MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA
# (GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

**ONOR. IMHALLEF**
**GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 15/2008

**Angela *sive* Gina Balzan**

***Versus***

**L-onorevoli Prim'Ministru, l-onorevoli Viċi Prim'Ministru u Ministru tal-Intern u Ġustizzja; l-Avukat Ġenerali; u Brian u Cecilia konjuġi Bajada**

1. F'din il-kawża l-attriċi qiegħda tfittex rimedju għax tgħid illi nkisru l-jeddijiet fondamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà, għall-ħarsien kontra diskriminazzjoni u għal smigħ xieraq imħarsa taħt l-art. 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["il-Konvenzjoni"], l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ["l-Ewwel Protokoll"], u l-artt. 38 [*recte*, 37], 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"]. Qiegħda titlob partikolarment illi l-qorti tgħid illi ma jiswiex, *in toto* jew *in parte*, l-art. 12A tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll ta' Djar

[“Kap. 158”] u tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti li qegħdin iżommu l-proprjetà tagħha bis-saħħa ta’ dik il-liġi.

2. L-attriċi fissret illi b’kuntratt tat-30 ta’ Settembru 1972 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri hija kienet kisbet b’titolu ta’ donazzjoni is-sub-dirett dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal ta’ bejn wieħed u ieħor wieħed u tletin (31) sena, bis-sub-ċens relativ ta’ mija u tlittax-il lira (Lm113) – daqs mitejn u tlieta u sittin euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€263.22) – fis-sena, tal-appartament numru wieħed (1) fi *Block A*, *Saint’Julian’s Court*, Triq Manwel Dimech, San Ġiljan, flimkien mal-jedd tal-konsolidazzjoni tal-proprjetà fi tmiem is-sub-enfitewsi li kienet inħolqot b’kuntratt tal-14 ta’ Ġunju 1957 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li bis-saħħa tiegħu l-appartament flimkien ma’ oħrajn fl-istess korp ta’ bini kienu ngħataw b’sub-enfitewsi lis-Servizzi Ingliżi għal ħamsa u erbgħin (45) sena, sat-13 ta’ Ġunju 2002.

3. B’kuntratt tal-5 ta’ Diċembru 1977 fl-atti tan-Nutar Ewlieni tal-Gvern, il-Gvern ta’ Malta kien kiseb b’ċessjoni s-sub-utli dominju temporanju tal-appartamenti, fosthom dak tal-attriċi. B’kuntratt ieħor tal-1 ta’ Settembru 1978 il-Gvern ta’ Malta kien għadda b’ċessjoni s-sub-utli dominju temporanju lis-soċjetà *Holiday Services Company Limited*.

4. Imbagħad, b’kuntratt tal-1 ta’ Novembru 1984 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli l-konvenuti Brian u Cecilia Bajada kienu kisbu mingħand *Holiday Services Company Limited* is-sub-utli dominju għaż-żmien li kien fadal tal-appartament tal-attriċi, b’sub-ċens ta’ mija u ħamsa u tletin lira (Lm135) fis-sena, daqs tliet mija u erbatax-il euro u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (€314.47).

5. L-attriċi tgħid illi fit-13 ta’ Ġunju 2002, meta għalqet is-sub-enfitewsi, hija kellha tikseb lura l-fond bil-benefikati għax, kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fil-15 ta’ Mejju 2006 *in re* <u>A.I.Ċ. Joseph Barbara *et versus* Avukat Ġenerali *et*</u>, u kif qalet ukoll il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tat-30 ta’ Ġunju 2004 *in re* <u>Nutar Herbert Cassar *et versus* Alice Turner *et*</u>, il-Kap. 158 ma jolqotx il-bini *de quo*.

6. Għalhekk, b’ittra uffiċjali tal-15 ta’ Novembru 2006 l-attriċi sejħet lill-konvenuti Bajada sabiex iroddulha l-fond, iżda, billi dawn ma ħarġux, b’rikors maħluf numru

288/2007 fetħet kawża kontriehom biex titlob l-iżgumbrament.

