PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 04 ta' Ottubru, 2016

Rikors Kostituzzjonali Nru: 12/2013 AF

Ian Peter Ellis f'ismu propju u bhala prokuratur tal-assenti Elisabeth Scilio

vs

Maggur Alfred Cassar Reynaud u martu Diana Cassar Reynaud u

l-Avukat Generali

Il-Qorti:

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti li ġie ppreżentat fit-8 ta' Frar 2013, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Ir-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond ossia dar bin-numru 41 li precedentement kellha n-numru 68, maghrufa bhala 'Rochester' fi Triq Sir Ugo Mifsud, Lija u dana kif jirrizulta mill-affidavit hawn anness tar-rikorrenti [Dokument "A"].

L-imsemmi fond kien inghata lill-intimat Maggjur Alfred Cassar Reynaud b'subenfitewsi termporanja minn l-ahwa Richard Ellis, Mary Mifsud Speranza, Josephine Ellis, u John Ellis, l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti, permezz ta' att pubbliku tad-dsatax (19) ta' Gunju 1973 in atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis, ghal perjodu ta' sbatax (17)-il sena li ghalaq f'Gunju 1990 versu s-subcens annwu u temporanju ta' mitejn u erbghin liri Maltin (Lm240) ossia hames mija disa u hamsin ewro u hames centezmi (€559.05), pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, liema att pubbliku huwa anness u markat Dokument "B".

L-intimati baqghu jokkupaw l-fond taht titolu ta' lokazzjoni wara l-iskadenza tal-enfitewsi temporanju taht id-dispost tal-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar [Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta] li gie mizjud bl-Att XXIII tal-1979.

B'effett tal-istess Ligi, wara hmistax-il sena ossia fis-sena 2006, il-kera pagabbli mill-intimati rduppjat biex fil-prezent il-kera kurrenti pagabbli mill-intimati Maggjur Alfred u Diana, mizzewgin Cassar Reynaud hija fl-ammont ta' elf mija u tmintax-il ewro u ghaxar centezmi (€1118.10).

B'effett tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti qeghdin jigu mcahhda mit-tgawdija reali tal-proprjeta taghhom u milli jirriprendu l-pussess vakanti tal-istess, u dana billi l-intimati Maggjur Alfred u Diana, mizzewgin Cassar Reynaud inghataw id-dritt li jikkonvertu l-istess subenfitewsi f'kirja kif jinghad fl-istess artikolu tal-Ligi u b'hekk ir-rikorrenti qeghdin jigu forzatament imnehhija u depirvai milll-pussess tal-istess proprjeta minghajr kumpens adegwat.

Il-kondizzjonijiet imposti mill-istess Ligi huma sproporzjonati billi l-pizijiet huma mitfughin ghal kollox fuq ir-rikorrenti, in kwantu l-uniku kumpens offrut ghad-deprivazzjoni indefinita tal-pussess tal-fond imsemmi hija li r-rikorrenti bhala sidien jircievu d-doppju tac-cens, meta l-inkwilin ilu fil-pussess tal-imsemmi fond ghal dawn l-ahhar erbghin (40) sena u llum il-valur lokatizju tal-fond huwa ferm aktar minn €1118.10 u dana kif jirrizulta mill-valutazzjoni kontenuta fir-rapport tal-Perit

Andrew Vinci [li qed jigi hawn anness u markat Dokument "C"].

Ghalkemm ir-rikorrenti baqghu sidien tal-fond imsemmi, giet imposta fuqhom relazzjoni gdida mal-inkwilini intimati Maggjur Alfred u Diana, mizzewgin Cassar Reynaud ghal perjodu indefinit u inoltre ma ghandhomx rimedju effettiv biex jiehdu lura l-pussess tal-fond u lanqas ma jezistu salvagwardji procedurali xierqa immirati li jinkiseb bilanc bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sidien.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

i) Tiddikjara li l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem;

ii) Tiddikjara null u bla effett fil-kaz in ezami l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 in kwantu jilledi d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tar-rikorrent sanciti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni;

iii) Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidrilha li huma xierqa sabiex jigu sanciti d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u Konvenzjoni, inkluz li tiddikjara li l-intimati Maggjur Alfred u Diana, mizzewgin Cassar Reynaud m'ghandhomx jedd li jinvokaw l-Artikolu 12(2) sabiex jibqghu jabitaw fil-fond ossia dar bin-numru 41, maghrufa bhala 'Rochester' fi Triq Sir Ugo Mifsud, Lija, u b'hekk tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond, tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'rizultat tal-lezjoni u dana bl-opera ta' periti nominandi jekk ikun il-kaz, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu l-kumpens hekk likwidat.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimati, jew min minnhom.

Rat ir-risposta tal-Maġġur Alfred Cassar Reynaud u ta' martu Diana Cassar Reynaud, li ġiet ippreżentata fit-8 ta' Marzu 2013 fejn esponew illi:

Preliminarjament l-azzjoni odjerna hija intempestiva stante illi ma sar ebda tentattiv da parte tar-rikorrenti li jintlahaq ftehim bejn il-partijiet anzi l-esponenti gew iffaccjati b'din l-azzjoni minghajr ebda avviz.

Fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom ghalhekk jigu respinti ghar-ragunijiet segwenti:

1. Illi l-kaz in ezami ma hemm l-ebda ksur ta'Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u wisq inqas ta' l-Ewwel Artikolu tal-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-drittijiet tal-bniedem.

2. Illi meta mat-terminazzjoni tal-koncessjoni sub-enfitewtika, li ghalqet f'Gunju 1990, l-esponenti konjugi Cassar Reynaud, baqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni cioè numru 68, Rochester fi Triq Sir Ugo Mifsud, Lija, b'titolu ta' kera, huma ghamlu dan a bazi tal-ligi - specifikatament l-Artiklolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta – liema ligi ghandha in vigore sallum.

3. Illi in oltre, meta l-esponenti invokaw l-imsemmi Artikolu 12 (2) sabiex jibghu jabitaw fl-imsemmi fond, il-proprjetarji tal-fond taw l-approvazzjoni u l-benedizzjoni taghhom ghal dan l-istat ta' fatt, anki jekk mhux mehtiega skond il-ligi, u dan kif se jirrizulta matul l-eventuali trattazzjoni tal-kaz, tenut kont ukoll ir-relazzjoni tajba ferm bejn il-partijiet tant illi l-esponenti Diana Cassar Reynaud kienet meqjusa bhala wahda minn tal-familja ghar-rikorrenti.

