mifsud tat il-post l-ewwel darba b'kirja lill-assoċjazzjoni filarmonika intimata, dan kien qabel ma daħlet fis-seħħ l-Ordinanza tal-1931 (minkejja li l-istess Ordinanza

[17] Kost. **5.7.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Said Limited vs Carmel Żammit et*** u Kost. **22.2.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim'Ministru et*** fost l-oħrajn

wżat kriterji tal-kejl tal-'kera xieraq' li jmur lura għas-sena 1914) u għalhekk l-argument tal-intimat ma jifdallux wisq saħħa;"

.......ommissis.......

"Illi r-rikorrenti jissottomettu li d-dritt ta' sid għat-tgawdija bil-kwiet ta' ħwejġu jimplika l-jedd li jinqeda bih u jagħmel minnu użu li jagħtih l-ogħla frott. Iżidu jgħidu li kull fejn b'xi liġi sid jinżamm milli jitlob ħlas kemm irid (jew kemm jiddetta s-suq f'dak il-waqt) mingħand min ikun qiegħed jinqeda bi ħwejġu, dan ifisser indħil mill-Istat dwar il-jedd imsemmi. Għalihom dan huwa ndħil kontinwu. Jgħidu li għalkemm l-element tal-legalita` ma huwiex kontestat, il-qagħda ta' bħalissa ma tistax ma tissarrafx fi ksur tal-jeddijiet tagħhom taħt dan l-artikolu tal-Konvenzjoni, kemm f'dak li jirrigwarda l-għan leġittimu u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-interess ġenerali jew pubbliku mistenni taħt dak l-artikolu. Jisħqu ħafna li l-użu ta' post bħala każin ta' banda huwa wieħed privat u ma jistax għalhekk jaqdi l-interess pubbliku jew ġenerali. Ressqu argumenti biex juru li, llum il-ġurnata, l-każini tal-banda tilfu dik il-ġibda qawwija li kellhom fi żminijiet oħrajn f'dak li jirrigwarda t-tessut soċjali;

"Illi, min-naħa tagħhom, l-intimati jistqarru li l-kirja u l-limitazzjonijiet ta' kemm tista' togħla l-kera jikkostitwixxu għamla ta' ndħil fit-tgawdija tal-ġid min-naħa tas-sid għalkemm mhux teħid tagħha. Iżda jisħqu li, għall-kuntrarju ta' dak li jgħidu r-rikorrenti, l-għan wara l-ħarsien li tagħti l-liġi dwar il-kirjiet ta' każini (magħdud każin bħal dak mikri lill-assoċjazzjoni intimata) huwa ġej mill-għarfien tal-element tal-interess pubbliku li joħroġ mill-użu ta' dak il-ġid lil hinn minn jekk l-attivita` tkun waħda mnedija minn awtorita` pubblika jew le. Huma tennew b'għadd ta' argumenti s-siwi tal-każini filarmoniċi mill-aspett soċjali f'bosta mill-attivitajiet li jidħlu għalihom. Dan kollu, jagħti lill-Istat kull setgħa li joffri lil għaqdiet bħal dawn il-ħarsien xieraq tal-liġi u jseddaq l-għan leġittimu tal-indħil imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Filwaqt li tennew li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti jdaħħlu kien maqbul mill-istess rikorrenti, l-intimati jgħidu li r-rikorrenti ma seħħilhomx juru tajjeb biżżejjed li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat u eċċessiv minħabba dak li tipprovdi l-liġi fis-seħħ. Iseddqu dan l-argument billi jgħidu li r-rikorrenti ħallew bosta snin jgħaddu qabel ma iċċaqalqu bil-kawża tagħhom u li donnhom stenbħu dwar il-ħsara li qegħdin iġarrbu biss wara li daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 li ġab il-bidliet fil-liġi tal-kera;"

.......ommissis.......

"Illi l-Qorti tasal biex taċċetta r-rwol soċjali ta' każini fin-nisġa soċjali Maltija saħansitra fiċ-ċirkostanzi tal-lum, u għalhekk tilqa' s-sottomissjonijiet tal-intimati

f'dan ir-rigward. Dan iġib miegħu is-siwi tal-intervent tal-Istat biex, bil-liġijiet xierqa, jħares dan il-patrimonju. Minn dan joħroġ li l-element tal-interess pubbliku ntwera wkoll f'dan il-każ u b'hekk jissoddisfa l-indħil tal-Istat fil-kontroll tal-ħarsien u ż-żamma tal-kirjiet ta' assoċjazzjonijiet bħalma hija dik intimata. L-element tal-legalita` mhuwiex kontestat mir-rikorrenti. Jifdal għalhekk li wieħed iqis jekk l-element tal-proporzjonalita` tħarisx bil-liġijiet fis-seħħ;

