FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM, l-Erbgħa, 17 ta' Ottubru, 2018

Kawża Numru 12 (Kost.)

Rif. Nru. 85/13JRM

Victoria **AMATO GAUĊI** kemm bħala użufruttwarja tal-ġid ta' żewġha Philip Amato Gauċi kif ukoll bħala prokuratriċi ta' wliedha assenti Mariella Reimer, Christianne Huber, Louis Amato Gauċi, Joseph Gerard Amato Gauċi, Tanya O'Brien, Francesca Amato Gauċi, Philip Amato Gauċi u Andrew Amato Gauċi

vs

AVUKAT ĠENERALI u Michael Polidano u martu Maria Bernardette Polidano, għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fit-30 ta' Ottubru, 2013, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti talbu li din il-Qorti (a) issib li, minkejja li b'sentenza mogħtija fil-15 ta' Settembru, 2009, mill-Qorti Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-

Bniedem (aktar 'il quddiem imsejha "l-QEDB") fil-kawża fl-ismijiet "*Amato Gauci vs Malta*" (Applik. Nru. 47045/06) r-rikorrenti kienu ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom kif imħares bl-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"), l-istess ksur għadu jseħħ sallum bi ħsara għalihom; (b) issib li l-intimat Avukat Ġenerali naqas li jagħtihom rimedju effettiv li jiggarantilhom it-tgawdija tal-imsemmi jedd fundamentali u dan bi ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni; u (ċ) tagħtihom hi r-rimedji li jidhrulha xierqa u meħtieġa biex ittemm il-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom, fosthom li tordna li l-fond numru tlieta (3) Triq Sant'Injazju, Sliema, jintradd lura lilhom ħieles minn kull okkupant u li tordna li l-intimati miżżewġin Polidano, li qegħdin jgħixu fih, jitneħħew mill-imsemmi post, u li tillikwida somma xierqa bħala kumpens għall-okkupazzjoni min-naħa tal-istess intimati b'seħħ mis-16 ta' Settembru, 2009, sal-jum tal-għoti tas-sentenza aħħarija. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tal-31 ta' Ottubru, 2013, li bih qiegħdet il-kawża għas-smigħ tat-12 ta' Novembru, 2013, u ordnat in-notifika tal-atti lill-intimati;

Rat it-Tweġiba mressqa fil-11 ta' Novembru, 2013, mill-Avukat Ġenerali li biha laqa' għat-talbiet tar-rikorrenti billi, b'mod preliminari, qal li ma kienx il-kontradittur leġittimu tal-imsemmija azzjoni fejn jirrigwarda t-tielet talba. Fil-mertu, laqa' billi qal li t-talbiet ma jistħoqqilhomx jintlaqgħu għaliex il-QEDB kienet tathom rimedju fis-sura ta' kumpens f'somma flus u għaliex il-pretensjoni tagħhom li l-okkupanti jitneħħew mill-fond tmur lil hinn minn dak li jipprovdi l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Żied jgħid li, minn dakinhar li ngħatat is-sentenza favur ir-rikorrenti mill-QEDB, l-Istat Malti bidel il-liġi tal-kera biex inaqqas l-isproporzjon bejn il-jeddijiet tal-kerrej u tas-sid. Il-bidliet jagħmlu tajjeb ħalli taġevola lil min ikun sid ta' post mikri, magħduda l-kwestjoni ta' min irid jerfa' l-ispejjeż għall-manutenzjoni ta' post bħal dak, u dwar it-temm ta' kirjiet ta' djar fejn wieħed jgħix. Temm jgħid li, f'każ li l-Qorti kellha ssib favur ir-rikorrenti, jibqa' dejjem il-fatt li l-kumpens mogħti minħabba ksur ta' jedd fundamentali mhuwiex l-istess bħall-kumpens għad-danni ċivili;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati miżżewġin Polidano fil-11 ta' Novembru, 2013, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra laqgħu għat-talbiet tar-rikorrenti billi qalu li r-rikorrenti diġa` ngħataw rimedju xieraq u biżżejjed mill-QEDB fis-sentenza tagħha. Qalu wkoll li ma huwiex minnu li ċ-ċirkostanzi li kienu jeżistu fiż-żmien l-għoti ta' dik is-sentenza baqgħu ma nbidlux, u dan għaliex daħlu fis-seħħ bosta liġijiet li bidlu l-qagħda li kien hemm qabel fejn jidħlu l-ħlas ta' kera u kundizzjonijiet ta' kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni. Temmew jgħidu

li, wara kollox, huma qegħdin iħarsu l-liġijiet fis-seħħ u ma huwiex sewwa li jkunu kastigati ta' dan;

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' Marzu, 2015[1], li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet talba magħmula mill-intimat Avukat Ġenerali b'rikors tiegħu tal-4 ta' Marzu, 2015, biex ma jintalabx jixhed dwar l-istat attwali tal-eżekuzzjoni tas-sentenza mogħtija mill-QEDB fil-kawża ta' Philip Amato Gauċi;

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet u rat ukoll dik imressqa bil-mezz tal-affidavit;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Lulju, 2015[2], 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-rikorrenti fit-8 ta' Ottubru, 2015[3];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-intimat Avukat Ġenerali fl-14 ta' Jannar, 2016[4] bi tweġiba għal dik tar-rikorrenti;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukat difensur tal-intimati Polidano waqt is-smigħ tas-16 ta' Marzu, 2016[5], li biha għarraf lill-Qorti li l-patroċinati tiegħu kienu joqogħdu fuq is-sottomissjonijiet imressqa mill-Avukat Ġenerali;

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

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni dwar sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali minkejja sentenza mogħtija mill-QEDB, u talba għall-għoti ta' rimedju effettiv biex jitwaqqaf tali ksur. Ir-rikorrenti, bħala sidien il-post bl-isem ta' "*Wilson*"

---

[1] Paġ. 341 tal-proċess
[2] Paġġ. 182 – 3 tal-proċess
[3] Paġġ. 362 sa 392 tal-proċess
[4] Paġġ, 398 sa 408 tal-proċess
[5] Paġ. 409 tal-proċess

f'numru tlieta (3), Trejqet Sant'Injazju, Sliema, jilmintaw li, għalkemm il-QEDB kienet tat sentenza fil-15 ta' Settembru, 2009, li biha sabet li l-awtur tagħhom kien ġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija bil-kwiet ta' ħwejġu dwar l-imsemmi post taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għadhom sallum iġarrbu dak il-ksur għaliex xorta waħda l-post baqa' miżmum minn ħaddieħor (l-intimati miżżewġin Polidano li baqgħu jgħixu fih), u għaliex il-kumpens li l-liġi tagħtihom li jitħallsu għal dik l-okkupazzjoni mhijiex biżżejjed biex tissoddisfa l-jedd tagħhom ta' sidien tal-istess post. Jgħidu li l-Istat Malti naqas li jagħtihom rimedju effettiv għal dan il-ksur, kif irid l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni u jridu li din il-Qorti tagħti rimedju xieraq u effettiv. Fost ir-rimedji mitluba minnhom, ir-rikorrenti jridu li l-Qorti tordna t-tneħħija mill-post ta' min qed jgħix fih (l-intimati Polidano) u l-ħlas ta' kumpens xieraq;