7. Waqt li kienu mexjin dawk il-proċeduri l-Parlament għadda b'liġi l-Att XVIII tal-2007 li bis-saħħa tiegħu daħal l-artikolu ġdid 12A tal-Kap. 158 li jgħid illi min ikun fil-pożizzjoni legali tal-konvenuti Bajada "ikollu l-jedd li jibqa' jokkupa d-dar ta' abitazzjoni taħt kirja mingħand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi preċedenti" b'kera li tkun daqs is-sub-ċens miżjud bi proporzjon maż-żjieda fl-għoli tal-ħajja.

8. Dan l-artikolu ġdid, tgħid l-attriċi, jikser il-jedd fondamentali tagħha bħala sid tal-fond, imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, billi jċaħħadha mill-jedd li tieħu lura l-pussess battâl u t-tgawdija tiegħu fi tmiem is-sub-enfitewsi għax issa l-konvenuti Bajada għandhom il-jedd illi jikkonvertu t-titolu għal wieħed ta' kiri u l-kumpens li tieħu l-attriċi huwa biss dak illi titħallas kera daqs kemm kienet tieħu ċens qabel b'żjieda sa mhux aktar mid-doppju skond l-indiċi tal-għoli tal-ħajja. L-iżjed li tista' tkun il-kera għalhekk huwa mitejn u sebgħin lira (Lm270) – daqs sitt mija u tmienja u għoxrin euro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€628.94) – fis-sena.

9. L-attriċi kompliet tfisser illi fil-każ tallum il-piż kollu ntefa' mhux fuq grupp ta' nies imma fuq familja waħda li ntlaqtet b'liġi *ad hoc* li saret biex iċċaħħadha minn dak li, qabel ma għaddiet il-liġi, kellha jedd għalih. Mhux biss ma ngħatatx kumpens xieraq għal dak li sejħitlu teħid forzat, iżda wkoll l-appartament li kellu jkun ħieles f'idejha issa huwa regolat bil-liġi tal-kera u għalhekk l-attriċi hija marbuta li tagħmel it-tiswijiet straordinarji fi proprjetà li għal żmien indefinit ġiet imċaħħda mit-tgawdija u l-pussess tagħha.

10. Kompliet tgħid l-attriċi illi, billi l-art. 12A tal-Kap. 158 għandu effett retro-attiv biex jolqot ċnus li – bħal fil-każ tallum – għalqu qabel l-1 ta' Lulju 2007, intlaqat ukoll jedd miksub. Dan, fil-fehma tagħha, juri illi l-liġi saret *ad hoc* kontra tagħha.

11. Fl-aħħarnett l-attriċi tgħid illi l-art. 37(1)(*b*) u (*ċ*) tal-Kostituzzjoni jagħti lil kull persuna li tippretendi 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 wkoll illi dik il-persuna jkollha dritt ta' appell mid-deċiżjoni lill-Qorti ta' l-Appell. L-art. 12A tal-Kap. 158, tgħid l-attriċi, ma jaħsibx għal dan id-dritt ta' aċċess lil qorti, għax mhux biss it-teħid huwa obbligatorju imma wkoll il-kumpens huwa stabilit *a priori* u limitat bil-liġi.

12. L-attriċi għalhekk qiegħda titlob illi l-qorti tgħid illi nkisru l-jeddijiet fondamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà, għall-ħarsien kontra diskriminazzjoni u għal smigħ xieraq imħarsa taħt l-art. 6 u 14 tal-Konvenzjoni, l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, u l-artt. 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tagħtiha rimedji xierqa, fosthom billi tgħid illi ma jiswiex, *in toto* jew *in parte*, jew li ma għandux jolqot il-każ tagħha, l-art. 12A tal-Kap. 158, u billi tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti Bajada mill-proprjetà tagħha.

13. Il-konvenuti onorevoli Prim'Ministru, onorevoli Ministru tal-Intern u Ġustizzja u Avukat Ġenerali ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

i. ma hemm ebda ksur tal-artt. 37 u 47(9) tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll għax:

a. taħt l-art. 12A tal-Kap. 158 ma jseħħx "teħid forzuż" jew obbligatorju tal-proprjetà iżda biss kontroll tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostitizzjoni u tal-Konvenzjoni; u

b. meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-kumpens xieraq ma jistax jitkejjel ma' kemm tiswa' l-proprjetà fis-suq – iż-żjieda fil-kera taħt l-art. 12A tal-Kap. 158 tilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak privat;