4. Illi fil-fatt il-kera dejjem giet accettata mir-rikorrenti u qatt qabel issa ma kien hemm hjiel ta' oppozizzjoni ghall-fatt li l-esponenti komplew jokkupaw l-imsemmi fond a tenur tad-disposizzjoni fuq riferita.

5. Illi għalhekk mhux minnu illi ir-rikorrenti qed jiġu forzatament imneħħija u deprivati mill-pussess tal-proprjetà tagħhom.

6. Illi kwantu għall-preġudizzju allegatament soffert b'effett tal-istess liġi, il-kera dovuta lir-rikorrenti ġie aġġustata b'mod li din irduppjat b'dan illi l-ammont pagabbli fil-preżent huwa ta' €2,236.20 fis-sena, u mhux fl-ammont ta' €1,118.10 kif qed issostnu ir-rikorrenti fir-rikors tagħhom; jingħad inoltre illi l-konjuġi Cassar Reynaud m'għandhomx tfal jirrisjedu magħhom u għalhekk ma teżistix l-possibilità li din il-kirja titkompla mill-werrieta tal-esponenti.

7. Illi in oltre matul iż-żmien li ilhom jokkupaw il-fond *de quo* b'titolu ta' kera, l-esponenti għamlu diversi benefikati u riparazzjoni straordinarja a spejjeż tagħhom, liema spejjeż kellhom jkunu a kariġu tal-proprjetarji tal-imsemmi fond qua lokatur (iżda li l-esponenti għamlu huma kemm minħabba r-relazzjoni tajba mas-sidien, u anke minħabba t-titolu tagħhom li s-sidien kienu irratifikaw u li sa llum deheru ferm kuntenti bis-sitwazzjoni); illi filwaqt li l-esponenti jissottomettu illi l-valutazzjoni ippreżentata mir-rikorrenti hija għolja u esaġerata, jinsistu li kwalunkwe valutazzjoni trid issir tenut kont tal-fond fl-istat li kien (salv riparazzjonijiet normali) u mhux issir a bażi ta' benefikati u riparazzjonijiet magħmula mill-esponenti għas-spejjeż tagħhom u li inevitabilment jgħollu l-valur.

8. Illi li kieku kien hemm minn naħa tar-rikorrenti imqar indikazzjoni li ma kienux kuntenti bl-esponenti jew bil-pożizzjoni legali, l-esponenti ċertament ma kienux jinvestu daqs kemm fil-fatt investew fl-istess fond; iżda sfortunatament jirriżulta issa li l-inkwlini ġew żvijati mir-rikorrenti b'dan illi llum jinsabu f'din is-sitwazzjoni inċerta u inġusta.

9. Illi fir-rigward tat-talba tar-rikorrenti għall-kumpens, l-esponenti, filwaqt li jirrispingu kwalunkwe talba għall-kumpens fil-konfront tagħhom, jissottomettu illi din għandha tiġi diretta esklussivament fil-konfront tal-Gvern

ta' Malta stante illi se mai huwa biss il-Gvern li fic-cirkostanzi jista' jinstab responsabbli ghall-ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti (ammesso che d-disposizzjoni tigi meqjusa bhala li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif allegat); tenut kont illi l-esponenti agixxew *in bona fede* u okkupaw il-fond *de quo* bl-operat ta' ligi, li kienet u ghadha in vigore, u addirittura bil-benedizzjoni tas-sidien, l-esponenti ma jistghu qatt jigu ordnati jaghtu xi forma ta' kumpens.

10. Illi irrespettivament minn kwalukwe dikjarazzjoni f'kazijiet ohra li l-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa anti-kostituzzjonali, u f'kaz illi din l-Onorrabbli Qorti issib illi fil-kaz odjern dan l-imsemmi Artikolu tal-ligi huwa null u bla effett, l-esponenti m'ghandhomx jigu ppregudikati stante illi (i) huma dejjem zammew il-proprjeta imsemmija apertament skond il-ligi u (ii) sakemm din ligi tibqa' hekk in vigore u ma tkunx debitament abrogata mill-Parlament Malti jew ikun hemm sentenza *res judicata* f'dan il-kaz li tikkonferma illi l-Artikolu 12 (2) tal-Kap 158 huwa anti-kostituzjonali, l-esponenti ma jistghux u m'ghandhomx jigu penalizzati talli nvokaw dritt taghhom a bazi tal-ligi; fi kliem iehor l-esponenti m'ghandhomx jigu penalizatti bl-ebda mod u zgur mhux b'mod retroattiv.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali, li ġiet ippreżentata fid-9 ta' April 2013 fejn gie eccepit illi:

Preliminarjament jinħass xieraq li ladarba r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom huma għandhom qabel xejn juru s-sehem u l-interess li kull wieħed minnhom għandu fil-fond numru 41, fi Triq Sir Ugo Mifsud, Lija. Fl-istess waqt, huwa importanti wkoll li tiġi indikata d-data eżatta ta' meta huma saru sidien ta' dan il-post għaliex huwa naturali li l-ilment konvenzjonali tagħhom jista' jiġi meqjus biss mid-data ta' meta l-post inkwistjoni ġie jifforma parti mill-patrimonju tagħhom u mhux minn qabel.

I*n limine litis* ukoll ladarba skont l-artikolu 12 (2) (b) (ii) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa possibbli li jintlaħaq ftehim bejn is-sid u l-enfitewta / kerrej dwar il-kundizzjonijiet li għandhom jirregolaw ir-relazzjoni tagħhom, allura kien xieraq li qabel jiġu intavolati dawn il-proċeduri kostituzzjonali r-rikorrenti kellhom għallinqas jipprovaw ipoġġu fuq mejda mal-konjuġi Cassar Reynaud biex jesploraw sura ta' ftehim li jgħodd u jaqbel għal kulħadd u mhux jipproċedu ħesrem b'din il-kawża fejn saħansitra qed jitolbu l-isfratt tal-konjuġi Cassar Reynaud. Dan qed jiġi rilevat l-aktar għaliex il-konverżjoni tal-konċessjoni enfitewtika għal kirja ma twettqitx ilbieraħ iżda fl-1990, jiġifieri 'l fuq minn tnax–il sena ilu, u tul dan il-perijodu kollu qabel il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri ma jirriżultax, għallinqas skont dak li qed jgħidu l-konjuġi Cassar Reynaud fit-tweġiba tagħhom, li r-rikorrenti wrew it-tħassib u d-diżapprovazzjoni tagħhom għal din ir-relazzjoni ta' kirja li kien hemm bejniethom, tant li mid-dehra anke l-kera dejjem ħaduha.

