QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Jannar 2017

Numru 1

Rikors numru 12/13 AF

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

v.

Maggur Alfred Cassar Reynaud u martu Diana Cassar Reynaud u l-Avukat Generali

<u>Preliminari</u>

1. Dawn huma, appell principali maghmul mill-intimat Avukat Generali, u appell incidentali maghmul mir-rikorrent Ian Peter Ellis pro et noe, minn sentenza [is-sentenza appellata] moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha fl-4 ta' Ottubru 2016, li permezz taghha dik il-Qorti: [1] Laqghet l-ewwel talba u ddikjarat li l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158 tal-

Ligijiet ta' Malta] jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom 41, Triq Sir Ugo Mifsud, Lija bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [il-Kostituzzjoni] u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem [il-Konvenzjoni]; [2] Laqghet it-tieni talba u ddikjarat li ghaldaqstant dan l-Artikolu huwa bla effett fil-ligi u li ghalhekk l-intimati konjugi Cassar Reynaud ma jistghux jinvokawh biex jibqghu jabitaw fil-fond oggett ta' dawn il-proċeduri; u [3] Ikkundannat lill-intimat l-Avukat Generali sabiex ihallas lir-rikorrenti is-somma ta' €50,000. Bl-ispejjeż a karigu tal-Avukat Generali.

Il-Fatti

2. Il-fatti fil-qosor huma dawn. Ir-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond ta' abitazzjoni bin-numru 41 [gia` n-numru 68], bl-isem ta' 'Rochester' fi Triq Sir Ugo Mifsud, Lija, liema dar kienet inghatat lill-intimat Maggur Alfred Cassar Reynaud b'titolu ta' subenfitewsi termporanja mill-ahwa Richard Ellis, Mary Mifsud Speranza, Josephine Ellis, u John Ellis, l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti, permezz ta' att pubbliku tad-19 ta' Gunju 1973 in atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis, ghall-perjodu ta' sbatax (17)-il sena, li ghalaq f'Gunju 1990, versu s-subcens annwu u temporanju ta' mitejn u erbghin liri Maltin (Lm240) [illum €559.05], pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

3. Wara l-iskadenza tas-sub-enfitewsi temporanju, l-intimati Cassar Reynaud baqghu jokkupaw l-imsemmi fond taht titolu ta' lokazzjoni bis-sahha tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158. B'effett tal-istess ligi, fis-sena 2006, il-kera annwali pagabbli mill-intimati irduppjat ghal elf mija u tmintax-il ewro u ghaxar centezmi (€1,118.10).

4. Ir-rikorrenti jilmentaw illi b'effett tal-imsemmija dispozizzjoni tal-ligi, huma qeghdin jigu mcahhda mit-tgawdija reali tal-proprjeta` taghhom u privati mill-pussess tal-istess proprjeta`, minghajr kumpens adegwat, in kwantu l-kondizzjonijiet imposti mill-istess ligi huma sproporzjonati u l-pizijiet huma mitfughin ghal kollox fuq ir-rikorrenti bhala sidien. Jghidu li 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.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha tal-4 ta' Ottubru 2016, a bazi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "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 mċahhda 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.

---

[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

"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 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-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

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

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.*

"*L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:*

> *"(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 imbaghad jipprovdi illi:*

"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-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 qliegħ 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 wahda 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

[5] Ara Tabella B, fol 220

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 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."

<u>L-Appelli</u>

6. L-Avukat Generali jibbaza <u>l-appell principali</u> tieghu, ipprezentat fl-14 ta' Ottubru 2016 fuq aggravju wiehed, li huwa dak li l-likwidazzjoni tal-kumpens maghmul mill-ewwel Qorti huwa wiehed eccessiv, u ghalhekk, qed jitlob lil din il-Qorti sabiex – filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata f'dawk il-kapijiet fejn iddikjarat li l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 f'dan il-kaz jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u fejn iddikjarat li l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'ghandux ikollu effett u ma jistax jigi invokat mill-intimati Cassar Reynaud - thassarha, tirrevokaha u tannullaha f'dik il-parti fejn ikkundannat lill-Avukat Generali jhallas lis-sidien rikorrenti kumpens fl-ammont ta' €50,000 u minflok, tiffissa ammont ta' kumpens ferm inqas minn dak l-ammont in lineja ma' sentenzi ohra ta' dan it-tip, bl-ispejjez ta' dan l-appell kontra r-rikorrenti.