ii. ma hemmx ksur tal-art. 6 tal-Konvenzjoni għax:

a. taħt il-*proviso* tal-art. 37(1) tal-Kostituzzjoni l-Parlament jista' b'liġi jistabilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu sabiex jiġi fissat il-kumpens; u

b. il-qorti jew tribunal ma għandux il-funzjoni leġislativa li jiffissa l-kera iżda dik li jwettaq il-liġi li tirregola l-ħlas u ż-żjieda tal-kera; u

iii. ma hemm ebda ksur tal-art. 14 tal-Konvenzjoni għax dawk f'sitwazzjonijiet simili ma humiex qegħdin jiġu trattati b'mod differenti mingħajr ġustifikazzjoni raġonevoli u oġġettiva u mingħajr

proporzjonalità raġonevoli bejn il-mezzi u l-għan li jrid jintlaħaq.

14. Il-konvenuti Bajada ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

i. il-kwistjoni mqajma mill-atturi hija frivola u vessatorja għax dan ma kienx każ ta' esproprjazzjoni iżda każ ta' kontroll ta' użu tal-proprjetà;

ii. ma hux minnu illi l-atturi ma kellhom ebda kuntratt jew ftehim mal-eċċipjenti, għax meta jingħata ċens is-sid jitlaq il-proprjetà u jgħaddiha lill-enfitewta, li jitqies is-sid sakemm ikompli jħallas iċ-ċens u jista' jidħol f'kull ftehim ma' min irid;

iii. ma hux minnu illi l-piż tal-leġislazzjoni nxteħet fuq familja waħda: il-liġi tgħodd *erga omnes* u hemm każijiet oħrajn li jintlaqtu bl-art. 12A tal-Kap. 158;

iv. ma hux minnu li l-piżijiet inxteħtu fuq l-atturi għax ma hux il-każ, bħal ta' fond rekwiżizzjonat, fejn is-sid ikun marbut jagħmel it-tiswijiet u qatt ma jista' jieħu l-fond lura;

v. ma hemm ebda jedd miksub tal-atturi għax il-liġi hija prattikament l-istess bħal dik tal-1979 u l-introduzzjoni tal-art. 12A fil-Kap. 158 saret meħtieġa minħabba interpretazzjoni tal-liġi li kienet ingħatat f'sentenza ċivili u l-emenda kellha l-ħsieb li tneħħi kull dubju dwar it-tifsira tal-kelmiet "ċens oriġinali" li kienu jidhru fit-test oriġinali tal-art. 12 tal-Kap. 158; u

vi. il-Kostituzzjoni stess tgħid illi l-kumpens jista' jkun stabbilit b'liġi u għalhekk ma hemmx ksur tal-Kostituzzjoni.

15. Il-fatti relevanti għal din il-kawża seħħew hekk: L-attriċi kellu s-sub-dirett dominju tal-fond imsemmi fir-rikors maħluf u kienet qiegħda tistenna li tieħu l-fond lura battâl fi tmiem is-sub-enfitewsi fl-2002 għax id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 li jagħtu lill-utilisti l-jedd li jkomplu jżommu l-fond taħt titolu ieħor – għall-inqas kif dawk id-dispożizzjonijiet ġew interpretati fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ġunju 2004 *in re* <u>Nutar Herbert Cassar *et versus* Alice Turner *et*</u> – ma kinux jolqtu l-proprjetà tagħha.

16. Ġara iżda illi l-Kap. 158 ġie emendat bl-introduzzjoni ta' artikolu ġdid – l-art. 12A – li jolqot ukoll ċnus li, bħal dak tal-każ tallum, kienu ġà għalqu meta daħal fis-seħħ, u li bis-saħħa tiegħu l-konvenuti Bajada ngħataw il-jedd li jkomplu jżommu l-fond tal-attriċi b'titolu ta' kera. Billi s-

sub-ċens pagabbli ta' mija u ħamsa u tletin lira (Lm135) kien ġie stabilit fl-1984, meta l-indiċi tal-għoli tal-ħajja kien 426.18, u s-sub-ċens għalaq fl-2002, meta l-indiċi kien 664.88, il-kera li għandu jitħallas għall-ewwel ħmistax-il sena mill-2002 huwa ta' mitejn u għaxar liri u wieħed u sittin ċenteżmu (Lm210.61), daqs erba' mija u disgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€490.59).