"Illi l-Qorti hija tal-fehma li, fiċ-ċirkostanzi li nħalqu bil-kirja favur l-assoċjazzjoni intimata, u meta wieħed iqabbel id-dħul tar-rikorrenti llum minn dik il-kirja, wieħed jasal għall-fehma li din il-proporzjonalita` ma nżammitx. Ir-rikorrenti kellhom jerfgħu piż li ma jitweżinx bil-konsiderazzjonijiet l-oħrajn li ssemmew aktar qabel dwar il-funzjoni u l-ħtieġa fis-soċjeta` Maltija ta' entitajiet bħalma hija l-assoċjazzjoni intimata. Minbarra dan, l-imsemmi piż kellu jitqies ukoll b'kejl mal-għażla li l-leġislatur deherlu li kellu jagħmel safejn identifika bħala suġġett ta' dixxiplina partikolari l-postijiet mikrijin bħala każini u ittrattahom differenti minn kirjiet ta' fondi urbani oħrajn;

"Illi l-Qorti tagħraf li bid-dħul fis-seħħ tar-Regolamenti li jissemmew f'parti oħra ta' din is-sentenza, il-qagħda tas-sidien f'każijiet bħal dawn bdiet tkun indirizzata b'mod stabilit, prevedibbli u mhux biss kosmetiku. Kemm hu hekk, fil-kejl taż-żidiet fil-kera mistenni minn każin, il-leġislatur daħħal ukoll sehem mid-dħul li l-istess każin jista' jagħmel minn attivitajiet kummerċjali li ma jkollhomx x'jaqsmu mal-attivitajiet filantropiċi, edukattivi, soċjali jew kulturali li wieħed jorbot magħhom lill-istess każini. Iżda jibqa' l-fatt li, sakemm iddaħħlu fis-seħħ l-imsemmija Regolamenti (u dan minkejja li l-liġi kien ilha madwar ħames snin li għaddiet qabel ma nħarġu l-ewwel Regolamenti), l-qagħda tar-rikorrenti kienet waħda li tgħabbihom b'piż sproporzjonat bi ħsara għat-tgawdija mistħoqqa ta' ħwejjiġhom. Il-fatt li ddaħħlu fis-seħħ l-imsemmija Regolamenti se jittieħed b'qies minn din il-Qorti meta tiġi biex tagħti r-rimedju mitlub;

"Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tasal biex issib li r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u sa hawnhekk sejra tilqa' l-ewwel talba tagħhom;"

L-Aggravji

L-ewwel aggravju

14. Bazikament dan l-aggravju huwa msejjes fuq is-sottomissjoni li bl-iskrittura ta' lokazzjoni fl-14 ta' Awwissu 1978 saret novazzjoni peress li nholqot rabta' kuntrattwali gdida b'kundizzjonijiet godda. Kuntrarjament ghal dak deciz mill-ewwel Qorti dan il-ftehim lokatizju gdid ma jistax legalment jitqies bhala estensjoni tal-ftehim lokatizju li kien fis-sehh qabel dik id-data. Ukoll, minkejja li meta saret il-kirja l-gdida kien fis-sehh ir-regim legali stabbilit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap.69, huma xorta wahda ghazlu li minn rajhom jidhlu fil-ftehim fuq indikat.

15. L-intimat ikompli jispjega hekk dan l-aggravju:

> "…. Fil-fehma tal-esponent, kuntrarjament ghal dak imtenni mill-Ewwel Onorabbli Oorti. meta l-partijiet iffirmaw il-kitba fl-1978 huma kienu qeghdin jidhlu f'relazzjoni gdida ta' lokazzjoni li hassret u qatlet ghal kollox il-ftehim lokatizju li kien hemm qabel. F'termini legalistici l-esponent qieghed jghid li meta gie ffirmat il-kuntratt ta' lokazzjoni fl-1978 il-firmatarji kienu qeghdin jaghmlu novazzjoni tar-relazzjoni antecedenti li kellhom bejniethom Fi kliem iehor dak li sar bejn il-partijiet fl-1978 kien kuntratt gdid li ha post dak qadim fil-parametri tal-artikolu 1179 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;
>
> "L-esponent qieghed isejjes din it-tezi tieghu tan-novazzjoni mhux biss ghaliex ghandna kitba privata friska u gdida li ziedet il-prezz tal-kirja u dahlet il-kundizzjonijiet godda dwar l-uzu li ma kinux jifformaw parti mill-ftehim lokatizju originali izda l-aktar minhabba l-fatt li f'din il-kitba s-sidien barra mill-kazin kienu qeghdin jikru wkoll parti mill-gnien tal- Villa GrechMifsud li qatt ma kien jifforma parti mill-oggett tal-lokazzjoni originali;