Illi għal din l-azzjoni, l-intimat Avukat Ġenerali laqa' billi, b'mod preliminari, qal li ma kienx il-kontradittur leġittimu tal-imsemmija azzjoni fejn jirrigwarda t-tielet talba. Fil-mertu, laqa' billi qal li t-talbiet ma jistħoqqilhomx jintlaqgħu għaliex il-QEDB kienet tat lir-rikorrenti rimedju fis-sura ta' kumpens f'somma flus u għaliex il-pretensjoni tagħhom li l-okkupanti jitneħħew mill-fond tmur lil hinn minn dak li jipprovdi l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Żied jgħid li, minn dakinhar li ngħatat is-sentenza favur ir-rikorrenti mill-QEDB, l-Istat Malti bidel il-liġi tal-kera biex inaqqas l-isproporzjon bejn il-jeddijiet tal-kerrej u tas-sid. Il-bidliet jagħmlu tajjeb ħalli taġevola lil min ikun sid ta' post mikri, magħduda l-kwestjoni ta' min irid jerfa' l-ispejjeż għall-manutenzjoni ta' post bħal dak, u dwar it-temm ta' kirjiet ta' djar fejn wieħed jgħix. Temm jgħid li, f'każ li l-Qorti kellha ssib favur ir-rikorrenti, jibqa' dejjem il-fatt li l-kumpens mogħti minħabba ksur ta' jedd fundamentali mhuwiex l-istess bħall-kumpens għad-danni ċivili;

Illi, min-naħa l-oħra, l-intimati miżżewġin Polidano laqgħu billi qalu li r-rikorrenti diġa` ngħataw rimedju xieraq u biżżejjed mill-QEDB fis-sentenza tagħha. Qalu wkoll li ma huwiex minnu li ċ-ċirkostanzi li kienu jeżistu fiż-żmien l-għoti ta' dik is-sentenza baqgħu ma nbidlux, u dan għaliex daħlu fis-seħħ bosta liġijiet li bidlu l-qagħda li kien hemm qabel fejn jidħlu l-ħlas ta' kera u kundizzjonijiet ta' kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni. Temmew jgħidu li, wara kollox, huma qegħdin iħarsu l-liġijiet fis-seħħ u ma huwiex sewwa li jkunu kastigati ta' dan;

Illi l-<u>fatti ewlenin li joħorġu mill-atti</u> juru li Philip Amato Gauċi, awtur tar-rikorrenti, kien sid tal-post (minn issa 'l hemm imsejjaħ "il-post") bl-isem ta' "*Wilson*", fi Trejqet Sant'Injazju, Sliema, liema post wirtu mingħand il-ġenituri tiegħu. Fil-21 ta' Novembru tal-1975[6], bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku fl-atti

[6] Dok "14", f'paġġ. 77 – 9 tal-proċess

tan-Nutar Dottor Maurice Gambin, missier Philip Amato Gauċi kien ta l-post b'konċessjoni ta' sub-enfitewsi li jagħlaq lill-intimat Polidano għal ħamsa u għoxrin (25) sena b'seħħ minn dakinhar u bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma. Iċ-ċens kien ta' disgħin Lira Maltin (Lm 90) fis-sena. Fiż-żmien li sar l-imsemmi kuntratt, il-post kien suġġett għal Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġ f'Novembru tas-sena ta' qabel[7], liema Ordni tħassret fil-15 ta' Diċembru, 1976[8];

Illi missier u omm Philip Amato Gauċi mietu fl-1995 u fl-1997 rispettivament;

Illi f'Lulju tal-1979, il-Parlament Malti għadda liġi[9] li daħħlet bidliet fl-Ordinanza tal-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar[10]. 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;

Illi f'April tal-2000[11], Philip Amato Gauċi bagħat jgħarraf lill-intimati Polidano li ma kienx fi ħsiebu jerġa' jġedded il-konċessjoni enfitewtika meta tagħlaq u qalilhom li kellhom joħorġu mill-post. B'ittra mibgħuta lilu ġimgħa wara[12], l-intimati Polidano bagħtu jgħarrfuh li ma kinux qegħdin ifittxu li jġeddu l-konċessjoni enfitewtika, għaliex kien fi ħsiebhom jinqdew mill-jedd mogħti lilhom mil-liġi (kif mibdula) biex jibqgħu jgħixu fil-post b'titolu ta' lokazzjoni. Hekk tabilħaqq għamlu mal-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika f'Novembru tal-2000. L-intimati Polidano baqgħu jiddepożitaw il-kera tal-post taħt l-awtorita` tal-Qorti[13] għaliex is-sidien ma jaċċettawhiex;

Illi fl-2001, Philip Amato Gauċi fetaħ kawża ta' lment ta' ksur ta' jedd fundamentali kontra l-intimati quddiem din il-Qorti[14]. B'sentenza tas-16 ta' Novembru, 2004[15], din il-Qorti (diversament presjeduta) ċaħdet it-talbiet tiegħu. Huwa appella minn dik is-sentenza għal quddiem il-Qorti Kostituzzjonali. B'sentenza mogħtija fis-26 ta' Mejju, 2006[16], il-Qorti Kostituzzjonali ċaħdet l-appell għar-raġunijiet hemm imsemmija, ħlief fir-rigward tal-kap tal-ispejjeż;

Illi f'Novembru tal-2006, Philip Amato Gauċi ressaq kawża quddiem il-QEDB b'ilment ta' ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

---

7 R.O. 21572 Dok "11", f'paġ. 71 tal-proċess
8 Dok "15", f'paġ. 80 tal-proċess
9 L-Att XXIII tal-1979 (mogħti l-kunsens presidenzjali fl-14 ta' Awissu, 1979)
10 Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta
11 Dok "18", f'paġ. 86 tal-proċess
12 Dok "19", f'paġ. 87 tal-proċess
13 Dok "23", f'paġ. 129 tal-proċess
14 Rik. Nru. 37/01LFS
15 Dok "45", f'paġġ. 187 sa 212 tal-proċess
16 Dok "46", f'paġġ. 213 sa 242 tal-proċess

Konvenzjoni, minħabba li l-liġi imponiet fuqu u mingħajr ir-rieda tiegħu kirja li ma tagħlaqx bla ma fl-istess waqt ikkumpensatu bi ħlas ta' kera ġust u xieraq;

Illi b'sentenza tal-15 ta' Settembru, 2009[17], il-QEDB sabet li Philip Amato Gauċi kien ġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-imsemmi artikolu tal-Konvenzjoni. Ordnat li jitħallas ħmistax-il elf u ħamsa u għoxrin euro (€ 15,025) kumpens għal danni pekunjarji, elf u ħames mitt euro (€ 1,500) f'danni mhux pekunjarji minħabba l-ksur tal-jedd u tlitt elef u ħames mitt euro (€ 3,500) bħala rimbors tal-ispejjeż tal-kawża;