7. Minn naha taghhom, ir-rikorrenti qed jitolbu, permezz ta' risposta pprezentata fil-31 ta' Ottubru 2016, illi l-appell tal-intimat Avukat

Generali jigi michud; u mal-istess risposta ressqu appell incidentali fejn jilmentaw li l-kumpens ghal vjolazzjoni konvenzjonali u kostituzzjonali tad-drittijiet taghhom huwa baxx wisq u ghandu jigi mizjud sostanzjalment minn dak deciz mill-ewwel Qorti. Ghalhekk qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex fl-ewwel lok tichad l-appell principali interpost mill-Avukat Generali u, fit-tieni lok, tilqa' l-appell incidentali taghhom u tistabilixxi ammont ta' kumpens superjuri ghal dak iffissat mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, u tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija, bl-ispejjez kontra l-Avukat Generali.

8. Permezz tar-risposta tieghu ghall-appell incidentali, ipprezentata fit-2 ta' Novembru 2016, l-Avukat Generali jitlob li, ghar-ragunijiet hemm esposti, din il-Qorti tichad l-appell incidentali mressaq mir-rikorrenti, bl-ispejjez tal-istess kontra taghhom.

L-Aggravji

Appell Principali

9. Fl-appell tieghu Avukat Generali jghid illi l-kumpens moghti mill-ewwel Qorti huwa wiehed eccessiv u ghaldaqstant ghandu jitnaqqas minn din il-qorti. Jikkontendi illi, ghalkemm l-ewwel Qorti qieset sitt fatturi fil-komputazzjoni tal-kumpens, naqset milli tqis fatturi ohrajn li setghu iwasslu ghal tnaqqis sostanzjali fl-ammont likwidat.

10. Fil-qosor is-sottomissjonijiet tal-Avukat Generali huma dawn: -

11. [1] Li l-fatt li l-ewwel Qorti strahet fuq ir-relazzjoni peritali imsejjsa fuq il-valur tas-suq huwa zball ghax, kif stabbilit mill-gurisprudenza lokali u dik ewropeja, fil-qasam tal-akkomodazzjoni socjali mahsuba biex tigi mkattra l-gustizzja socjo-ekonomia, il-kumpens li ghandu jinghata ghandu jkun anqas mill-kumpens shih li seta' kien dovut kieku wiehed kellu jistrih fuq l-indikatur tas-suq liberu;

12. [2] Li, kif assodat mill-gurisprudenza ewropeja, huwa biss f'kaz ta' *"manifest unlawfulness in the deprivation or dispossession"* li *"full restitution of losses is generally awarded*, filwaqt li fil-kaz odjern huwa pacifiku li l-interferenza fid-dritt fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija pacifika tal-possediment taghhom saret abbazi tal-ligi domestika intiza biex tilhaq ghanijiet socjali fl-interess pubbliku u ghalhekk l-ewwel Qorti kellha tikkonsidra dan l-ghan legittimu fil-komputazzjoni tal-kumpens moghti minnha;

13. Jissenjala f'dan ir-rigward li -

> "….gie mtenni ghadd ta' drabi li fil-kalkolu ta' "just satisfaction" m'ghandux jigi meqjus il-kriterju tad-differenza bejn il-valur tal-fond vojt u l-valur tal-fond mikri. Dan ghaliex il-kumpens f'kawza ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti ghal danni civili li jistghu jingabru quddiem il-qrati ordinarji [ara s-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali, Philip Grech proprio et nomine vs. Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et

maqtugha fis-17 ta' Dicembru 2010 u Victor Gatt et vs. Avukat Generali et tal-5 ta' Lulju 2011];

"Dan gie ripetut sa ftit tal-jiem ilu biss mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs. Avukat Generali et deciza fit- 30 ta' Settembru 2016, meta ntqal li, 'ir-rimedju li taghti din il-qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunitajiet mitlufa." [Ara wkoll is-sentenza Ian Peter Ellis et vs. Avukat Generali et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Gunju 2016 li incidentalment kien jinvolvi wkoll lis-sidien rikorrenti Ian Peter Ellis u Elisabeth Scilio;"