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-mertu proprju tal-ilment tar-rikorrenti, safejn dan jolqot l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-artiklolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid inkwistjoni. Kemm hu hekk, kif anke mistqarr minnhom stess fis-seba' premessa tar-rikors kostituzzjonali tagħhom huma xorta baqgħu sidien tal-fond *de quo*. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakata mir-rikorrenti, għalkemm ma hemmx dubbju li din tikkostitwixxi għamla ta' kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà, madankollu tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab.

Mingħajr preġudizzju għal premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali.

Hekk pereżempju fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ *Connie Zammit et vs. Malta* [App. Numru 16756/90] tat-12 ta' Jannar 1991, ġie osservat li, *"the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far-reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgement of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others (Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgement of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement"*.

Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artiklolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħal fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, li huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewżi, ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-artikolu 12 (2) għandu jitqies li jmur

kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea.

Stabbilit li l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi Maltija tiddisponi li f'għeluq enfitewżi temporanja l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur il-konjuġi Cassar Reynaud għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa.

Tabilħaqq anke jekk ir-rikorrenti qed isostnu li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma jirriflettix il-valur lokatizju ta' fuq is-suq, dan ma jistax jiġi imsewwi bit-tneħħija tal-liġi jew bl-iżgumbrament tal-konjuġi Cassar Reynaud. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-artikolu 12 (2) biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti.

Subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad b'referenza għas-sitt premessa miġjuba fir-rikors kostituzzjonali, li skont l-artikolu 12 (2)(b)(i) il-valur tal-kera togħla kull ħmistax–il sena. Jiġifieri mhuwiex il-każ li l-valur tal-kera jibqa' wieqaf fuq l-istess ammont. Barra minn hekk l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qegħda titħallas fil-preżent fl-ammont ta' €2,236.20 fis-sena, hekk kif jgħidu l-intimati Cassar Reynaud fir-risposta tagħhom, hija xi kera daqstant sproporzjonata. Tassew din il-kera hija ferm għola mill-ammont ta' ċens oriġinali li kien ġie impost mill-awturi tar-rikorrenti stess meta ġiet konċessa l-enfitewsi temporanja. Jiġifieri jekk sal-1990 l-awturi tar-rikorrenti kienu jħossu li ċens ta' €559.05 fis-sena kien ammont adegwat għaliex kien ġie stabbilit skont ir-rieda ħielsa tagħhom, kemm huwa aktar adegwat u bilanċjat żieda ta' erba' darbiet ta' dan il-valur fi spazju ta' għoxrin sena!

Fuq kollox wieħed ma jridx jinsa wkoll li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Għalhekk meta wieħed iqis li l-kera annwali li huma intitolati għaliha r-rikorrenti fil-preżent hija fl-ammont ta' €2,236.20, wieħed ma jistax jargumenta li f'dawn iċ-ċirkostanzi mhuwiex qiegħed jinżamm bilanċ xieraq bejn l-interess ġenerali tal-kotra u l-interess privat tar-rikorrenti.

Fi kwalsiasi każ, ir-rikorrenti jew l-awturi tagħhom qabel din il-kawża, qatt ma kkontestaw l-ammont tal-kera b'xi ittra uffiċjali, b'xi protest ġudizzjarju jew b'xi forma oħra. Anzi jirriżulta minn dak li eċċepew l-intimati konjuġi Cassar Reynaud fir-risposta tagħhom, li r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-kera li kienet titħallas lilhom. Appuntu ma jirriżultax li din il-kera kienet tiġi aċċettata b'xi riżervi jew taħt kondizzjoni. Ifisser dan kollu għall-esponent, li sad-data li r-rikorrenti fetħu dawn il-proċeduri huma ma kienux imdejqin bl-ammont tal-kera li kienu qegħdin jirċievu u allura huma ma jistgħux jippretendu xi kumpens minħabba l-kera li rċevew qabel fetħu dawn il-proċeduri kostituzzjonali.

Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-mewt tal-konjuġi Cassar Reynaud u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għal kumpens magħmula mir-rikorrenti wkoll mhijiex mistħoqqa.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat id-dokumenti esebiti inkluż l-affidavits.

Semgħet ix-xiehda prodotta.

Rat in-noti tas-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-17 ta' Novembru 2015.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi din il-kawża tirrigwarda d-dar bin-numru 41 (qabel 68), Triq Sir Ugo Mifsud (qabel Triq il-Kbira) Ħal Lija. Ir-rikorrenti huma l-proprjetarji filwaqt li l-intimati preżentement huma l-inkwilini.

Jirrizulta illi fid-19 ta' Gunju 1973, missier ir-rikorrenti (John) u ħutu (Richard, Josephine u Mary) taw id-dar in kwistjoni b'enfitewsi temporanju għal sbatax(17)-il sena lill-intimat il-kaptan Alfred Cassar Reynaud versu s-subċens annwu ta' Lm240 pagabbli f' żewġ pagamenti kull sitt xhur bil-quddiem;

Permezz ta' l-Att XXIII tal-1979, gie introdott l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 li bis-saħħa tiegħu enfitewta li fit-tmiem ta' enfitewsi għall-perjodu sa 30 sena f'każ li l-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju 1979, li jkun ċittadin Malti u juża l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu, għandu l-jedd li jibqa' jokkupa l-fond b'kera mingħand il-padrun dirett.

Meta l-enfitewsi intemmet fl-1990 din ġiet konvertita f'titolu ta' kera skont l-imsemmi Artikolu 12(2) tal-Kap 158. Il-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti għalhekk bdew jaċċettaw il-kera annwali ta' Lm480 fis-sena (titħallas f' żewġ pagamenti) mingħand il-konjuġi Cassar Reynaud.

Fit-22 ta' Settembru 1992, mietet armla u bla tfal Mary Mifsud Speranza, iz-zija tar-rikorrenti, u li wirtu s-sehem ta' ¼ indiviż li kellha mill-proprjetà.

Fis-6 ta' Marzu 1993 miet il-ġuvni Richard Ellis, iz-ziju tar-rikorrenti u huma wirtu s-sehem ta' ¼ indiviż li kellu mill-proprjetà.

Fil-11 ta' Gunju 1997 mietet ix-xebba Josephine Ellis, iz-zija tar-rikorrenti u huma wirtu s-sehem ta' ¼ indiviż li kellha mill-proprjetà.