Illi f'Jannar tal-2010[18] il-Gvern ta' Malta ħallas lil Philip Amato Gauċi l-ammont kollu tad-danni u spejjeż kanoniżżati bis-sentenza tal-QEDB;

Illi Philip Amato Gauċi miet f'April tal-2010[19], u ħalla b'werrieta tiegħu lir-rikorrenti, suġġetti għall-jedd tal-użufrutt favur martu r-rikorrenti Victoria Amato Gauċi[20]. Ir-rikorrenti l-oħrajn huma n-nudi proprjetarji. Meta ġie nieqes Philip Amato Gauċi, uliedu u l-familji tagħhom – li lkoll jgħixu barra minn Malta – niżlu Malta għall-funeral u kellhom jikru sakemm damu hawn għax ma kellhomx lil min jilqagħhom kollha għandu;

Illi l-intimati miżżewġin Polidano għadhom jgħixu fil-post sallum[21]. Intwera[22] li huma għandhom post ieħor f'Tas-Sliema wkoll li jikruh b'akkomodazzjoni ta' studenti[23];

Illi r-rikorrenti fetħu din il-kawża fit-30 ta' Ottubru, 2013. Fiż-żmien li din il-kawża kienet qiegħda tinstema', ir-rikorrenti fdew iċ-ċens oriġinali ta' ħames Liri Maltin (Lm 5.00)[24] fuq il-post mingħand id-direttarji b'Ċedola ta' Fidi f'Jannar tal-2014[25];

Illi f'Ġunju tal-2014[26], il-Gvern Malti bagħat komunikazzjoni lill-Kumitat tal-Ministri tal-Kunsill tal-Ewropa b'tagħrif dwar pjan ta' azzjoni biex jindirizza l-eżekuzzjoni tas-sentenza mogħtija mill-QEDB fil-kawża "*Amato Gauci vs Malta*";

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. B'din l-

[17] Dok "20", f'paġġ. 88 sa 110 tal-proċess
[18] Dok "VBA", f'paġ. 344 tal-proċess
[19] Dok "2", f'paġ. 53 tal-proċess
[20] Dok "1", f'paġġ. 49 – 52 tal-proċess
[21] Affidavit tal-intimat Polidano f'paġ. 356 tal-proċess
[22] Dok "21" f'paġġ. 111 – 5 tal-proċess
[23] Affidavit ta' Louis Amato Gauċi f'paġġ 31 u 36 tal-proċess
[24] Li jġibu € 11.65 fi flus tal-lum
[25] Ċed. Nru. 24/2014
[26] Dok "VBB", f'paġġ. 345 – 7 tal-proċess

eċċezzjoni, huwa jgħid li mhuwiex il-kontradittur leġittimu tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti f'dak li jirrigwarda t-tielet talba tagħhom;

Illi l-Qorti ma jidhrilhiex li din l-eċċezzjoni hija tajba. Fl-ewwel lok, it-tielet talba tar-rikorrenti hija dik li biha jitolbu l-għoti ta' rimedju għall-ksur tal-jedd fundamentali mġarrab minnhom. Jekk kemm-il darba l-intimat Avukat Ġenerali huwa kontradittur leġittimu dwar l-ewwel żewġ talbiet (kemm hu hekk jorbot din l-eċċezzjoni preliminari tiegħu biss mat-tielet talba), ma jistax ma jkunx ukoll kontradittur leġittimu tat-tielet talba. Ma jagħmel l-ebda sens li l-Qorti tista' ssib lill-Avukat Ġenerali ħati ta' ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti taħt l-ewwel żewġ talbiet u mbagħad tqis li mhuwiex ukoll kontradittur leġittimu tal-istess rikorrenti fl-għoti tar-rimedju għal tali ksur taħt it-tielet talba. Fit-tieni lok, l-istess intimat jikkontesta fil-mertu t-tielet talba b'mod li jwaqqa' l-istess eċċezzjoni tiegħu. Ta' min jgħid li, minkejja li fit-tielet talba r-rikorrenti jitolbu (fost l-oħrajn) ir-rimedju tat-tneħħija mill-post tal-intimati Polidano, dik it-talba hija waħda ġenerika li tħalli f'idejn din il-Qorti l-għażla ta' rimedju li jidhrilha xieraq li tagħti f'każ li ssib li l-ewwel żewġ talbiet huma mistħoqqa;

Illi, għalhekk, l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat Ġenerali mhijiex sejra tintlaqa';

Illi l-Qorti sejra tgħaddi issa biex tqis il-**kwestjoni tal-ilmenti tar-rikorrenti fil-mertu**, fid-dawl tal-eċċezzjonijiet imressqa fil-mertu kontrihom mill-intimati u fid-dawl tas-sentenza mogħtija mill-QEDB;

Illi fil-qofol tagħha, l-azzjoni attriċi trid li l-Qorti ssib li r-rikorrenti għadhom iġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija bil-kwiet ta' ħwejjiġhom u l-għoti ta' kumpens xieraq minħabba dan in-nuqqas. Huma jgħidu li, minkejja s-sentenza tal-QEDB, il-qagħda tagħhom baqgħet ma nbidlitx u huma għadhom sallum imċaħħda minn ħwejjiġhom. Jgħidu li, bis-sentenza msemmija u mingħajrha, baqgħu fejn kienu għaliex la jistgħu jużaw il-post għalihom (ladarba għadu miżmum mill-intimati Polidano) u lanqas qegħdin jingħataw kumpens xieraq minħabba tali ndħil. Jgħidu wkoll li ma għandhom l-ebda rimedju ieħor jekk mhux bil-ftuħ ta' din il-kawża;

Illi min-naħa tal-intimati, dawn jgħidu li r-rikorrenti ngħataw kumpens xieraq bis-saħħa tas-sentenza tal-QEDB u ma għandhomx minn xiex jilmentaw. Jisħqu wkoll li, bil-bidliet li saru fil-liġi (kemm fil-Kodiċi Ċivili u wkoll fl-istess liġi speċjali li tirregola l-każ), l-Istat Malti indirizza n-nuqqasijiet li ssemmew fis-sentenza tal-QEDB u tejjeb il-qagħda ta' sidien ta' postijiet bħalma huma r-rikorrenti;