14. [3] Li b'referenza wkoll ghall-fatti tal-kaz odjern, jissenjala li l-irduppjar tal-kera fis-sena 1990 u z-zieda sussegwenti tal-kera kull 15-il sena skont l-Artikolu 12 tal-Kap.158 – u mis-sena 2009 kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili – mahduma skont ir-rata tal-inflazzjoni pubblikata fl-Artikolu 13 [2] tal-imsemmi kap, "zamm u anzi tejjeb hafna l-valur monetarju tac-cens kif originarjament maqbul bejn is-sidien u l-konjugi Cassar Reynaud. Kif ritenut fil-gurisprudenza lokali, l-imsemmija rata ta' inflazzjoni tinhadem mill-Istatisiku Ewlieni tal-Gvern fuq kriterji tajba u oggettivi, filwaqt li stima ta' perit necessarjament ghandha element soggettiv."[6]

15. [4] Li l-ewwel Qorti ma haditx konjizzjoni ta' dak li xehed l-intimat il-Maggur Cassar Reynaud fl-affidavit tieghu, liema xhieda ma gietx kontrastata, li mal-koncessjoni tal-subenfitewsi temporaneja kien hemm ftehim verbali bejnu u bejn l-awturi tar-rikorrenti li l-koncessjoni qeghda ssir fuq il-kondizzjoni li dawn ma jkeccuhx mill-fond wara li jaghlaq ic-

[6] A.Kos. Franco Buttigieg et vs Avukat Generali, deciza 6 Frar 2015 u, Q.Kos. Maria Stella Azzopardi et vs Avukat Generali et, deciza fid-29 ta' Settembru 2016

cens u, li jekk l-intimat jigi biex jitlaq mill-fond, dan ma jikrihx lill-terzi imma jirritornah lura lill-familja Ellis; jghid ukoll li kienu ftehmu verbalment ukoll li l-imsemmi intimat ma jibghatx lill-familja Ellis kontijiet ta' benefikati strutturali u ta' refurbishments li hu jkun ghamel fil-fond. L-intimat Avukat Generali jkompli jissottometti li "dan il-ftehim u l-predispozizzjoni tal-awturi tar-rikorrenti li jhallu lill-konjugi Cassar Reynaud jibqghu jghixu fil-post wara l-gheluq tal-koncessjoni subenfitewtika, kellu jinduci ghal temperament fl-ammont tal-kumpens likwidat".

16. [5] Li, b'referenza ghall-gurisprudenza lokali ccitata minnu, l-intimat Avukat Generali jissenjala li l-fattur taz-zmien ta' kemm ir-rikorrenti damu biex bdew il-proceduri kostituzzjonali odjerni kellu jittiehed in konsiderazzjoni fil-komputazzjoni tal-kumpens bhala fattur kontra l-istess rikorrenti. Dan il-fattu jindika li r-rikorrenti kienu komdi bis-sitwazzjoni tant li sa ftit qabel ma fethu l-proceduri odjerni huma baghqu jaccettaw il-kera minghand il-konjugi Cassar Reynaud.

17. [6] Li f'kazijiet simili citati mill-intimat Avukat Generali, fosthom dak li kien jinvolvi lill-istess rikorrenti ghalkemm fuq fond iehor, din il-Qorti tat kumpens ferm aktar baxx minn dak moghti fis-sentenza appellata.

18. Fit-twegiba taghhom, ir-rikorrenti jirribattu billi jissottomettu inter alia, b'referenza ghal kazistika Ewropeja u dottrina fir-rigward, illi l-kumpens irid ikun relatat mal-valur tal-proprjeta` mehuda. Anke jekk l-ghan ikun wiehed legittimu, trid tinzamm proporzjonalita` bejn il-mizuri applikati u l-ghan illi jrid jigi milhuq mill-istat, b'dan illi ma jistax jintefa' piz sproporzjonat u eccessiv fuq is-sid.

19. F'dan il-kaz, ir-rikorrenti spiccaw jerfghu kwazi l-piz kollu tal-akkomodazzjoni socjali. Isostnu wkoll li meta sehhet il-konverzjoni fis-sena1990, ma kien hemm ebda sentenza li kienet titfa' dawl fuq il-possibilita` li jigi gudizzjarjament dikjarat li l-Artikolu 12[2] seta' kien leziv tad-drittijiet fundamentali u kien biss fl-2009 bis-sentenza tal-Qorti Ewropeja **Amato Gauci v. Malta** li nghata xaqq ta' dawl lis-sidien.