F'Jannar 2006 il-kera żdiedet għal Lm960 fis-sena u l-pagamenti baqgħu isiru kull sitt xhur.[1]

Fl-4 ta' Frar 2009 miet missier ir-rikorrenti u huma wirtu s-sehem ta' ¼ indiviż li kellu mill-proprjetà, b'dan li issa ż-żewġ rikorrenti ġew l-uniċi proprjetarji tal-fond.

Ir-rikorrenti qed jilmentaw b'leżjoni tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem.

Huma jilmentaw illi minħabba d-dispost tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 qegħdin jiġu mċaħhda mit-tgawdija reali tal-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens adegwat. Jilmentaw li l-piżijiet huma mitfugħin għal kollox fuqhom in kwantu l-uniku kumpens offrut għad-deprivazzjoni indefinita tal-pussess tal-fond tagħhom huwa ferm inqas mill-valur lokatizju tiegħu, li skont il-perit *ex parte* Andrew Vinci[2] bejn is-snin 1990-2012 (22 sena) il-valur lokatizju tal-proprjetà kellu jammonta għal €253,200.00. Jaċċennaw għall-fatt li invece f'22 sena l-intimati ħallsu biss total ta' €32,983.64.

Konsegwentement b'dawn il-proċeduri qegħdin jitolbu li jingħataw rimedji xierqa biex jiġu protetti d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom, inkuż li jiġi dikjarat li l-intimati m'għandhomx jedd jinvokaw l-Artikolu 12(2) sabiex jibqgħu jabitaw fil-fond u b'hekk huma jiġu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni u jitħallsu l-kumpens xieraq dovut lilhom mill-intimati jew min minnhom b'riżultat tal-leżjoni tad-drittijiet tagħhom.

Qabel xejn din il-qorti ser tikkunsidra l-eċċezzjonijiet

---

[1] Ara d-dokument a fol 34 li huwa elenku ta' pagamenti ta' kera li għamlu l-intimati minn Lulju 1990 sa Lulju 2012

[2] Ara l-valutazzjoni tal-perit datata 11.02.2010, Dok C, fol 9

preliminari li tqajmu.

L-Avukat Ġenerali eċċepixxa preliminarjament illi r-rikorrenti kellhom qabel xejn juru s-sehem u l-interess li għandhom fil-fond in kwistjoni u li tiġi dikjarata d-data eżatta ta' meta huma saru sidien għaliex huwa naturali li l-ilment tagħhom jista' jiġi meqjus biss minn meta l-post ġie jifforma parti mill-patrimonju tagħhom.

Din il-qorti tosserva li fit-3 ta' Diċembru 2013 r-rikorrenti fil-fatt ressqu provi suffiċjenti f' dan ir-rigward konsistenti f'14-il dokument JG1 sa JG14[3] biex juru kif huma llum il-ġurnata huma ko-proprjetarji tal-fond in kwistjoni.

In oltre fil-verbal tas-seduta tat-13 ta' Jannar 2015 l-Avukat Ġenerali stess iddikjara li fuq is-saħħa tad-dokumenti li ġew ippreżentati "*jinsab sodisfatt bil-prova tat-titolu tar-rikorrenti*."

Kemm l-Avukat Ġenerali kif ukoll l-intimati Cassar Reynaud eċċipew li ma sar l-ebda tentattiv da parti tar-rikorrenti biex jintlaħaq ftehim bejn il-partijiet u li l-kawża saret mingħajr pre-avviż.

Fl-affidavit tiegħu[4] però ir-rikorrent Ian Ellis xehed illi għall-ħabta tal-2010 hu u oħtu kienu avviċinaw lill-intimata Diana Cassar Reynaud u qalulha li ma kienux kuntenti bis-sitwazzjoni u offrewlha l-opportunità li tixtri l-proprjetà iżda hija rrifjutat.

> "*Fl-istess laqgħa tatna x'nifhmu li ma kellha l-ebda intenzjoni li toħroġ mid-dar matul ħajjitha għalkemm ikkonfermat illi t-tfal tagħha ma baqgħux jgħixu fid-dar u li għalhekk il-proprjetà kienet se terġa' tirreverti fil-pussess tagħha meta hi u r-raġel tagħa kienu jiġu nieqsa. F'dan il-każ ukoll qatt ma offrew illi jinbidel l-ammont tal-kera. Dakinhar stess kont spjegatilhom illi kont qed naħseb biex nibda' proċeduri kontrihom biex nitlob kumpens u/jew żgumbrament. Terġa' u tgħid, billi r-rapport tagħna kien wieħed kordjali ġimgħatejn qabel ma bdejna l-proċeduri l-*

[3] Ara elenku tad-dokumenti fol 60
[4] Affidavit tar-rikorrenti Ian Ellis, Dok IE1, fol 33 u tergo

qorti jiena kont ċempilt u kellimt lill-Maġġur Alfred Cassar Reynaud fejn spjegajtlu illi se niftħu din il-kawża".

Din il-verżjoni ma ġietx ikkontestata mill-intimati Cassar Reynaud u għalhekk din l-eċċezzjoni fil-fehma ta' din il-qorti hija waħda infondata.

Il-Qorti kkunsidrat illi l-Artikoli tal-Liġi rilevanti ghall-kwistjoni odjerna huma essenzjalment illi:

• L-Artikolu 1521 (1) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:

"L-enfitewsi għal żmien tispiċċa bl-egħuq taż-żmien miftiehem espressament, u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett ipso jure."

• L-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158) li ġie miżjud bl-Att XXIII tal-1979 jipprovdi illi:

"Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –

(a) għal perjodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew

(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-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 il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-

żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar; 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, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.

<u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:</u>

"(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell middeċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) *Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –*

(a) *bi ħlas ta' xi taxxa, rata jew drittijiet;*

(b) *bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta', ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta' ħtija ta' reat kriminali;*

(c) *wara l-attentat ta' tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta' xi liġi;*

(d) *bħala teħid ta' kampjun għall-finijiet ta' xi liġi;*

(e) *meta l-proprjetà tikkonsisti f'annimal meta jiġi misjub f'art ħaddieħor jew mitluf;*

(f) *bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;*

(g) *bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta' proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta' persuni dikjarati falluti b'sentenza jew xort'oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta' moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta' stralċ jew likwidazzjoni;*

(h) *fl-esekuzzjoni ta' sentenzi jew ordnijiet ta' qrati;*

(i) *minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta' ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;*

(j) *bħala konsegwenza ta' xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta' azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew id-drittijiet ta' suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta' Malta; jew*

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta' xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta' art, l-egħmil fuqha –

(i) ta' xogħol ta' konservazzjoni ta' ħamrija jew ilkonservazzjoni ta' risorsi naturali oħra ta' kull xorta jew ta' rikostruzzjoni ta' ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta' żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta' xi minerali, ilma jew antikitajiet ta' taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi għat-teħid ta' pussess obbligatorju flinteress pubbliku ta' xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju flinteress pubbliku u ta' xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f'Malta.