Illi l-Qorti jidhrilha xieraq li tislet mill-imsemmija sentenza biex tqiegħed il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-qafas xieraq tagħhom. F'dik is-sentenza, fost l-oħrajn, jingħad li "*the application of legislation affecting landlords' rights over many years constitutes a continued interference for the purposes of Article 1 of Protocol No. 1. ... Thus, even considering that the inerference in question .. was the result of subsequent regulatory regimes limiting owners' rights, this does not mean that there was no interference. On the contrary, this means that both the applicant's parents and subsequently the applicant suffered interference with their property rights*"[27]. Iżżid tgħid "*a restriction on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitutes control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*"[28]. Imbagħad, meta għaddiet biex tistħarreġ l-aspett tal-proporzjonalita' bejn il-jeddijiet tas-sid u l-Gvern fl-indħil tat-tgawdija, tgħid li "*In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden. .. .. .. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make 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*"[29]. Dik is-sentenza qieset li, meta wieħed jara l-impatt li l-bidliet li ddaħħlu fil-liġi f'Ġunju tal-1979 ħallew fuq il-ġid tal-awtur tar-rikorrenti, "*the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Hus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants, either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P were not deserving of such protection, as they owned alternative accomodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners .. ..*"[30]. B'żieda ma' dawn il-kunsiderazzjonijiet, is-sentenza qieset ukoll li kien possibbli li t-titolu gawdut mill-intimati Polidano seta' jintiret minn ħaddieħor, b'mod li l-jeddijiet tal-

---

[27] Q.E.D.B. **15.9.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Amato Gauci vs Malta*** (Applik. Nru. 47056/06) § 51
[28] *Ibid.* § 52
[29] *Ibid.* §§ 57 – 8
[30] *Ibid.* § 61

awtur tar-rikorrenti fuq ġidu kienu ser jibqgħu miftuħa beraħ bla ma seta' jagħmel xejn;

Illi r-rikorrenti jisħqu li baqa' ma nbidel xejn minn dak kollu li s-sentenza tal-QEDB sabet li kien qiegħed jikser il-jeddijiet tal-awtur tagħhom. Lanqas sewa l-fatt li dik il-Qorti ordnat il-ħlas ta' kumpens ma xejjen il-ksur imsemmi, safejn dan il-ksur baqa' sejjer għaż-żmien ta' wara l-għoti ta' dik is-sentenza;

Illi, kif ingħad, l-intimat Avukat Ġenerali, jisħaq li l-Gvern wettaq bidliet fil-liġi tajbin biżżejjed biex jagħti lir-rikorrenti rimedju effettiv bil-liġi biex jerġa' jinħalaq il-bilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom fuq ġidhom u dawk tal-intimati Polidano;

Illi l-Qorti jidhrilha li, f'dak li jirrigwarda l-qagħda marbuta maż-żamma tal-post mill-intimati Polidano, ftit li xejn jista' jingħad li kien hemm bdil favur ir-rikorrenti li jista' jitqies bħala titjib fit-tgawdija tal-jedd tagħhom fuq ġidhom. L-intimati jgħidu li saru bidliet effettivi fil-liġi favur sidien bħalma huma r-rikorrenti tallum u fil-qagħda tagħhom, b'mod partikolari f'dak li jirrigwarda fuq min jaqa' l-piż tal-manutenzjoni ordinarja fil-post, ir-reviżjoni tal-kera u l-jeddijiet ta' min jista' jiret lill-okkupant. B'mod partikolari, l-intimati Polidano jsemmu l-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att X tal-2009 (bidliet fil-Kodiċi Ċivili dwar il-kuntratt tal-kera, estiżi wkoll għall-kirjiet maħluqa taħt il-Kap 158 minn konċessjonijiet enfitewtiċi jew sub-enfitewtiċi[31]), bl-Att V tal-2010 (bidliet, fost l-oħrajn, fl-artikoli 11, 12 u 12A tal-Kap 158) u bl-Avviż Legali 463 tal-2011 (li jfassal kriterji ta' Test tal-Mezzi għall-finijiet tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili). Ir-rikorrenti jwarrbu dan l-argument billi jgħidu li dawk il-bidliet baqgħu ma indirizzawx il-jedd tagħhom li jkunu jistgħu, xi darba, jitolbu li jieħdu lura l-post f'idejhom;

Illi biex il-Qorti tkun f'qagħda li tqis min mill-partijiet qiegħed fis-sewwa dwar dan l-ilment, jeħtieġ li jitqiesu xi dispożizzjonijiet tal-liġi fis-seħħ fiż-żmien rilevanti. F'dak li jirrigwarda ż-żidiet fil-kera, l-artikolu 1531Ċ(1) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li "*Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€ 185) fis-sena, titla' għal dak l-ammont*";

Illi l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 għadu jipprovdi li: "*Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja: (a) għal perjodu ta' mhux iżjed minn*

[31] Ara d-dispożizzjonijiet transitorji fl-art 39(4) tal-Att X tal-2009

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 (ia) suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u (ii) 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)(b), " .. .. *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. Iżda meta ċ-ċens li jkun jitħallas mill-aħħar sub-enfitewta jkun iżjed minn sitt darbiet iċ-ċens oriġinali, s-subartikolu (4) għandu jkollu effett daqslikieku minflok il-kliem 'jkun daqs sitt darbiet iċ-ċens' kien hemm sostitwiti l-kliem 'jkun daqs is-sub-ċens'* ";

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 jidher ċar li l-qofol tal-azzjoni tar-rikorrenti tinbena fuq dak li jgħid l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan 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-rikorrenti fid-dawl tal-allegat ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom 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 jew sub-direttarji) milquta bit-tħaddim tagħha. F'dan ir-rigward, il-Qorti jidhrilha xieraq li tinnota li, minn ftit taż-żmien 'l hawn[32], 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 ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li meta f'Novembru tal-2000 intemm iż-żmien oriġinarjament miftiehem tal-konċessjoni sub-enfitwetika bejn l-awtur tar-rikorrenti u l-intimati Polidano, 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. Dan kien żvilupp li, fis-sentenza mogħtija minnha, il-QEDB qieset u sabet li kien fattur determinanti biex instab li l-awtur tar-rikorrenti kien ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Illi 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.

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

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, bla ma toqgħod ittenni t-tagħlim u t-tifsir mogħti mill-Qrati Maltin u l-QEDB dwar l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, jidher li r-rikorrenti jsejsu l-każ tagħhom tallum fuq l-element tan-nuqqas ta' proporzjonalita' fil-piż li d-direttarju jrid iġorr meta l-ġid tiegħu jkun baqa' jinżamm b'titolu ta' kera mill-utilista wara t-temm tal-konċessjoni;

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.*"[33] 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[34];

Illi ma hemmx dubju li, fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, l-indħil li minnu jilmintaw ir-rikorrenti seħħ bis-saħħa ta' liġi (l-Att XXIII tal-1979). B'dik il-liġi[35], 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.[36] 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, sa żmien wara li r-rikorrenti fetħu din il-kawża u minkejja dak li kienet iddeċidiet il-QEDB, is-sid baqa' 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[37]. Dwar il-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[38]. 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

[33] 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
[34] Ara Kost. **27.4.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Xerri et vs Avukat Michelle Tabone noe et***, fost bosta oħrajn
[35] Art.12(2) tal-Kap 158
[36] Art. 12(2)(i) tal-Kap 158
[37] Ara art. 12(2)(ia) marbuta mal-art. 5(3)(b) tal-Kap 158
[38] Art. 5(3)(ċ) tal-Kap 158