20. Ikomplu jissottomettu li l-awment kontemplat fl-Artikolu 1531 tal-Kodici Civili ma jxejjen xejn mill-fatt li dawn iz-zidiet huma ferm 'il boghod minn kera realistika. Jikkontendu wkoll illi huma ghandhom dritt ghal kumpens pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju ghal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom. Lanqas ma kien hemm ebda intendiment bejn is-sid u l-utlilista dwar 'kommodat' in kwantu t-titoltu ta' kera sar abbazi tal-Artikolu 12[2] tal-Kap 158. Huma wkoll jissenjalaw li ricentement inghataw bosta sentenzi ricenti fejn din il-Qorti attribwiet kumpens ghola minn dak odjern.

L-Appell Incidentali

21. Ir-rikorrenti Ellis wkoll appellaw mill-*quantum* tal-kumpens – ghalkemm naturalment dawn huma tal-fehma li ghandu jiżdied mhux li ghandu jonqos kif jippretendi l-Avukat Generali. Fis-succint dan l-aggravju jinvolvi s-segwenti punti: [1] li l-ammont tal-kumpens kellu jkun hafna aktar minn dak moghti lir-rikorrenti fis-sentenza appellata, tenut kont tal-valur lokatizju tal-fond tul is-snin; [2] li ma kellux jinkkonfigura fil-komputazzjoni tal-kumpens il-fatt li fiz-zmien meta sehhet il-konverzjoni fis-sena 1990 ir-rikorrenti ma kienx ghad kellhom is-sehem shih tal-proprjeta`, stante li huma bhala werrieta taz-zijiet taghhom, l-awturi fid-dritt taghhom, dahlu fiz-zarbun tal-predecessuri taghhom; [3] li fil-komputazzjoni tal-kumpens inkwantu bazat fuq il-valur lokatizju tal-fond, kellhom jittiehdu kont tal-benefikati u ammeljoramenti maghmula mill-intimati Cassar Reynaud b'mod li l-valur lokatizju kellu jkun akbar minn dak li fuqu gie kalkulat il-kumpens; [4] li fil-komputazzjoni tal-kumpens l-ewwel Qorti ma kellhiex tiehu in konsiderazzjoni l-fattur tad-dewmien sakemm dawn effettivament bdew il-proceduri odjerni.

22. Fit-twegiba tieghu ghall-appell incidentali tar-rikorrenti, l-Avukat Generali jtenni fost affarijiet ohra, illi l-funzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali ma hijiex dik li tillikwida d-danni civili izda danni ghal ksur ta' jeddijiet

fundamentali tal-bniedem, u fuq kollox l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzoni ma joffrix u ma jiggarantix kumpens shih ghall-generalita` tal-kazijiet kollha. Kumpens gust jista' jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Jghid ukoll li, filwaqt li r-rikorrenti kellhom dritt jilmentaw li ma thallewx igawdu hwejjighom fil-mument li huma saru sidien tal-post in kwistjoni, ma kellhom ebda dritt li jressqu dan l-ilment fir-rigward taz-zmien meta ma kinux ghadhom saru sidien tal-fond shih, ghaliex f'dak iz-zmien ma kellhom ebda jedd legali li jgawdu dik il-proprjeta`.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

23. Fl-ewwel lok din il-Qorti tibda billi tirribadixxi principji relevanti ta' natura generali identifikati mill-qrati lokali u minn dawk ewropej dwar mizuri legislattivi mehduda mill-istati membri diretti biex jindirizzaw ezigenzi socjali f'dak l-istat. Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles. Dan pero` ghandu jitqies fid-dawl tal-principju fundamentali tal-proporzjonalita` li huwa inerenti fid-dispozizzjonijet kollha tal-Konvenzjoni. Huwa dan il-fattur tal-proporzjonalita`, jew il-bilanc gust bejn l-interessi tas-socjeta` in generali

u l-htiega li jigi protett id-dritt fundamentali tal-individwu ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu, li tirrendi l-mizura legislattiva konformi mad-dettami tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b'mod li jekk mizura, ghalkemm legittima fis-sens li ghandha s-sura ta' legislazzjoni, twassal sabiex jigi impost fuq l-individwu piz sproporzjonat u eccessiv, dik il-mizura titqies bhala vjolattiva tal-artikolu konvenzjonali fuq citat u tirrendi gustifikata fil-ligi talba ghall-hlas ta' kumpens xieraq, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, sabiex jaghmel tajjeb ghal-lezjoni konvenzjonali subita, kif ukoll ghat-tehid ta' rimedji ulterjuri intizi sabiex effettivament iwaqqfu dak l-istat ta' vjolazzjoni tal-konvenzjoni.