• L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem imbagħad jipprovdi illi:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Cirkostanzi simili gew studjati diversi drabi kemm mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll mill-Qrati ta' Malta.

Il-Qorti Ewropeja, fil-kawza Amato Gauci vs Malta (15 ta' Settembru 2009) għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

> *"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).*
>
> *57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. 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 (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).*
>
> *58. 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. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 223)."

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tar-rikorrent Amato Gauci. Innutat li r-rikorrent ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera. "*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*." Ikkunsidrat li r-rikorrent ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu, ikkunsidrat li l-inkwilini ma kinux "*deserving of such protection*" għaliex kellhom proprjeta` alternattiva. Għalhekk ikkummentat li l-liġi "*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*". Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda

remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lir-rikorrent "*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*." Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi r-rikorrent (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq. Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li "*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*." Għalhekk ikkonkudiet li fil-fatt kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea fil-kawża ċitata ġew segwiti fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et (33/2010AE). Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, (18.09.2012) wara li kkunsidrat illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 jipprovdi:

- għal kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq u għalhekk ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż li jagħmel qligħ mill-proprjetà tiegħu (fil-każ ċitat ir-rikorrenti kienu qed idaħħlu 0.13% tal-valur tal-proprjetà kif stmata mill-perit);

- għal awment ta' kera kull ħmistax(15)-il sena biss;

- għall-mod kif jiġi kkalkulat l-awment fil-kera, u cioè ibbażat fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u li ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera;

- għall-fatt li jekk ma hemmx qbil fuq il-kundizzjonijiet tal-kirja, l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

- għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu;

- għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjetà għall-użu tiegħu jew ta' membri tal-familja

tiegħu jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni;

ikkonkludiet li l-istess Artikolu 12(2) imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Osservat li dan l-Artikolu 12(2) għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979 u li hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sa llum mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk iddikjarat l-Artikolu 12(2) bħala bla effett fir-rigward tal-proprjetà mertu tal-kawża u ddikjarat li l-intimati (inkwilini) ma jistgħux jinvokawh biex jibqgħu jabitaw fil-fond. Ikkundannat lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €30,000.

Id-deċiżjoni ġiet appellata biss mill-Avukat Ġenerali, (l-intimati ma appellawx) u l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha (25.10.2013) ikkonfermatha ħlief għall-ammont ta' kumpens likwidat.

F'kaz identiku tal-istess rikorrenti sar appell kemm mill-Avukat Ġenerali u kif ukoll mill-intimat. Fir-rigward ta' dik il-parti fejn l-ewwel qorti qalet li l-intimat ma jistax jibqa' jinvoka l-Artikolu 12(2) biex jibqa' jabita fil-fond, il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha tal-31.01.2014 qalet hekk:

"*Għalhekk, jekk tordna biss il-ħlas ta' danni u tħalli illi l-liġi jkompli jkollha effett, il-qorti tkun qegħda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiż-żmien stat ta' anti-kostituzzjonalità bil-ħtieġa li l-atturi jiftħu kawża kostituzzjonali perjodikament biex jieħdu l-kumpens għall-ksur li komplu jġarrbu mill-aħħar sentenza 'l quddiem. Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, il-qorti tkun qegħda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-ħlas ta' danni, meta dak li jridu l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fundamentali hu li dawk id-drittijiet jitħarsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jitħallsu d-danni, bħallikieku l-ħlas tad-danni huwa liċenzja għall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali.*"

Hija għalhekk ċaħdet l-appell tal-intimat Camilleri fuq dan il-punt. Fir-rigward tal-kwantum tad-danni dehrilha li kellu jkun

hemm temperament, u naqqset l-ammont li kellu jħallas l-Avukat Ġenerali minn €20,000 għal €10,000.

Fir-rigward tal-kwistjoni tal-applikabbilità o meno tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni f'każ li l-proprjetà ma tkunx ittieħdet (bħal f'każ ta' espropriazzjoni) din il-qorti tagħmel riferenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet John Bugeja vs Prov. Rev Alfred Calleja noe et (1508/2000) deċiża fil-11.11.2011. Din kienet tirrigwarda każ fejn qamet il-kwistjoni dwar jekk l-Artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap 158 (li jirrigwardaw il-konverżjoni minn ċens temporanju għal ċens perpetwu) jammontawx għal ksur tad-drittijiet fondamentali tal-padrun dirett kif protetti taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta-Konvenzjoni Ewropea u wkoll taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti irriteniet hekk:

> *"Din il-qorti, f'sentenza li kienet tat fis-7 ta' Diċembru 2009 in re Josephine Bugeja et versus Avukat Ġenerali, kienet qalet illi ma hemmx teħid ta' proprjetà meta ċens temporanju jiġi konvertit f'wieħed perpetwu, u għalhekk każ bħal dak ma jintlaqatx mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Illum, iżda, din il-qorti hija tal-fehma illi ma hux għal kollox korrett illi tgħid illi każ ta' konverżjoni ta' ċens temporanju f'wieħed perpetwu ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni, li jħares ukoll kontra t-teħid ta' kull "interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun". Meta għalaq iċ-ċens temporanju s-sid kellu jikseb il-proprjetà sħiħa tal-immobbli; bis-saħħa tal-liġi, iżda, jitteħidlu għal dejjem l-utli dominju – sehem sostanzjali mill-jedd ta' proprjetà – u għalhekk b'ebda mod ma jista' jingħad illi ma ttehidlu ebda interess jew dritt fuq il-proprjetà. Essenzjalment, mela, kull teħid ta' ius in re jintlaqat mill-37 tal-Kostituzzjoni."*

Hekk ukoll fil-kawża fl-ismijiet MaryAnne Busuttil vs Tabib John Cassar et (33/2007), kawża oħra li kienet tirrigwarda konverżjoni minn ċens temporanju għal ċens perpetwu, il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha tal-31 ta' Ottubru 2014 kellha hekk xi tgħid dwar l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni:

> *"L-art. 37 tal-Kostituzzjoni iħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjetà sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li*

tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża' minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq."