17. Billi l-partijiet ma qablux dwar kemm jista' jinkera l-fond fis-suq ħieles, il-qorti b'dikriet tal-11 ta' Novembru 2010 ħatret perit tekniku biex jagħmel stima. Il-perit irrelata fis-26 ta' Novembru 2010 u kien tal-fehma illi l-fond jiswa mija u ħamsa u sebgħin elf euro (€175,000) u jista' jinkera sebat elef euro (€7,000) fis-sena.

18. Ngħaddu issa biex inqisu l-meritu u nibdew bl-ilment tal-attriċi dwar diskriminazzjoni u aċċess għal qorti. Fil-fehma tal-qorti, ebda wieħed minn dawn iż-żewġ ilmenti ma huwa ġustifikat.

19. Taħt l-art. 45 tal-Kostituzzjoni "diskriminazzjoni" tfisser "għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skond ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi jew sess", waqt illi taħt l-art. 14 tal-Konvenzjoni tfisser trattament differenti fit-tgawdija tad-drittijiet imħarsa taħt l-istess Konvenzjoni "għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor".

20. L-art. 45 tal-Kostituzzjoni ma jgħoddx għall-każ għax ma saret ebda allegazzjoni ta' trattament differenti għal xi waħda jew aktar mir-raġunijiet imsemmija f'dak l-artikolu, waqt illi l-art. 14 tal-Konvenzjoni jgħodd għall-każ għax l-attriċi qiegħda tgħid illi qiegħda ssir diskriminazzjoni kontrieha fit-tgawdija tal-jedd ta' proprjetà, li huwa wieħed mid-drittijiet imħarsa taħt il-Konvenzjoni, u r-raġuni tad-diskriminazzjoni hija illi hija s-sid ta' proprjetà.

21. Għalkemm l-art. 14 tal-Konvenzjoni jgħodd għall-każ, il-qorti ma tarax li hemm diskriminazzjoni kontra l-attriċi għax ma hijiex qiegħda tingħata trattament differenti minn dak li jingħata lil sidien oħra ta' proprjetà li jinsab fl-istess pożizzjoni legali bħal dik tal-attriċi. Il-fatt illi l-liġi tolqot biss sidien ta' proprjetà ma huwiex fih innifsu

diskriminatorju għar-raġuni ta' proprjetà, għax kull liġi li tolqot il-proprjetà neċessarjament tolqot lis-sidien b'mod differenti minn dak li bih tolqot lil min ma huwiex sid. Li hu relevanti hu illi s-sidien kollha li għandhom proprjetà f'Malta u Għawdex li kienet mogħtija b'ċens li jagħlaq, bħal ma kienet il-proprjetà tal-attriċi, huma milquta bl-istess mod bil-liġi, u għalhekk ma hemmx diskriminazzjoni.

22. Lanqas ma jista' jingħad illi l-attriċi hija mċaħħda minn aċċess għall-qorti minħabba l-fatt biss illi l-*quantum* tal-kumpens fil-forma ta' kera huwa stabilit b'liġi. Is-sid jista' jressaq lill-kerrej il-qorti jekk dan ma jaqbilx ma' kif tiġi kalkolata l-kera jew jekk ma jħallasx. Aċċess lil qorti biex jiġi deċiż l-ammont ta' kumpens ma jfissirx li l-qorti ma tkunx marbuta bi kriterji legali biex tillikwida l-ammont.

23. Il-qorti għalhekk tiċħad l-ilmenti dwar diskriminazzjoni u dwar nuqqas ta' aċċess għal qorti, u tqishom x'aktarx frivoli.

24. Ngħaddu issa għall-qofol tal-kwistjoni, li fil-fehma tal-qorti hija dwar il-jedd għal tgawdija tal-proprjetà.

25. Il-qorti tibda biex tgħid illi taqbel mal-konvenuti illi dan ma huwiex każ ta' teħid ta' proprjetà iżda ta' kontroll ta' użu ta' proprjetà. L-attriċi baqgħet sid tal-proprjetà u għad għandha l-jeddijiet *in re* ta' sid u għalhekk ma jistax jingħad li tteħditilha l-proprjetà. Madankollu, għalkemm baqgħet sid u, ukoll quddiem il-konvenuti Bajada bħala kerrejja, għandha l-jeddijiet ta' sid il-kera, l-użu li tista' tagħmel mill-proprjetà huwa kontrollat għax hija marbuta li tagħraf il-jedddijiet tal-kerrejja meta, li kieku ma kienx hemm il-liġi attakkata, kienet tista' tieħu l-fond lura battâl u tikrih lil min trid hi b'kemm jagħti s-suq.