24. L-appelli in dizamina, kemm dak principali kif ukoll dak incidentali, huma limitati ghall-ammont ta' kumpens akkordat mill-ewwel Qorti ghall-vjolazzjoni kostituzzjonali u konvenzjonali subita mir-rikorrenti u mill-awturi fid-dritt taghhom meta, gheluq il-koncessjoni subenfitewtika, gie negat lilhom dak li kien pattwit bejniethom meta kienet saret il-koncessjoni, jigifieri li l-pussess tal-fond jirriverti ghal fuqhom. Dan pero` ma sehhx ghax l-intimat Cassar Reynaud usufruwixxa mid-dritt moghti lilu bl-Att XXIII tas-sena 1979 li jibqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' lokazzjoni ghal zmien indefenit.

25. Illi l-ewwel Qorti waslet ghal kumpens fl-ammont ta' €50,000 wara li qieset is-segwenti fatturi elenkati fis-sentenza appellata. Dik il-Qorti

waslet ghall-konkluzjoni li, rizultat tal-mizura legislattiva fuq indikata, ir-rikorrenti sofrew telf materjali fl-ammont ta' €130,000. Biex waslet ghal dan l-ammont dik il-Qorti ikkonsidrat il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1992, meta r-rikorrenti wirtu l-ewwel ¼ tas-sehem mill-proprjeta`, sas-sena 2009 meta r-rikorrenti eventwalment kisbu l-kumplament tal-ishma fil-proprjeta` mal-mewt taz-zijiet taghhom, u l-valur lokatizju tal-istess fond minghajr l-ispejjez maghmula mill-intimati Cassar Reynaud. Izda, wara li qieset li l-valuri lokatizzji indikati mill-perit gudizzjarju huma biss indikazzjoni tat-telf ekonomiku li garrbu r-rikorrenti u mhux prova ta' telf reali, kif ukoll, wara li minn naha wahda qieset id-dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex jistitwixxu l-proceduri odjerni u minn naha l-ohra l-fatt li qabel ma nghatat is-sentenza **Amato Gauci v. Malta** fis-sena 1990 ir-rikorrenti "ma kellhomx wisq motivazzjoni sabiex jipprocedu gudizzjarjament" waslet li tistabilixxi kumpens, pekunjarju u non pekunjarju fl-imsemmi ammont ta' €50,000.

26. Mill-premess ghandu jirrizulta car li, kuntrarjament ghal dak sottomess mill-Avukat Generali, l-ewwel Qorti ma strahitx fuq ir-relazzjoni peritali imsejjsa fuq il-valur tas-suq u waqfet hemm, imma ikkonsidrat il-fatturi fuq indikati li kienu relevanti ghall-komputazzjoni tal-kumpens u li wasslu sabiex jinghata kumpens sostanzjalment inferjuri ghall-ammont kalkolat fuq stima tal-valur lokatizzju potenzjali fis-suq hieles.

27. Fir-rigward tal-fattur taz-zmien minn mindu kellha tibda titqies il-lezjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iz-zmien meta r-rikorrenti wirtu, inizjalment b'mod parzjali u eventwalment fl-intier tieghu, il-fond de quo, imma s-sena 1990 meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika ghax dan huwa z-zmien meta l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti kellhom jiehdu lura l-fond izda ma setghux minhabba l-intervent legislattiv fuq indikat. F'dak iz-zmien gie impost fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti ghall-finijiet ta' dan l-ezami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligh soffert mill-awturi fid-dritt taghhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux ghal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi taghhom.