Il-każ in kwistjoni huwa kemmxejn differenti minn dawn it-tnejn suċitati in kwantu hawnhekk ċ-ċens temporanju ġie kkonvertit f'lokazzjoni u mhux f'ċens perpetwu. Iżda hawnhekk ukoll, ma jistax jingħad li lir-rikorrenti ma tteħdilhom l-ebda interess jew dritt fuq il-proprjetà tagħhom minkejja li baqgħu is-sidien. L-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2) ukoll, essenzjalment, tammonta għal teħid indefinit ta' "*ius in re*", u, kif ġara fil-każ odjern, dan mingħajr kumpens xieraq.

Fis-seduta tat-3 ta' Diċembru 2013, din il-qorti bi qbil mal-partijiet hatret lill-perit Mario Axisa biex iħejji stima tal-proprjetà u l-valur lokatizju tagħha għal kull sena mill-1990 sa llum. Huwa kellu wkoll jieħu in konsiderazzjoni kull ameljorament fil-fond li sar mill-intimati Cassar Reynaud.

Skont it-tabella B il-valur tal-ispejjeż straordinarji li għamlu l-intimati mill-1973 sal 2011 jammonta għal €50,360.

Il-perit fir-rapport tiegħu kkonkluda li l-valur preżenti (2014) tal-proprjetà fi stat vakanti huwa ta' €410,000, filwaqt li l-valur lokatizju tagħha fi stat vakanti huwa ta' €12,600 fis-sena (€1050 fix-xahar). Ovvjament il-valuri kienu jkunu inqas li kieku ma sarux l-ispejjeż da parti tal-intimati. Hekk per eżempju ikkalkula li fis-sena 2014 il-valur li kieku ma sarux l-ispejjeż kien ikun ta' €335,635, filwaqt li l-valur lokatizju kien ikun ta' €10,320. It-Tabelli C u D fil-fatt juru d-differenza fil-valuri tul is-snin kieku ma sarux tali spejjeż.

Għalkemm il-perit ġie eskuss ma kien hemm l-ebda reviżjoni tal-konklużjonijiet tiegħu u jiġi osservat li ma saret l-ebda talba da parti tal-intimati sabiex jiġu maħtura periti addizzjonali.

F'dan l-isfond ta' cirkostanzi, din il-Qorti qieset illi meta l-proprjetà in kwistjoni ingħatat b'ċens mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti lill-intimat Alfred Cassar Reynaud fis-sena 1973 għal sbatax-il sena, huma abbażi tal-Artikolu 1521(1) tal-Kodiċi

Ċivili kellhom moħħhom mistrieħ li wara l-iskadenza ta' tali żmien, il-fond tagħhom b'kwalsiasi miljoramenti li saru fih, kien ser jintradd lilhom.

Madanakollu fl-1979 ġie introdott l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 u għalhekk meta skada l-perjodu taċ-ċens fl-1990, is-sidien ma setgħux jieħdu lura ħwejjiġhom, iżda kellhom jippermettu liċ-ċenswalist jibqa' jabita fil-proprjetà tagħhom, issa bħala inkwilin.

L-intimati Cassar Reynaud fis-sottomissjonijiet tagħhom jargumentaw illi kien hemm akkwijexxenza totali u inkondizzjonali da parti tar-rikorrenti (jew aħjar l-awturi fit-titolu tagħhom) għal din il-lokazzjoni li nibtet fl-1990 u baqgħet fis-seħħ a tenur tal-artikolu 12(2). Jargumentaw illi una volta aċċettata, issa huwa tard wisq biex ir-rikorrenti jressqu lanjanza fir-rigward tal-istess lokazzjoni. Isostnu li l-ftehim sar, l-hekk imsejjaħ "*gentleman's agreement*" u permezz ta' tali ftehim is-sidien "*volontarjament*" issoġġettaw ruħhom għal lokazzjoni taħt kundizzjonijiet ulterjuri pattwiti. Jaċċennaw għall-fatt li l-ftehim ġie attwat u baqa' jiġi osservat miż-żewġ naħat anke meta ir-rikorrenti odjerni saru ko-proprjetarji.

Iżda l-vertenza kollha fil-każ odjern tirrigwarda l-fatt li kien proprju minħabba l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 li l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti ma kellhomx triq oħra ħlief li jissoġġettaw ruħhom għal lokazzjoni. Ċertament li wieħed ma jistax jassumi, kuntrarjament għal dak li qed isostnu l-intimati Cassar Reynaud, li dan għamluh "*volontarjament*". Kien invece l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 li impona tali sitwazzjoni fuqhom.

Din il-qorti, wara li kkunsidrat iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u l-insenjament tal-qrati fuq ċitati f'cirkostanzi simili tasal ukoll għall-konklużjoni li l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 huwa leżiv tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti kif protett taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-kera li l-intimati Cassar Reynaud qed iħallsu u ilhom iħallsu mill-1990 għal din il-proprjetà b'ġnien f'Ħal Lija hija ferm iktar baxxa mill-valur tas-suq u għalhekk l-istess rikorrenti ma

setgħux (u għadhom ma jistgħux) jimmassimizzaw il-qliegħ li setgħu/jistgħu jagħmlu minn dan il-fond tagħhom. Biex jingħata eżempju, huma mill-2006 qegħdin idaħħlu €2236.20 fis-sena iżda skont il-perit tekniku l-valur lokatizju tal-proprjetà fis-sena 2014 kien ta' €12,600 u għalhekk 5.6 darbiet aktar minn dak li qegħdin jirċievu. (Kieku l-intimati ma għamlux l-ispejjeż straordinarji li għamlu fil-fond, il-valur lokatizju fis-sena 2014 kien ikun ta' €10,320 annwali, u għalhekk xorta waħda 4.6 darbiet iktar minn dak li qed jirċievu llum). In oltre il-frekwenza tal-awment fil-kera u l-mod kif jiġi kkalkulat l-awment skont l-Artikolu 12(2) ukoll ma jħarisx l-interessi tagħhom. Teżisti wkoll inċertezza dwar meta r-rikorrenti jistgħu jieħdu lura l-proprjetà tagħhom, anke jekk l-intimati illum il-ġurnata huma pjuttost anzjani u jidher li m'għandhom lil ħadd mit-tfal joqgħod magħhom li jista' jiret il-kirja. L-Artikolu 12(2) lanqas ma jipprovdi garanziji proċedurali f'każ li r-rikorrenti jridu l-proprjetà għall-użu personali tagħhom jew iċ-ċenswalist ma jimmeritax protezzjoni (kif assolutament ma jidhirx li kien il-każ fir-rigward tal-intimati il-Maġġur Cassar Reynaud u l-mara tiegħu).