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[39];

Illi fil-każ tal-kirja li nħalqet favur l-intimati Polidano, dawn ġew igawdu mill-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 kemm għaliex il-post kien konċess lilhom b'sub-enfitewsi għal żmien li jagħlaq bħala d-dar fejn joqogħdu u jgħixu regolarment u kif ukoll għaliex huma kienu ċittadini Maltin;

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-QEDB 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 l-awtur tar-rikorrenti u l-intimat Polidano. Dan il-fattur issa 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 (mhux mistennija jew prevista mill-ebda waħda mill-partijiet fiż-żmien li saret il-konċessjoni, anzi imposta

[39] Art. 5(3)(d) tal-Kap 158

fuqhom bla ma jridu) mkejla fuq u b'rabta' mal-imsemmi "*canone*" u liema kirja żżomm milli l-immobbli bil-benefikati mtellgħin fuqu jerġa' lura għand sidu;

Illi 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*"[40];

Illi fis-sottomissjonijiet tagħhom[41], ir-rikorrenti jgħidu li jekk wieħed iqis il-kriterji li qieset il-QEDB fis-sentenza tagħha favur l-awtur tagħhom, għandu jsib li l-qagħda baqgħet ma nbidlitx. B'mod partikolari, huma jsemmu l-isproporzjon finanzjarju li baqgħu jridu jerfgħu bħala sidien meta mqabbel mat-trattament mogħti lill-intimati Polidano u l-inċertezza taż-żmien tal-kirja preżenti, il-fatt li bil-kirja imposta fuqhom ma jistgħux jerġgħu jieħdu lura l-post. Minbarra dan, urew ukoll li huma baqgħu jerfgħu il-piż tan-nefqiet għal tiswijiet strutturali fil-post li kienu jaqbżu l-ammont tal-ogħla kera li l-liġi tagħtihom li jippretendu li kieku kienu qegħdin jaċċettawha. U dan kollu fl-istess waqt li l-intimati Polidano baqgħu jgawdu l-pussess tal-post;

Illi, min-naħa tiegħu l-intimat Avukat Ġenerali jargumenta li l-ilmenti tar-rikorrenti ma jiswewx għaliex fil-biċċa l-kbira tagħhom iċ-ċirkostanzi li qieset l-QEDB fil-każ tal-awtur tagħhom "m'għadhomx jissussistu peress li effettivament il-Gvern impenja ruħu sabiex jindirizzahom"[42]. Iżid jgħid li, wara kollox, kienet b'għażla ħielsa li l-awtur tar-rikorrenti daħal f'kuntratt ta' sub-enfitewsi mal-intimat u bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi fl-2009 (bl-Att X), fl-2010 (bl-Att V) u fl-2011 (bl-Avviż Legali 463) żdiedu u tjiebu l-kundizzjonijiet li bihom ir-rikorrenti jistgħu jgawdu ħwejjiġhom. Minbarra dan, il-Gvern qiegħed iwettaq il-pjan ta' azzjoni mwiegħed biex jindirizza l-qagħda u waqt li qiegħed jagħmel eżerċizzju biex jara x'jista' jkun l-impatt li ġġib magħha fuq is-soċjeta` in ġenerali, ir-rikorrenti jafu li għandhom il-prospettiva li l-liġi se tiġi emendata kif il-Gvern impenja ruħu fl-imsemmi pjan ta' azzjoni;

Illi din il-Qorti tqis li, meta wieħed jiżen sewwa ċ-ċirkostanzi tal-każ, u jkejjilhom ma' dak li sabet is-sentenza tal-QEDB fil-każ tal-awtur tar-rikorrenti,

40 Kost **30.9.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et*** §20
41 § 44 f'paġġ. 374 – 6 tal-proċess
42 Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġ. 399 tal-proċess

għandu joħroġ li l-piż finanzjarju għadu mitfugħ kollu fuq ir-rikorrenti sallum u t-titjib li sar b'xi bidliet fil-liġi qajla jagħmel tajjeb għal tali ksur[43]. 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. Joħroġ ukoll li, sa żmien sewwa wara li nfetħet din il-kawża, il-qagħda tat-teħid lura tal-ġid min-naħa tas-sid baqgħet ma nbidlitx[44]. Madankollu, dwar xi żviluppi li seħħew dan l-aħħar f'dan ir-rigward, il-Qorti sejra tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha meta tqis it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti;

Illi l-istess jista' jingħad għall-ilment dwar it-tul tal-kirja mtennija bit-tħaddim tal-liġi. Il-Qorti tqis ukoll li l-fatt li fl-2014 l-intimat Avukat Ġenerali kien għarraf lill-Kunsill tal-Ministri li, fid-dawl tas-sentenza tal-QEDB, kien nieda pjan ta' azzjoni biex jirrimedja għall-qagħda li jinsabu fiha r-rikorrenti u kull min huwa fil-qagħda tagħhom, jixhed li hemm għarfien li l-bidliet li saru fil-liġi qabel ma kinux biżżejjed biex ixejnu n-nuqqas ta' proporzjonalita` li ġġib ksur tal-jedd imħares fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Kemm hu hekk, fil-memorandum li l-Gvern bagħat lill-Kumitat tal-Ministri tal-Kunsill tal-Ewropa, fost l-oħrajn jingħad hekk " .. .. *it is intended (that) amendments be drafted in order to bring those unilateral leases created by the 1979 Act in line with the recent amendments effected to the Civil Code by means of Act X of 2009. The conclusion of the drafting exercise of the amendments is envisaged to be towards the end of 2014. .. .. These amendments will address the Court's findings*[45] *at paragraphs 34 and 61 to 63. .. .. Malta considers that with the adoption of the amendments and the payment of the amounts awarded by the Court, the issue of the proper execution of the judgement will be properly addressed.. ..*"[46];

Illi dan kollu jfisser li, sal-waqt li r-rikorrenti fetħu din il-kawża, kienu baqgħu jġarrbu ksur tal-jedd li fl-2009 il-QEDB kienet sabet li kien qiegħed iġarrab l-awtur tagħhom, ukoll jekk tali ksur kien imtaffi xi ftit. Ħareġ ukoll li, sakemm kien għalaq l-istadju tal-ġbir tal-provi, ma ntweriex li l-pjan ta' azzjoni li l-Gvern kien fi ħsiebu jwettaq biex jindirizza l-qagħda kien intemm. Dan kollu jwassal għall-fehma li **l-ewwel talba** tar-rikorrenti hija tajba u jistħoqqilha tintlaqa';

Illi l-Qorti ssib li r-rikorrenti tassew qegħdin iġarrbu ksur tal-jedd tagħhom kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba li l-piż li l-liġi qiegħda ġġegħelhom iġorru huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-