26. Il-Qorti Kostituzzjonali, f'sentenza li kienet tat fis-7 ta' Diċembru 2009 *in re* <u>Josephine Bugeja *et versus* Avukat Ġenerali</u>, kienet qalet illi ma hemmx teħid ta' proprjetà meta ċens temporanju jiġi konvertit f'wieħed perpetwu, għalkemm f'dak il-każ is-sid ikun itteħidlu jedd *in re* fuq il-proprjetà, *viz.* l-utli dominju li kien jikkonsolida ruħhu f'idejh mad-dirett dominju li ma kinitx għal-liġi speċjali. *Multo magis* dan igħodd għall-każ tallum fejn il-*ius in re* kollu baqa' f'idejn l-attriċi. Għalhekk tgħodd b'aktar saħħa għall-każ tallum l-osservazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali f'dik is-sentenza illi "każ ta' kontroll ta' użu

ta' proprjetà, bħalma huwa l-każ in eżami, ma jaqax *entro* l-parametri u konsegwentement il-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, iżda *se mai* jista' jaqa' *entro* l-parametri u taħt il-protezzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja"[1].

27. Il-materja hija għalhekk regolata bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll li jgħid hekk:

ARTIKOLU 1

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 skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

28. Ma jistax jiġi serjament kontestat illi l-jeddijiet taħt il-Konvenzjoni u l-Ewwel Protokoll igħoddu għall-każ tallum *ratione temporis* għax jekk seħħ ksur tal-jedd tal-attriċi dan seħħ meta saret il-konverżjoni taċ-ċens f'kera u mhux, bħal ma jridu jgħidu l-konvenuti rappreżentanti tal-gvern fin-nota ta' osservazzjoniiet tagħhom, meta għadda b'liġi l-Att XXIII tal-1979, bla ma ngħidu xejn dwar il-fatt illi kien l-Att XVIII tal-2007, u mhux l-Att XXIII tal-1979, li żied l-art. 12A fil-Kap. 158!

29. Ma jistax ukoll jiġi kontestat illi meta għadda b'liġi l-art. 12A tal-Kap. 158 l-istat kien qiegħed jinqeda bid-dritt, jew, aħjar, bis-setgħa li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali għax, għalkemm huma l-individwi illi, fil-każ partikolari, jinqdew bil-jeddijiet mogħtija b'dik il-liġi, madankollu huwa fl-interess ġenerali illi l-istat ikollu u jwettaq politika biex in-nies ikollhom fejn joqogħdu. Ma huwiex kontestat ukoll illi ġeneralment l-istat għandu marġini wiesgħa ta' apprezzament dwar kif iwettaq din il-politika u, fil-fehma tal-qorti, id-dispożizzjoniiet tal-art. 12A tal-Kap. 158 huma eżerċizzju leġittimu ta' din id-diskrezzjoni:

[1] Para. 42 tas-sentenza.

«The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free-market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues.

«Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation.»[2]

30. Madankollu, ma hijiex biżżejjed il-ġustifikazzjoni tal-interess ġenerali: quddiem dan l-interess ġenerali l-interess privat iċedi, iva, iżda mhux fis-sens illi jintefa għal kollox iżda billi l-privat jirċievi kumpens xieraq u proporzjonat għal dak li jkun qiegħed jiġi mċaħħad minnu fl-interess ġenerali:

«Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that 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 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

[2] Hutten-Czapska *v.* Il-Polonja, Q.E.D.B. 19 ta' Ġunju 2006, para. 166.

interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden.»[3]

31. Li rridu naraw mela fil-każ tallum huwa jekk il-kumpens li tirċievi l-attriċi, fil-forma ta’ kera stabilit taħt il-liġi, huwiex kumpens xieraq u proporzjonat biex ipatti għall-jedd li tieħu lura ħwejjiġha ħielsa minn kull irbit fi tmiem iċ-ċens, li bis-saħħa tal-istess liġi ġiet imċaħħda minnu.