Biex din il-qorti tissellef il-kliem tal-Qorti Ewropea għad-drittijiet tal-Bniedem, fil-kawża fuq ċitata Amato Gauci vs Malta, f'dan il-każ in kwistjoni ukoll:

> *"..a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property".*

Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti għandhom jiġu kumpensati għaż-żmien li ġew imċaħda mill-godiment tal-fond in kwistjoni tul snin li kienu proprjetarji jew ko-proprjetarji mal-awturi fit-titolu tagħhom

Ir-rikorrenti ikkalkulaw illi l-kumpens li għandhom jingħataw għas-snin li kienu mċaħħda mill-proprjetà tagħhom għandu jiġi kkalkulat mill-1990. Skont huma abbażi tal-istimi li saru mill-perit tekniku Mario Axisa, għandhom jieħdu €192,012.60 biex

jagħmel tajjeb għall-iżbilanċ tad-dannu pekunjarju li sofrew.

Din il-qorti fl-ewwel lok tispjega li għalkemm ir-rikorrenti qegħdin jitlobu kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni hija ma tistax ma tqisx ukoll id-danni pekunjarji li sofrew għaliex dawn effettivament jaffettwaw l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom. Tagħmel riferenza f'dan ir-rigward għal sentenza riċenzjuri mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet: Walter Delia et vs Chairman tal-Awtorità tad-Djar (54/09AE) deċiża fit-18 ta' Frar 2016, fejn intqal hekk:

> *"51. F'Ghigo v. Malta, il-Qorti Ewropea spjegat illi l-iskop li jingħata rimedju taħt dan l-artikolu hu sabiex ir-rikorrenti jitpoġġa kemm jista' jkun fil-pożizzjoni li kien ikun fih li kieku l-ksur ma kienx sar. "The Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)."*
>
> *52. Għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett tal-kumpens għall-ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, u l-kunċett ta' danni ċivili, għandu jingħad li l-estensjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."*

Din il-qorti, kkunsidrat diversi fatturi fl-eżerċizzju li għamlet sabiex tillikwida l-kumpens dovut.

- Qieset l-istimi tal-perit tal-valur lokatizju tal-fond għal kull sena mill-1992 (meta r-rikorrenti wirtu l-ewwel ¼ sehem tagħhom mill-proprjeta) sal 2014 u qieset bejn wieħed u ieħor kemm kien ikun għas-snin 2015 u 2016;

- Qieset l-ishma li r-rikorrenti kellhom fuq il-proprjetà tul is-snin: ¼ fl-1992, ½ fl-1993, ¾ fl-1997 u l-fatt li kellhom il-proprjetà kollha fl-2009 u ħadmet il-kalkoli tagħha skont tali proporzjoni;

- Hadet konjizzjoni biss tal-istimi tal-valur lokatizju tal-fond mingħajr l-ispejjeż li saru mill-intimati Cassar Reynaud;

- Ikkalkulat li l-iżbilanċ li sofrew kien madwar €130,000

- Qieset madanakollu il-fatt li l-valuri lokatizji huma biss indikazzjoni tat-telf ekonomiku li ġarrbu u mhux prova ta' telf reali u għalhekk irid ikun hemm xi ftit temperament fil-kwantum tal-kumpens f'dan ir-rigward;

- Qieset li għalkemm ir-rikorrenti ħallew jiddekorru diversi snin sabiex jikkontestaw il-konverżjoni lokatizja li twettqet fl-1990 minħabba l-Artikolu 1990 (ħaġa li per se għandha twassal għal temperament fil-kwantum tal-kumpens), min-naħa l-oħra tifhem li qabel id-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea f'Amato Gauci vs Malta fl-2009, liema deċiżjoni ikkontrastat bil-kbir il-ġurisprudenza nostrana f'ċirkostanzi simili, ma kellhomx wisq motivazzjoni sabiex jipproċedu ġudizzjarjament.

Dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha finalment wassluha għall-ammont ta' €50,000.

Dwar l-effett li jibqalu l-Art. 12(2), il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 318) jagħmluha ċara illi fejn xi liġijiet huma inkonsistenti magħhom, dawn huma "bla effett".

L-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistipula hekk:

> *"Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' in il-Kostituzzjoni, jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."*

L-Artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jistipula hekk:

> *"(2) Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."*

Ġialadarba din il-qorti qed issib li l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni in kwantu huwa leżiv tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett taħt l-Artikolu 37 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll rispettivament, allura isegwi li tali artikolu ma jistax jiġi invokat mill-intimati biex ikomplu jabitaw fil-fond.

L-intimati Cassar Reynaud fis-sottomissjonijiet tagħhom jilmentaw illi l-iżgumbrament huwa "kastig estrem" u mhux rimedju. Isostnu li fil-kawża Mifsud et noe vs AG et ir-rimedju mogħti ma kienx wieħed ta' żgumbrament iżda biss ta' kumpens. Effettivament fil-kawżi Mifsud et noe vs AG et (33/2010AE) u Mifsud et noe vs AG et (34/2010AE) deċiżi t-tnejn mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-18 ta' Settembru 2012, ġie deċiż fl-ewwel lok li l-Artikolu 12(2) m'għandux effett in kwantu inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Għalkemm il-qorti ma ordnatx speċifikatament l-"iżgumbrament" qalet li l-intimati rispettivi ma jistgħux jinvokaw dan l-artikolu (li hija ddikjarat bla effett) biex jibqgħu jabitaw fil-fondi rispettivi. Imbagħad hija ordnat ukoll li jitħallas l-kumpens mill-Avukat Ġenerali. In oltre, kif diġa ġie ċċitat supra, fil-kawża 34/2010, il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha tal-31.01.2014 spjegat illi jekk tordna li jitħallas il-kumpens biss u tħalli l-liġi jkompli jkollha effett ma jkunx qed jintemm stat ta' ksur ta' drittijiet fundamentali, anzi l-qorti invece tkun qegħda tippermetti li dan jitkompla: "*bħallikieku l-ħlas tad-danni huwa liċenzja għall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali*."