“Fil-hsleb tal-esponent f'dan it-kaz partikolari l-kuntratt tal-kera ffirmat fl-1978 ha post il-kuntratt tal-kirja precedent. Taht l-ebda ipotezi l-kitba tal-1978 ma tista' titqies bhala xi att korrettorju jew modifikatorju tal-ftehim originali ghaliex kieku f'din il-kitba tal-1978 kienet issir riferenza jew tismija partikolari ghall-kuntratt precedenti jew ghall-kundizzjonijiet u l-pattijiet tar-relazzjoni precedenti. Xejn ma jissemma’ dwar il-ftehim precedenti. Insibu pero flewwel klawzola tal-kuntratt li l-kirja l-gdida kienet ha tibda mill-1 ta' Lulju 1978 u u dan mingnajr referenza gnal dak li kien gara qabel din id-data;

“F'din il-qaqhda dejjem skont l-esponent, l-Ewwel Onorabbli Qorti ma kinitx siewja meta qalet li din il-kitba tal-1978 kienet biss estensjoni tal-lokazzjoni originali izda b'kundizzjonijiet u b'kera aggornata. Li kieku tassew kien hemm aggornament gnall-ftehim originali kieku dan il-ftehim originali kien jissemma x'imkien u mhux xejn. Hekk ukoll li kieku verament kien hemm aggornament tal-kundizzjonijiet tal-kirja kieku xi forma ta' riferenza gnall-kundizzjonijiet tal-kirja precedent kienet issir. Diversament il-mod kif inkiteb il-kuntratt tal-1978 juri bic-car li l-ftehim oriqinali tal-kera kien gie estint u minfloku kienet qed tigi miftehma lokazzjoni gdida b'kundizzjonijiet u b'kera gdida.

“Prova ulterjuri li operat ruhha novazzjoni tohroq ukoll mill-fatt li fil-kirja l-gdida ma kienx qieghed jinkera biss il-fond tal-kazin (kif kien fil-ftehim oriqinah) izda anke parti mill-gnien ta' *Villa Grech-Mifsud*. B'hekk il-bidla fl-oggett tal-kirja tkompli ssahhah il-fatt li kien hemm sostituzzjoni ta obbligazzjoni gdida flok dik precedent: li giet fi tmiemha.

“Fuq kollox imbaghad irid jinghad ukoll li sa certu punt anke l-Ewwel Onorabbli Qorti gharrfet li kien hemm lokazzjoni gdida ghaliex meta fis-sentenza taghha hija kienet qed tesponi l-fatti tal-kawza hija qalet li, *"is- sidien u l-assocjezzjoni intimata dahlu* ***f'kirja gdida tal-post*** *li mieghu kienet zdiedet bicca mill-gnien ta' Villa Grech-Mifsud”.* Ghalhekk intrinsikament anke l-Ewwel Onorabbli Qorti kienet donnha qed taccetta jew timplika li kien hemm kirja gdida ghalkemm aktar tard fis-sentenza hija tinnegah;

“Ifisser allura li s-sidien appellati kienu jafu sew ghal x'hiex kienu dehlin meta ffirmaw il-lokazzjoni l-gdida u kien jafu ezattament dwar kemm setghet toghla l-kera fil-fazi ta' rilokazzjoni ghaliex huma diga` kellhom esperjenza ta' dan meta kkontrattaw l-ewwel lokazzjoni. Kwindi meta huma nnegozjaw l-lokazzjoni l-gdida fl-1978 huma messhom ghazlu forma ta' rapport kuntrattwali differenti minn dak ta' lokazzjoni jew hasbu ghal zieda perijodika tal-kera. Fi zgur ladarba s-sidien appellati kienu hadu dik id-decizjoni b'mod volontarju ma jistghux issa jippruvaw iregghu l-vleggeg tal-arlogg lura billi jinqdew b'dawn il-proceduri konvenzjonali;..”