28. Fir-rigward tal-benefikati u l-ispejjez li saru mill-intimati konjugi Cassar Reynaud fil-fond de quo, kemm fiz-zmien tal-koncessjoni subenfitewtika kif ukoll fiz-zmien tal-lokazzjoni, din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mir-rikorrenti li fil-komputazzjoni tal-valur lokatizju tal-fond kellhom jitqiesu wkoll il-benefikati li saru fil-fond de quo fiz-zmien tal-koncessjoni subenfitewtika. Il-Qorti tosserva li fost il-kundizzjonijiet

tal-koncessjoni[7] hemm dik li *"Kull benefikat maghmul fil-fond jaccedi ghalih minghajr ma s-subenfitewta jkollu dritt ta' kumpens fit-terminazzjoni".* Dan ifisser li dawn il-benefikati meta gew effettwati kienu saru parti mill-fond u ghalhekk mal-iskadenza tal-koncessjoni l-fond kellu jirriverti lura lis-sidien bil-benefikati maghmula. Ghalhekk ghandu jirrizulta car li, meta fis-sena 1990 mal-iskadenza giet imposta fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni bejnhom u bejn l-intimati Cassar Reynaud, is-sidien tilfu d-dritt li jgawdu l-fond bil-benefikati maghmula. Rigward l-ispejjez ta' manutenzjoni u ta' miljoramenti li saru matul il-lokazzjoni, hija gusta l-osservazzjoni li, ladarba dawn kienu saru ad insaputa u ghalhekk minghajr il-kunsens tas-sidien bi ksur tal-Artikolu 1564 tal-Kodici Civili l-intimati ma jistghux validament jilmentaw li ser jigu mcahhda mill-beneficju ta' spejjez li ma kellhomx dritt jaghmlu. Mill-banda l-ohra pero`, li kieku ma nholoqx ir-rapport ta' lokazzjoni forzuza fuq is-sidien, il-post kien jirriverti ghand is-sidien minghajr il-miljoramenti li saru mill-konjugi Cassar Reynaud allura inkwilini. Ghaldaqstant din il-Qorti hi tal-fehma li l-valur lokatizju tal-fond bejn is-snin 1990 u 2014 ghandu jigi aggustat wara li jitnaqqsu l-ispejjez li saru mis-sena 1990 'il quddiem kif komputat u spjegat fir-raba' kolonna tat-Tabella D kontenuta fir-rapport tal-perit tekniku.[8] Dan iwassal ghall-figura globali ta' €194,064 rapprezentanti l-valuri lokatizji fis-suq hieles tal-fond kull sena bejn is-sena 1990 u s-sena 2014.

---

[7] Ara Klawsola 4
[8] Fol.223

29. Rigward it-telf ta' qligh li garrbu r-rikorrenti mis-sena 1990 sas-sena 2014, mill-provi u senjatament mill-imsemmija Tabella D, jirrizulta li qligh potenzjali kien komplessivament fl-ammont ta' €194,064. [9] u ikkonsidrat li mis-sena 1990 sas sena 2014 is-sidien ippercepew bhala kera l-ammont globali ta' €37,455.74[10] jigi li t-telf potenzjali li sofrew ir-rikorrenti jammonta ghal €156,509.[11]

30. Dan pero` ma jfissirx li s-sidien ghandhom id-dritt li jirreklamaw danni materjali f'dan l-ammont. Dan qed jinghad, kemm ghax f'dan il-kaz ma kienx hemm *"manifest unlawfulness"* fl-intereferenza fit-tgawdija pacifika da parti tas-sidien tal-possediment taghhom imma kien kaz ta' interferenza gejja minn ligi, kif ukoll ghax, kif gustament osservat fis-sentenza appellata, dak l-ammont jirrapprezenta telf ta' qligh potenzjali jew indikattiv tat-telf ekonomiku izda mhux necessarjament telf reali. Barra minnhekk, ghalkemm l-ewwel Qorti rravizat lezjoni tad-dritt fundamentali minhabba li ma nzammx il-bilanc gust kif fuq indikat, huwa pacifiku li l-mizura legislattiva promolgata fis-sena 1979 ghandha ghan socjali li huwa dak li tipprovdi ghall-akkomodazzjoni socjali.

31. Rigward il-fattur tad-dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex

---

[9] €16,172 [kirjiet mensli] x 12 [kirjiet annwali]

[10] €32,983.34 [kera percepita minn 1990 sa 2012 – ara dokument A anness mal-affidavit tar-rikorrent Ian Ellis fol.34] + €2,236.20 x 2 [kera percepita ghas-snin 2013 u 2014]

[11] €194,064 - €37,455 = €156,609

jistitwixxu dawn il-proceduri fejn qed jitolbu rimedju ghal-lezjoni sofferta minnhom, din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenzi ricenti moghtija mill-Qorti Ewropeja fosthom il-kaz **Montnaro Gauci and Others v. Malta**[12] fejn dik il-Qorti osservat hekk:

> "45. The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The Court thus finds that such reasoning is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations."