---

[43] Ara Q.E.D.B. **11.12.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Aquilina vs Malta*** (Applik. Nru. 3851/12) §§ 48 u 63
[44] Ara Kost. **31.1.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Cedric Mifsud et noe vs L-Avukat Ġenerali et*** §§ 26 u 49
[45] Hawnhekk qiegħda ssir riferenza għas-sentenza *Amato Gauci vs Malta*
[46] Dok "VBB", f'paġġ. 346A – 347 tal-proċess

għan li għalih l-indħil kien maħsub li jirregola favur l-intimati. Għalhekk, l-ewwel talba hija tajba u sejra tintlaqa';

Illi fir-rigward tat-**tieni talba attriċi**, ir-rikorrenti jridu li din il-Qorti ssib li l-iStat naqas li jagħtihom rimedju effettiv u fejjiedi li jħares il-jedd tagħhom billi ħalla l-ksur tat-tgawdija tal-jedd tagħhom kif imħarsa bl-imsemmi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jibqa' jittenna minkejja dak li sabet il-QEDB. Huma jgħidu li dan il-ksur imtenni jmur kontra l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni;

Illi l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni jipprovdi li "*Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorita' nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qegħdin jaġixxu f'kariga uffiċjali*". Dan l-artikolu jagħmel parti mil-liġi Maltija bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja[47];

Illi għal din it-talba ż-żewġ intimati jilqgħu billi jgħidu li r-rikorrenti diġa ngħataw u tħallsu kumpens ordnat mill-QEDB u li dan kien rimedju tajjeb u effettiv għall-ksur tal-jedd tagħhom;

Illi r-rikorrenti jgħidu li ma jistax ikun li d-danni likwidati mill-QEDB fis-sentenza tagħha jservu bħala kumpens li jgħodd għal dejjem. Jgħidu li dik il-likwidazzjoni tgħodd biss sa dakinhar li ngħatat is-sentenza tagħha ladarba l-istess sentenza[48] tgħid ċar u tond li ma kienx għal dik il-Qorti li tillikwida l-ħsara mit-telf li kien iġarrab ir-rikorrent għall-ġejjieni. Min-naħa l-oħra, huma jisħqu li, minkejja dik is-sentenza, baqgħu jġarrbu l-istess ħsara li kien iġarrab l-awtur tagħhom. Huma jżidu jgħidu li n-nuqqas ta' tħabrik mill-Gvern biex jirrimedja għall-qagħda maħluqa bl-effetti tal-liġi tal-1979, diġa' tkellmet fuqu l-ogħla Qorti ta' Malta f'każijiet li jixxiebhu[49];

Illi ta' min jgħid li żewġ karatteristiċi ewlenin fl-artikolu 13 tal-Konvenzjoni huma l-kwalita' anċillari tiegħu (fis-sens li jista' jitħaddem biss b'rabta ma' xi wieħed mill-jeddijiet imħarsin fl-istess Konvenzjoni bla ma jħaddan eżistenza awtonoma) u l-aspett tas-sussidjarjeta' (fis-sens li jqiegħed fuq l-organi nazzjonali r-rabta li jħarsu u jwettqu b'mod effettiv il-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali b'azzjoni pożittiva, qabel ma jkun meħtieġ li wieħed jirrikorri għar-rimedji għand il-QEDB). Dawn il-karatteristiċi joħorġu mill-kliem fl-istess dispożizzjoni u t-tifsir li ngħatalhom mill-QEDB minn żmien għal żmien;

---

[47] Att XIV tal-1987 (Kap 319)
[48] F'§ 80 tagħha
[49] Isemmu bħala eżempju s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-**31.1.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Cedric Mifsud et noe vs L-Avukat Ġenerali et*** § 49

Illi kemm hu hekk, huwa mgħallem li "*Article 13 enshrines the right to enforcement at the national level of the substance of the rights and freedoms set out in the Convention, regardless of the form in which these rights may be secured within the domestic legal order. It requires the national authorities to ensure that there is a domestic remedy that allows the competent national authority to address the substance of a complaint under the Convention and to provide appropriate relief. Thereby, article 13, 'giving direct expression to the States' obligation to protect human rights first and foremost within their own legal system, establishes an additional guarantee for an individual in order to ensure that he or she effectively enjoys those rights'. .. .. .. States have some discretion in the manner in which they abide by this obligation, whose scope will vary depending upon the nature of the complaint of a violation of the Convention. However, the remedy must be effective in practice as well as in law. .. .. .. The Convention does not impose any obligation that it be incorporated into domestic law. However, by virtue of article 1 the substance of the rights and freedoms that it sets out must be secured within the domestic legal order in one form or another. .. .. .. Article 13 is also related to article 6(1), whereby a right to access to a court is ensured*"[50];

Illi, b'żieda ma' dan, jingħad ukoll li "*the 'authority' before which an effective remedy must be available within the meaning of Article 13 need not be a judicial authority but, if it is not, both the powers and the procedural guarantees that it affords are considered as 'relevant' factors for determining the effectiveness or not of the remedy at issue. Second, when ascertaining effectiveness of remedies, the Strasbourg organs have allowed a cumulative evaluation in favour of national authorities in that although no single remedy may itself entirely satisfy the requirements of Article 13, the aggregate of remedies provided under domestic law may do so. .. .. Further, the notion of effectiveness is construed as ensuring either the prevention of the alleged violation, or the provision of adequate redress, including compensation, for a victim of a violation*"[51];

Illi l-Qorti jidhrilha li s-sejbien tal-ksur li r-rikorrenti qegħdin iġarrbu tal-jedd tagħhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma jistax jitqies "kumpensat" bl-ammonti likwidati mill-QEDB fis-sentenza tagħha tal-2009. Jekk xejn, dak il-kumpens jidher li kien maħsub li jwieżen il-ħsara mġarrba mill-awtur tar-rikorrenti sa dak iż-żmien. Taqbel, għalhekk, mas-sottomissjonijiet magħmula mir-rikorrenti f'dan ir-rigward u tagħmilhom tagħha. Iżżid tgħid li dak il-kumpens kien mogħti wkoll taħt l-istennija li l-Gvern jindirizza l-problema b'mod li Philip Amato Gauċi (u min kien fil-qagħda tiegħu) jingħata rimedju legali effettiv biex il-ksur imġarrab jitwaqqaf;

[50] W. A. Schabas The European Convention on Human Rights – A Commentary (OUP 2017) paġġ. 550 – 1
[51] van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak *op. cit.* § 32.4 paġ. 1006

Illi, fid-dawl taċ-ċirkostanzi msemmijin qabel, jidher li sa ma nfetħet din il-kawża r-rikorrenti kienu qegħdin iġarrbu ksur li għalih ma kienx għamel tajjeb il-kumpens ordnat mill-QEDB fis-sentenza tagħha. Dan minbarra li l-bidliet li kienu ddaħħlu fil-liġi wara l-2009 ma kinux lanqas ħalqu bilanċ bejn il-jeddijiet tal-intimati Polidano u dawk tar-rikorrenti;