L-intimati Cassar Reynaud jilmentaw illi għamlu diversi spejjeż fil-fond in kwistjoni. Skont il-perit imqabbad mill-qorti il-valur tal-ispejjeż li għamlu l-intimati mill-1973 sal 2011 jammonta

għal €50,360[5].

F'Tabella A tar-rapport tiegħu il-perit elenka fid-dettall ix-xogħlijiet li saru tul is-snin. Kif ikkummenta l-istess perit, l-aktar xogħlijiet estensivi li saru fil-proprjetà kienu dawk li saru fil-perjodu bejn l-1973 u l-1974 meta l-intimat Cassar Reynaud kien għadu kemm ħa l-proprjetà b'ċens u kien qed jirrendi l-istat tad-dar f'wieħed aktar abitabbli. Il-perit kompla jispjega li fis-snin sussegwenti imbagħad, sas-sena 1998, ix-xogħlijiet li saru kienu bħall-bini mill-ġdid tal-ħajt tas-sejjiegħ li kien waqa, kif ukoll l-irfid tat-terazzin, jew inkella għal skop aktar dekorattiv. Mill-1998 imbagħad reġa' beda ċiklu ieħor ta' xogħlijiet ta' manteniment.

L-ispejjeż li saru, kemm dawk strutturali, kemm dawk dekorattivi/miljoramenti, kif ukoll dawk neċessarji għall-manteniment tal-post, kienu skont il-perit, kollha straordinarji.

Għal dak li jirrigwarda l-ispejjeż li saru fil-perjodu bejn l-1973 u l-1979 (meta giet promulgata il-liġi li tat lill-intimati il-jedd li jibqgħu jabitaw fil-post anke meta tiskadi l-konċessjoni enfitewtika) f'liema perjodu, fi kliem il-perit stess, saru l-iktar xogħlijiet "estensivi", ċertament li ma jistgħux jilmentaw dwarhom l-intimati għaliex dawn saru bir-riskju li fi tmiem l-enfitewsi japplika l-Artikolu 1523(1) tal-Kodiċi Ċivili u cioè li meta jkun hemm id-devoluzzjoni iċ-ċenswalist ma jkollu jedd għal ebda ħlas għall-miljoramenti.

Apparti it-travu fil-ħajt li sar għall-ħabta tal-1982, xi madum li nbidel fl-1985 u x-xogħlijiet fil-ġnien li saru fl-1989, il-kumplament tax-xogħlijiet (kemm dawk relatati mal-(i) miljoramenti kif ukoll dawk neċessarji għall-(ii) manteniment tal-fond) saru fil-perjodu tal-lokazzjoni.

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fuq ċitata Mifsud et noe vs l-AG et (34/2010) qalet hekk fir-rigward tax-xogħlijiet li kien għamel l-intimat konsistenti f' miljoramenti:

"45. Mix-xiehda iżda ħareġ illi l-biċċa l-kbira tax-xogħlijiet

[5] Ara Tabella B, fol 220

saru wara li ntemm iċ-ċens u l-konvenut beda jżomm il-fond b'kiri. Dawn ix-xogħljiet saru bi ksur ta' dak li jgħid u jrid l-art. 1564 tal-Kodiċi Ċivili:

> *"1564. (1) Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'għandux jedd jitlob il-ħlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti magħmula mingħajr dak il-kunsens."*

46. Il-konvenut għalhekk ma jistax jilmenta għax sejjer jiġi mċaħħad mill-benefiċċju ta' spejjeż li ma kellu ebda jedd illi jagħmel."

Issa l-intimati Cassar Reynaud għamlu mhux biss spejjeż straordinarji konsistenti f'miljoramenti iżda għamlu wkoll spejjeż straordinarji neċessarji għall-manteniment tal-fond. Ir-rikorrent Ian Ellis però fl-affidavit tiegħu qal hekk:

> "*Fir-rigward ta' riparazzjonijiet straordinarji, huwa minnu illi minn mindu ttermina l-enfitewsi fl-1990 l-miżżewġin Cassar Reynaud qatt ma saqsewna biex nagħmlu xi riparazzjonijiet fid-dar, però huwa minnu wkoll illi qatt ma infurmawna jew avżawna illi kien hemm xi ħtieġa ta' riparazzjonijiet straordinarji.*"

L-intimat Alfred Cassar Reynaud fl-affidavit tiegħu spjega li huma kienu għamlu l-ispejjeż kollha fid-dar in vista tal-protezzjoni li toffrilhom il-liġi bħala kerrejja.

Minkejja li din il-qorti tifhem l-ilment tal-intimati fir-rigward tal-ispejjeż li huma għamlu fil-fond mertu tal-kawża, din il-kwistjoni tal-ispejjeż tesorbita mill-kwistjoni kostituzzjonali/ konvenzjonali li għandha quddiemha llum. L-ispejjeż li għamlu jew ma għamlux l-intimati huma irrilevanti għall-vertenza odjerna: u cioè biex jiġi deċiż jekk l-Artikolu 12(2) hux leżiv fil-konfront tad-drittijiet tal-intimati kif protetti mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement jingħata rimedju lir-rikorrenti.

Din il-qorti, kif spjegat supra, qieset l-ammont ta' spejjeż li ġie stmat li għamlu l-intimati għall-finijiet biss tal-komputazzjoni tal-kwantum tal-kumpens (li għaliha għandu jagħmel tajjeb l-Avukat Ġenerali u mhux l-intimati Cassar Reynaud), u cioè meta kkunsidrat l-iżbilanċ bejn il-valur lokatizju kif stmat mill-perit tekniku tul is-snin u l-ammont ta' kera effettiv li rċevew ir-rikorrenti tul is-snin. Kif ġie spjegat, hija bbażat il-kalkoli tagħha fuq l-istimi tal-valur lokatizju tal-fond mingħajr l-ispejjeż li saru mill-intimati Cassar Reynaud.

Għal dawn il-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba fis-sens illi tiddikjara li l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta) jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom 41, Triq Sir Ugo Mifsud, Lija bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fir-rigward tal-fond;

2. Tilqa' t-tieni talba fis-sens illi tiddikjara li għaldaqstant dan l-Artikolu m'għandux effett. Konsegwentement l-intimati Cassar Reynaud ma jistghux jinvokawh biex jibqgħu jabitaw fil-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri;

3. Tikkundanna lill-intimat l-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti is-somma ta' €50,000 (hamsin elf Ewro).

L-ispejjeż għandhom ikun a karigu tal-Avukat Ġenerali.

IMHALLEF

DEP/REG