32. Rajna illi l-kera b’seħħ mill-2002 sa ħmistax-il sena wara huwa ta’ erba’ mija u disgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€490.59) fis-sena, imqabbel mal-valur fis-suq ħieles illum ta’ sebat elef euro (€7,000) fis-sena.

33. Tassew illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles, għax jista’ jkun hemm interess ġenerali leġittimu illi min ma jiflaħx iħallas daqskemm jitlob is-suq ħieles ukoll ikollu l-possibilità li jsib dar fejn joqgħod, għalkemm forsi huwa dibattibbli jekk id-differenza għandux ibatiha s-sid privat jew il-komunità. F’kull każ, iżda, ukoll jekk ngħidu illi s-sid huwa msejjaħ biex jagħmel dan is-sagrifiċċju wkoll, ċertament il-ħtieġa tal-proporzjonalità trid illi ma jkunx hemm baħar – biex ma ngħidux oċejan – jaqsam bejn il-kera li tagħti l-liġi u dik fis-suq ħieles, bħal ma hemm bejn il-kera li tagħti l-liġi ta’ erba’ mija u disgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€490.59) fis-sena u dik fis-suq ħieles ta’ sebat elef euro (€7,000) fis-sena. Lanqas tgħid illi fil-kondizzjonijiet l-oħra tal-kera s-sid igawdi xi benefiċċji li ma jistax jistipulahom fis-suq ħieles.

34. Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, huwa ferm evidenti illi l-art. 12A tal-Kap. 158 ma jħarisx il-proporzjonalità u t-tqassim xieraq ta’ piżijiet u benefiċċji li jrid l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Għalhekk, l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-art. 12A tal-Kap. 158 għall-każ tallum ikun bi ksur tal-jeddijiet tal-attriċi mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

35. Fost ir-rimedji li qiegħda titolob l-attriċi għal dan il-ksur hemm dak tal-iżgumbrament tal-konvenuti Bajada mill-fond. Din il-qorti ma tarax illi huwa kompitu tagħha fil-kompetenza kostituzzjonali li tagħti ordni ta’ żgumbrament, ukoll għax ma ġiex, u ma setax jiġi, dibattut

[3] *Ibid.* para. 167 *et seq.*

quddiemha jekk il-konvenuti Bajada għandhomx xi titolu ieħor biex iżommu l-fond. Jidher ukoll illi hemm kawża oħra pendenti bejn l-attriċi u l-kerrejja (rikors maħluf numru 288/2007) fejn tiġi dibattuta l-kwistjoni tal-iżgumbrament. Għall-għanijiet ta' din il-kawża tallum huwa biżżejjed li jingħad illi l-konvenuti Bajada ma jistgħux jinqdew bl-art. 12A tal-Kap. 158 biex jilqgħu għal kull azzjoni li għamlet jew tista' tagħmel l-attriċi fil-*forum* kompetenti biex tikseb l-iżgumbrament tagħhom.

36. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk taqta' din il-kawża:

i. tiċħad it-talba għal dikjarazzjoni ta' ksur tal-artt. 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-artt. 6 u 14 tal-Konvenzjoni;

ii. tgħid illi l-applikazzjoni tal-art. 12A tal-Kap. 158 għall-proprjetà tal-attriċi msemmija fir-rikors tikser il-jeddijiet tagħha mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll;

iii. ma tqisx it-talba għall-iżgumbrament tal-konvenuti Bajada iżda tgħid illi l-dawn ma jistgħux jinqdew bl-art. 12A tal-Kap. 158 biex jilqgħu għal kull azzjoni li għamlet jew tista' tagħmel l-attriċi fil-*forum* kompetenti biex tikseb l-iżgumbrament tagħhom mill-proprjetà msemmija fir-rikors.

iv. tordna illi l-ispejjeż jinqasmu hekk: sehem minn tlieta (⅓) tħallsu l-attriċi; sehem minn tlieta (⅓) jħallsuh il-konvenuti rappreżentanti tal-Gvern ta' Malta; u sehem minn tlieta (⅓) jħallsuh il-konvenuti Bajada.

**< Sentenza Finali >**

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