Illi din il-qagħda wkoll kienet ġibdet l-attenzjoni tal-QEDB f'sentenza oħra mogħtija minnha qabel is-sentenza tal-awtur tar-rikorrenti u fejn kienet għamlitha ċara li kien mistenni li l-Gvern Malti jara kif ser jagħmel biex jirrimedja għall-qagħda li kienet irriżultat dwar il-ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-ġid ta' persuni li kienu jinsabu f'qagħda bħal din minħabba t-tħaddim tal-liġi tal-1979[52];

Illi ġara li, matul iż-żmien li kienet qiegħda tinstema' din il-kawża imma wara li l-partijiet kienu ressqu s-sottomissjonijiet tagħhom, il-Gvern Malti ippubblika Abbozz ta' Liġi[53] li bih kien qiegħed jipproponi li jindirizza l-kwestjoni li kienet baqgħet twassal għat-tressiq ta' kawżi ta' lmenti ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Dak l-Abbozz sar liġi f'dawn l-aħħar xhur fis-sura tal-Att XXVII tal-2018 li Jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Fost il-bidliet li ddaħħlu fil-Kap 158 bis-saħħa tal-Att imsemmi, hemm l-artikolu 12B li, fis-sub-artikolu (1) tiegħu, jipprovdi li "*Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018, minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli jew ta' xi liġi oħra*";

Illi jidher li din il-liġi taqa' sewwasew fil-pjan ta' azzjoni li l-Gvern Malti bagħat jgħarraf bih lill-Kumitat tal-Ministri tal-Kunsill tal-Ewropa fir-rigward ta' każijiet (u mhux biss kawżi) milquta bit-tħaddim tal-liġi tal-1979;

Illi fost il-kundizzjonijiet li jiġbor fih dan l-artikolu, jingħata lil sid il-post mikri jedd ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob reviżjoni tal-kera li jkun qed jitħallas u kif ukoll bidliet fil-kundizzjonijiet tal-kirja[54]; jistabilixxi regoli proċedurali ta' azzjonijiet bħal dawn u żmien determinat li fih il-kerrej ikun irid iħalli l-post jekk kemm-il darba t-talba tas-sid tirriżulta mistħoqqa[55]; jipprovdi għall-mod kif għandhom jinħadmu ż-żidiet fil-kera u kull kemm, meta

[52] Ara Q.E.D.B. **17.7.2008** fil-kawża ***Ghigo vs Malta*** (Applik. Nru. 31122/05) §§ 25 – 7
[53] Abbozz ta' Liġi 42 tal-2018 (ippubblikat fil-Gażżetta tal-Gvern tal-11 ta' Mejju, 2018)
[54] Art. 12B(2) tal-Kap 158
[55] Art. 12B(3)(4) tal-Kap 158

l-kerrej jagħti provi tajba li jkun jistħoqqlu jibqa' jgawdi l-kirja[56]; u jipprovdi wkoll għal ċirkostanzi meta sid ta' post hekk mikri jista' jitlob it-tneħħija tal-kerrej mill-post u b'liema mod dan jista' jsir[57]. Hemm ukoll dispożizzjoni li titkellem sewwasew dwar dawk il-każijiet fejn din il-Qorti jew il-Qorti Kostituzzjonali sabu li l-kerrejja ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-jedd tal-kirja jew tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi mogħtija lilhom bis-saħħa tal-liġi tal-1979[58];

Illi l-Qorti tqis li din l-aħħar bidla fil-liġi tolqot fil-laħam il-ħaj il-qagħda li jinsabu fiha r-rikorrenti fil-każ tallum u lil dawk kollha f'qagħda bħalha. Mhuwiex għal din il-Qorti li tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha f'din is-sentenza dwar is-siwi ta' dak l-artikolu bħala rimedju definittiv tal-kwestjoni. Madankollu, tqis li dik il-bidla fil-liġi toħloq għamla ta' "*jus superveniens*" favur ir-rikorrenti f'din il-kawża, fis-sens li qegħda tagħtihom rimedji li jistgħu jinqdew bihom biex isewwu jew ineħħu l-ksur tal-jedd fundamentali imġarrab minnhom. Tqis ukoll li dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi jagħtu jedd ta' azzjoni quddiem tribunal imparzjali li jista' jagħti rimedju effettiv u aċċessibbli, kif sewwasew jitlob l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Tajjeb li jingħad li biex rimedju mogħti jitqies 'effettiv' għall-finijiet tal-artikolu 13, ma huwiex meħtieġ li jiggarantixxi tabilfors eżitu favorevoli għall-persuna li tista' tinqeda bih u lanqas li dak ir-rimedju tabilfors jingħata minn awtorita' ġudizzjarja, sakemm tali rimedju huwa wieħed aċċessibbli u fih elementi raġonevoli li jista' jirnexxi[59];

Illi, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, u minħabba f'dan l-iżvilupp leġislattiv li seħħ biss żmien wara li r-rikorrenti kellhom jiftħu din il-kawża, il-Qorti ssib li t-tieni talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa aktar, u sejra tqis din iċ-ċirkostanza għall-finijiet tal-kap tal-ispejjeż, imma tiċħadha fil-mertu;

Illi fi**t-tielet talba attriċi** r-rikorrenti jitolbu l-Qorti tagħtihom rimedju xieraq għall-ksur li qegħdin iġarrbu. Huma jitolbu "rimedji effettivi u li jindirizzaw il-qofol ta' l-imsemmija vjolazzjoni fosthom li tordna r-ritorn tal-fond in kwistjoni vakanti minn kull okkupant fosthom li tordna l-iżgombru mill-fond tal-inkwilini";

Illi għal din it-talba, l-intimat Avukat Ġenerali jilqa' billi jgħid[60] li r-rikorrenti diġa' ngħataw rimedju bis-sentenza tal-QEDB u li jekk tassew jidhrilhom li l-intimati Polidano ma jistħoqqilhomx aktar jibqgħu fil-post, setgħu dejjem jiftħu

[56] Art. 12B(5)(6) u (7) tal-Kap 158
[57] Art. 12B(8) tal-Kap 158
[58] Art. 12B(9) tal-Kap 158
[59] QEDB **13.9.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***B Tagliaferro & Sons Ltd. et vs Malta*** (Applik. Nru. 75225/13) §§ 92 – 3 (li hija każ fejn it-tħaddim tal-artikolu 13 tqies fil-qafas ta' lment ta' ksur tal-jedd taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll)
[60] Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 405 – 6 tal-proċess

kawża kontrihom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jingħataw rimedju minn dak it-tribunal;

Illi għal dak li jirrigwarda t-talba tal-kumpens il-Qorti tqis li, kif semmiet aktar qabel, il-kumpens li ngħata mill-QEDB kien maħsub li jindirizza l-ħsara li ġarrab l-awtur tar-rikorrenti għaż-żmien ta' qabel l-għoti tas-sentenza tagħha. Il-Qorti ma taqbel xejn mal-eċċezzjonijiet u mas-sottomissjonijiet taż-żewġ intimati li jgħidu li dak il-kumpens ikopri wkoll xi ksur li l-awtur tar-rikorrenti u l-istess rikorrenti setgħu baqgħu jġarrbu wara dakinhar;