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

16. Din il-Qorti, wara li hadet konjizzjoni tal-atti, inkluzi n-noti ta' sottomissjonijiet prezentati mill-partijiet quddiem l-ewwel Qorti u s-sottomissjonijiet orali li saru quddiemha, tosserva li l-ilment tal-intimat jimpernja fuq id-determinazzjoni tal-punt jekk bl-iskrittura li dahhlu fiha l-partijiet fl-14 ta' Awwissu 1978 kienitx saret novazzjoni kif qed jigi sottomess mill-intimat jew inkella ghandhiex titqies bhala ftehim li ta lok ghall-estensjoni tal-kirja precedenti.

17. Rigward il-kuncett ta' novazzjoni l-gurisprudenza identifikat is-segwenti principji:

> "Ikun hemm novazzjoni oggettiva meta ssir obbligazzjoni gdida li tigi sostitwita ghal ohra pre-ezistenti li b'hekk tigi estinta. Izda b'ligi espressa, in-novazzjoni ma tistax tigi prezunta u l-*animus novandi* ghandu jirrizulta b'mod car u univoku. Inolte, "in novazzjoni oggettiva tacita ghandha tirrizulta minn inkompatibilita` bejn l-*id quod actum est* u l-eskluzjoni tal-volonta' li ssir novazzjoni" (Vol.XXIK.III.80). Inoltre, ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-antika ma tigix maqtula, imma semplicement modifikata (Vol.XXXI.I.753), ghaliex billi ssir modifikazzjoni fi ftehim, ma tavverrax ruhha novazzjoni bejn il-partijiet, jekk ma kienx hemm l-intenzjoni li ssir obbligazzjoni gdida in sostituzzjoni ghall-antika, li tigi mill-partijiet imhassra (Vol.XXXV.II.607). Barra minn hekk kif gie diversi drabi rritenut (ara Vol.XX.II.452; XXVII.I.935; XIII.228; XXX.I.943) irid ikun hemm l-inkompatibilita` tal-ko esistenza bejn iz-zewg obbligazzjonijiet u f'kaz ta' dubbju, in-novazzjoni ghandha tigi eskluza."[18]

---

[18] App.Inf. Mary Borg vs Joseph Micallef, 22 Ottubru 1998 [Vol.LXXXII.II.142]

18. Fil-kaz odjern jirrizulta pacifiku li fl-14 ta' Awwissu 1978 saret skrittura ta' lokazzjoni bejn il-partijiet rigward fond li parzjalment kien diga` oggett ta' lokazzjoni pre-ezistenti. F'din l-iskrittura li hija intestata "Lokazzjoni Gdida tal-Kazin Tal-Banda Nicolo Isuard"[19] l-Avukat Dottor Leslie Grech, flimkien ma' hutu taw b'titolu ta' lokazzjoni lir-rapprezentanti tal-imsemmi kazin tal-banda, il-fond li kien gja soggett ghall-lokazzjoni precedenti flimkien ma' parti mill-gnien formanti parti mill-proprjeta` tal-Villa Grech-Mifsud, u ssoggettaw din il-lokazzjoni ghall-kondizzjonijiet dettaljatament deskritti fl-istess skrittura. Inoltre, l-ammont tal-kera ma baqax kif kien qabel izda zdied bid-doppju.

19. Il-Qorti tosserva li dawn ic-cirkostanzi jimmilitaw favur it-tezi tal-intimat, li bl-iskrittura fuq indikata kienet saret novazzjoni, ossija ftehim ta' lokazzjoni gdid fuq fond akbar minn dak li fuqu kienet tezisti l-kirja precedenti. F'dawn ic-cirkostanzi jirrizulta car l-intenzjoni tal-partijiet li jwarrbu l-ftehim li kellhom qabel u jirregolaw ir-relazzjoni lokatizja futur taghhom bil-kontenut ta' dik l-iskrittura. Ghalhekk inholqot rabta kuntrattwali gdida kif del resto jirrizulta *espressi verbis* mill-istess skrittura li giet intestata bhala "Lokazzjoni Gdida".

[19] Fol.52A – sottolinear tal-Qorti

20. Din il-Qorti tirribadixxi li l-konvenzjonijiet jorbtu fit-termini taghhom, u fejn dawn ikunu cari ma hemmx lok ghal ebda interpretazzjoni. F'dan il-kaz jirrizulta car ghal din il-Qorti li l-partijiet riedu jwarrbu l-ftehim lokatizju precedenti, u jidhlu f'wiehed gdid b'kondizzjonijiet espressament stipulati bejniethom fuq fond akbar minn ta' qabel u b'kera oghla minn dik ta' qabel. Il-fatt li wiehed mir-rikorrenti li ffirma l-iskrittura huwa avukat ikompli jsahhah il-fehma li l-kelma "Gdida" fl-intestatura tal-iskrittura tfisser verament dak li tghid, u cioe' li l-partijiet riedu jidhu f'rabta guridika gdida li thassar dik pre-ezistenti.