32. Fid-dawl tal-premess, senjatment tal-fatt li l-ligi domestika ma timponi ebda limitu ta' zmien li fih individwu li jkun qed isofri lezjoni tad-dritt fundamentali tieghu ghandu jagixxi gudizzjarjament ghal rimedju, is-sottomissjoni tal-intimat Avukat Generali li l-ewwel Qorti kellha taghti aktar piz lill-fatt li r-rikorrenti hallew tul ta' zmien jghaddi sakemm iddecidew li jifthu l-proceduri odjerni, illum mhijiex legalment sostenibbli, *multo magis* meta bhal fil-kaz prezenti l-lezjoni ghadha ssehh.

33. Rigward dik il-parti tal-aggravju tal-Avukat Generali relatata ma' allegat ftehim verbali bejn l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti u l-intimat Cassar Reynaud, din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li dan l-ilment huwa aktar

[12] Appl.31454/12, deciza 30 Awissu 2016

relevanti ghal vertenza dwar l-ezistenza o meno tal-lezjoni, liema vertenza llum hija *res iudicata*, stante li ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza. Izda, din il-Qorti ser tezamina din il-parti tal-aggravju, stante li l-imsemmi intimat jissottometti li l-ezistenza ta' dan il-ftehim kellha ggib temperament fil-komputazzjoni tad-danni.

34. In propozitu din il-Qorti tosserva li huwa assodat fil-gurisprudenza nostrana li *contra scriptum non est argumentum* u fejn, bhal fil-kaz odjern, il-kontraenti waslu ghall-konvenzjoni li saret bil-miktub allura hija l-intenzjoni kif espressa minnhom f'dik il-konvenzjoni li ghandha titqies ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u li ghaliha japplika l-principju *pacta sunt servanda*, b'mod li ghandha tipprevali fuq kull allegat ftehim verbali; dan hu bazat fuq il-konisiderazzjoni li dak li ftehmu fuqu l-partijiet jinsab imnizzel fil-ftehim bil-miktub. Ghaldaqstant dan l-allegat ftehim ma jistax jitqies li ghandu valur probatorju li jidderoga minn dak kontenut fil-kuntratt tal-koncessjoni.

35. Ferm il-premess, din il-Qorti pero` hi tal-fehma li l-appell tal-intimat Avukat Generali huwa gustifikat in kwantu l-kumpens determinat huwa eccessiv, tenut kont tal-fatt li l-ammont rapprezentanti t-telf ta' qligh huwa wiehed potenzjali u spekulattiv u mhuwiex wiehed reali, kif ukoll tenut kont tal-ghan socjali tal-ligi u tar-rimedju ewlieni li nghata mill-ewwel Qorti, jigifieri dak li nehha l-protezzjoni moghtija lill-intimati

Cassar Reynaud bl-Att XXIII/1979 bir-rizultat li r-rikorrenti issa ser ikunu fil-pozizzjoni li jiehdu l-fond lura.

36. Din il-Qorti, anki b'relattivita` ma kawzi ohra f'cirkostanzi simili, hi tal-fehma li l-ammont ta' €15,000 bhala kumpens pekunjarju u non pekunjarju, inkluz l-ispejjez li ser isofru r-rikorrenti rizultat tal-appell odjern, huwa wiehed aktar xieraq minn dak stabbilit mill-ewwel Qorti.

Decide

Ghaldaqstant tiddeciedi dwar l-appell principali billi tilqghu limitatament u tirriduci l-ammont tal-kumpens pagabbli mill-intimat Avukat Generali lir-rikorrenti ghal hmistax-il elf euro [€15,000]; tiddeciedi dwar l-appell incidentali billi tichdu u tikkonferma s-sentenza appellata ghall-bqija.

L-ispejjez tal-ewwel istanza jibqghu kif decizi, filwaqt li l-ispejjez tal-appell principali u dawk tal-appell incidentali jkunu a kariku tar-rikorrenti.

Silvio Camilleri	Giannino Caruana Demajo	Noel Cuschieri
Prim Imhallef	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
df