Illi, min-naħa l-oħra, din it-talba tar-rikorrenti hija l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa miżmum li, ladarba qorti ssib li r-rikorrent ikun 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. F'dan ir-rigward, għalhekk, mhijiex sejra tilqa' l-istedina tal-intimat Avukat Ġenerali biex tieqaf fuq sempliċi dikjarazzjoni ta' sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti. 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-rikorrenti jikkonsisti f'indħil dwar u mhux f'teħid tal-ġid tagħhom;

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. B'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrenti dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, il-Qorti ssib li jista' u sejjer jingħata lir-rikorrenti rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha[61]. Għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li r-rimedju tal-kumpens mitlub mir-rikorrenti fit-tielet talba tagħhom jistħoqqlu jintlaqa';

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[62]. 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

[61] Kost. **17.12.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***

[62] Kost. **22.2.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et*** u Kost. **30.9.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et***

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-rikorrenti, madankollu, tqum konsiderazzjoni oħra. Għalkemm ir-rikorrenti ħarrku wkoll lill-intimati Polidano, iżda dan ma jfissirx li huma l-istess intimati li jridu jħallsu lir-rikorrenti l-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 iġarrbu r-rikorrenti huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Polidano jgħidu sewwa meta jissottomettu li nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni sub-enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima *qui suo jure utitur neminem laedere videtur*, il-Qorti ma tistax issib li l-intimati Polidano jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrenti minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda qagħda maħluqa minn 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. Minbarra dan, il-qagħda li jinsabu fiha r-rikorrenti ġejja wkoll mill-fatt li l-iStat naqas li jipprovdi f'waqtu b'liġi li tindirizza l-ħsara mġarrba mir-rikorrenti (u oħrajn li jinsabu fl-istess ilma);

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*"[63];

Illi ċirkostanza oħra li nħalqet matul iż-żmien li kienet qiegħda tinstema' din il-kawża hija, kif ingħad qabel, il-bidla li ddaħħlet fil-Kap 158 bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018. Minħabba li d-dispożizzjonijiet ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati Polidano, joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "*in integrum*" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;

Illi l-Qorti qieset ix-xhieda tar-rikorrent Louis Amato Gauċi f'dak li jirrigwarda d-danni minnhom pretiżi. Rat ukoll l-istejjem magħmulin minn periti mqabbdin mir-rikorrenti "*ex parte*". Il-Qorti tqis li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti f'dan ir-rigward jinkludu kemm telf attwali li ġarrbu u kif ukoll telf ta' dħul mitluf

[63] 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***

minħabba li l-post jinsab f'idejn l-intimati Polidano. Bla ma toqgħod tidħol f'tismija ras b'ras tal-kapi ta' kumpens pretiż, il-Qorti jidhrilha li għandha timxi mal-kriterji mħaddma mill-istess QEDB fid-dawl tal-pretensjonijiet magħmula mill-awtur tar-rikorrenti fil-kawża li ressaq quddiemha. Hemmhekk ukoll dik il-Qorti kienet qieset il-pretensjonijiet ta' telf ta' qligħ imressqa minn Philip Amato Gauċi. Sa ma qiegħda tingħata din is-sentenza jkunu għaddew disa' (9) snin minn dakinhar li ngħatat is-sentenza mill-QEDB;

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[64], il-Qorti ssib li jkun xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrent fis-somma ta' sbatax-il elf euro (€ 17,000), f'danni pekunjarji u danni minħabba l-ksur imġarrab mir-rikorrenti;

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

Illi l-Qorti tifhem li kulma jmur, ir-rikorrenti fil-qagħda attwali qegħdin iġarrbu ksur tal-jedd tagħhom dwar ħwejjiġhom. Kif sewwa jgħidu, jekk il-Qorti kellha tieqaf biss bl-għoti ta' kumpens, ma tkunx qiegħda teqred l-għajn tal-vjolazzjoni li qegħdin iġarrbu 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[65]. Kemm hu hekk, minkejja l-kumpens li l-QEDB illikwidat favur l-awtur tar-rikorrenti, il-qagħda taż-żamma tal-post baqgħet ma nbidlitx, sa żmien sewwa wara li nfetħet din il-kawża;

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[66];

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[67] u tgħid li l-intimati Polidano ma jistgħux aktar jibqgħu jinqdew bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ladarba b'dak il-mod ir-rikorrenti jkunu qegħdin iġarrbu ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex

---

[64] Kost. **29.4.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et***
[65] Ara ***Amato Gauċi vs Malta*** §80
[66] Ara Q.E.D.B. **30.8.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Apap Bologna vs Malta*** (Applik. Nru. 46931/12) §§ 76 sa 91
[67] Kost. **31.1.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et*** §§ 32 – 36

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[68]. 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, dan ir-rimedju jista' llum il-ġurnata jitfittex bis-saħħa tal-bidliet li ddaħħlu fil-liġi matul din is-sena[69]. Kemm hu hekk, l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti lir-rikorrenti mezz proċedurali quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li jipprovdi għaċ-ċirkostanzi li taħthom sid il-post jista' jitlob li l-okkupant jitneħħa mill-post għaliex ma jibqax jistħoqqlu aktar jibqa' jżommu[70];

Illi għalhekk, għall-finijiet tal-istess tielet talba tar-rikorrenti, il-Qorti sejra ssib li l-intimati Polidano ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq 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 l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat Ġenerali billi mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi billi ssib li r-rikorrenti ġarrbu u għadhom qegħdin iġarrbu ksur tal-jedd tagħhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għat-tgawdija paċifika ta' ħwejjiġhom minħabba t-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Ordinanza tal-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158) dwar il-post mertu tal-każ u minkejja s-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009;

Tiċħad it-tieni talba billi mhix mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt billi, bis-saħħa ta' bidliet imdaħħla fil-liġi u li issa ġew fis-seħħ, ma jistax jingħad li l-iStat naqas li jipprovdi lir-rikorrenti b'rimedju effettiv li jħares il-jedd tagħhom għall-ħarsien tat-tgawdija ta' ħwejjiġhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Tilqa' limitatament it-tielet talba attriċi billi tordna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas lir-rikorrenti kumpens ta' sbatax-il elf euro (€17,000) bħala

[68] Ara Kost. **2.3.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Thomas Cauchi vs L-Avukat Ġenerali et*** § 22
[69] U b'seħħ mill-10 ta' April, 2018
[70] Artt. 12B(8)(b) u 12B(11) tal-Kap 158

kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab mir-rikorrenti kif fuq ingħad, u billi ssib ukoll li l-intimati Polidano ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex jibqgħu joqogħdu fil-post mertu tal-kawża, bla ħsara għal kull jedd ta' azzjoni miftuħ lir-rikorrenti taħt il-liġi għat-tneħħija tal-istess intimati mill-post;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-intimati Polidano 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

17 ta' Ottubru, 2018

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

17 ta' Ottubru, 2018