21. Ghaldaqstant din il-Qorti ma tistax taqbel mal-ewwel Qorti li l-ftehim lokatizzju ffirmat fl-14 ta' Awwissu 1978 huwa "estensjoni ta' dik ir-rabta guridika [fis-sura ta' kirja] li kienet ilha tezisti sa mill-1926, izda b'kundizzjonijiet u patti aggornati marbuta wkoll ma' zieda fl-istabbli li kien qieghed jinkera". Wara kollox li kieku verament il-partijiet kellhom l-intenzjoni li jgeddu kirja ezistenti ma kien hemm xejn x'jimpedihom milli jghidu dan fl-iskrittura. Izda, ghall-kuntrarju l-iskrittura hija deskritta bhala "Lokazzjoni Gdida" u bhala tali ghandha tigi konsidrata mill-Qorti.

22. Ferm il-premess, il-Qorti ser tghaddi ghal dik il-parti tal-ewwel aggravju li titratta l-punt jekk ir-rikorrenti kellhomx l-ghazla hielsa li jidhlu fil-ftehim *de quo*. Kuntrarjament ghal dak sostnut mir-rikorrenti, ic-cirkostanzi juru li, minkejja li l-kirja precedenti kienet protetta, u minkejja li l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap.

69 kienu diga` vigenti, il-partijiet xorta wahda ghazlu li jidhlu ghall-ftehim lokatizzju gdid, b'awment fil-kera, b'awment fl-ispazju tal-fond soggett ghall-kirja u b'kundizzjonijiet godda regolati minnhom u mhux *ex lege*. Ghalhekk, kif diga` kellha okkazzjoni tosserva din il-Qorti, ladarba l-partijiet, inkluzi allura r-rikorrenti, ghazlu li jikkuntrattaw taht ir-regim legali vigenti f'dak iz-zmien, u li certament iz-zewg nahat kienu konsapevoli tad-drittijiet u l-obbligi taghhom taht il-ligi, ma jistghux issa jippretendu b'success li dawk l-istess <u>kundizzjonijiet pattwiti</u> minnhom huma lezivi tad-drittijiet fundamentali taghhom, senjatament dak tat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom.[20] F'dan ir-rigward japplika bil-qawwa l-principju *volenti non fit injuria*.

23. Rigward is-sottomissjoni maghmula mir-rikorrenti li d-Dikjarazzjoni Universali dwar id-Drittijiet fundamentali fil-prejambolu tieghu jitkellem dwar "inalienable rights" ma jimmilitax kontra l-konsiderazzjonijiet premessi. Il-kaz odjern ma jitrattax dwar xi rinunzja ta' dritt fundamentali da parti tar-rikorrenti, izda jittratta proprju dwar l-ezercizzju da parti tar-rikorrenti, *qua* propretarji, li jiddisponu mill-fond de quo kif xtaqu. Mill-provi jirrizulta car li huma xtaqu u riedu li jidhlu fi ftehim lokatizju gdid b'kera akbar milli kellhom taht il-lokazzjoni precedenti u fuq fond akbar.

[20] Ara Q.Kos. Emanuel Said Limited vs Carmel Zammit et, deciza 5 ta' Lulju 2011, u Q.Kos.Albert Cassar vs il-Prim Ministru, deciza 22 ta' Frar 2012

24. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa fondat.

25. Illi stante li l-ewwel aggravju qed jigi milqugh mhux il-kaz li din il-Qorti tiehu konjizzjoni tal-aggravji l-ohra.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi tiddeciedi billi tilqa’ l-appell tal-Avukat Generali u tirriforma s-sentenza appellata billi thassarha fil-parti fejn laqghet l-ewwel talba tar-rikorrenti rigward ksur tal-jedd taghhom that l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u fejn ipprovdiet dwar it-tielet talba tar-rikorrenti billi kkundannat lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti kumpens minhabba dak il-ksur u minflok tilqa’ l-eccezzjoni tal-Avukat Generali li f’dan il-kaz ma hemmx ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fil-konfront tar-rikorrenti, u tikkonfermaha fil-bqija.

L-ispejjez taz-zewg istanzi jkunu a kariku tar-rikorrenti.

Sil

< Sentenza Finali >

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