MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2012

Appell Civili Numru. 15/2008/1

Angela sive Gina Balzan

v.

L-Onorevoli Prim Ministru, l-Onorevoli Vici Prim Ministru
u Ministru tal-Intern u Gustizzja; l-Avukat Generali;
u Brian u Cecilia konjugi Bajada

Il-Qorti:

Rat ir-rikorsipprezentat fit-12 ta’ Frar 2008, li jaqra hekk:
“1. Illi bis-sahha ta' kuntratt tat-30 ta' Settembru 1972 fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Spiteri (Dokument 'A'), ir-

rikorrenti kienet akkwistat, b'titolu ta' donazzjoni minghand Salvatore Bezzina, is-subdirett dominju temporanju u subcens relattiv ta' Lm113 fis-sena imposti fuq l-appartament numru 1 formanti parti minn blokk ta' erbgha flats u tlett garages jew stores bla numri, maghrufa bhala Blokk A, u formanti parti minn blokk ta' bini akbar bla numru desinjat 'Saint Julians Court', f'Prince of Wales Road, illum Triq Manwel Dimech, San Giljan, ghaz-zmien li kien fadal ta' circa wiehed u tletin sena ohra mill-koncessjoni sub-enfitewtika originali li saret fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tal-14 ta' Gunju, 1957, flimkien mad-dritt ta' reversjoni ghan-nuda proprjeta u cjoe il-konsolidazzjoni tal-utili dominju mad-dirett dominju wara l-iskadenza tal-koncessjoni subenfitewtika fuq imsemmja.

“2. Illi permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Gunju 1957 (Dokument ‘C') fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, l-imsemmi korp ta' 52 appartament bl-isem st. Julian's Court', inkluzi allura l-appartamenti hawn fuq deskritti, kienu gew koncessi in enfitewsi temporaneja lis-Servizzi Inglizi ghal hamsa u erbghin (45) sena, b'effett mid-data tal-att u liema perijodu kien jaghlaq fit-13 ta' Gunju 2002.

“3. Illi l-klawsola numru 12 tal-imsemmi kuntratt ta' enfitewsi temporanja kien jaqra hekk:

““The present sub-emphyteusis is stipulated for a period of forty-five (45) years from this day, provided, however, that the Admiralty reserve the right, to which the Grantors agree, to det-ermine this concession and restore the site with all the buildings thereon to the Grantors or their successors at the end of the twenty- first, or the twenty-eighth, or the thirty-fifth, or the forty second year, to run from today, by giving the Grantors six months' previous notice in writing before the expiration of anyone of the aforesaid periods, of their intention to terminate the present subemphyteusis.”

Illi minkejja li s-Servizzi Inglizi offru li jirrilaxxjaw dan il-blokk ta' bini favur is-subdirettarji, inkluza r-rikorrenti, dan ai termini tal-klawsola numru 12 tal-kuntratt hawn fuq Citata, il-Gvern ta' Malta, billi rritjena li Malta kellha bzonn

ta' izjed 'holiday flats' u wara pressjoni fuq l-istess Servizzi Inglizi, akkwista f'ismu, permezz ta' cessjoni 'gratis' fl-atti tal-hamsa (5) ta' Dicembru, 1977 tan-Nutar Principali tal-Gvern l-istess korp ta' bini surreferit.

“3. Illi b'titolu ta' cessjoni fl-1 ta' Settembru 1978, il-Gvern ta' Malta ghadda ghal skopijiet ta' amministrazzjoni dan il-korp ta' bini lis-socjeta` Holiday Services Company Limited ghall-uzu esklussiv ta' barranin li jzuru Malta (dokument hawn anness u mmarkat Dokument 'D'). Iktar tard, permezz ta' rizoluzzjoni parlamentari u modifika tal-kuntratt originali bis-sahha ta' kuntratt sussegwenti tal-24 ta' Awissu 1983 (Dokument 'E'), l-imsemmija socjeta' giet mehlusa minn din il-kundizzjoni originali li taghmel uzu minn dawn l-appartamenti biex takkomoda esklussivament barranin u ghaldaqstant kull appartament gie trasferit lil cittadini Maltin b'titolu ta' sub-cens temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni subenfitewtika temporanja originali ghal hamsa u erbghin (45) sena li bdew jiddekorru mill-14 ta' Gunju, 1957 bl-obbligu li l-akkwirenti Maltin ihallsu pagament originali ta' bejn elfejn u tlett elef liri Maltin u b'awment fic-cens annwu ta' bejn tnax-il lira Maltin fir-rigward tlett appartamenti b'zewgt ikmamar tas-sodda u tnejn u ghoxrin liri Maltin fir-rigward tal-appartamenti rimanenti ta' tlett ikmamar tas-sodda.

“4. Illi bis-sahha ta' kuntratt tal-1 ta' Novembru 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli, l-intimati Brian u Cecilia, konjugi Bajada, akkwistaw minghand is-socjeta` Holiday Services Limited, s-subutili dominju temporanju ghaz-zmien li fadal mill-koncessjoni ta' subenfitewsi temporanja ghal 45 sena li bdew jiddekorru mill-14 ta' Gunju 1957 tal-appartament numru wiehed (1) fi Blokk A mill-istess korp ta' bini hawn fuq deskritt (Dokument 'B').

“5. Illi fit-13 ta' Gunju, 2002, stante l-gheluq tac-cens temporanju kif hawn fuq deskritt, il-korp tal-bini flimkien mal-benefikati tieghu rriverta lura lis-subdirettarji liberu u frank ai termini tal-istess att ta' koncessjoni u skond il-ligi.

"6. Illi, fil-fatt, l-**Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar** (Kap. 158 tal-Ligijiet ta ' Malta) lanqas ma kienet tapplika fir-rigward tal-bini 'de quo' u dan kif konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***'AIC Josepb Barbara, Josephine mart Raymond Azzopardi proprio kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria mart Salvatore Saddemi, Patricia mart David Anastasi u Greta mart Anthony Bartolo Parnis u okkorrendo l-isess zwieghom v. Avukat Generali u Anthony Cachia'*** deciza fil-15 ta' Mejju, 2006.

"7. Illi hekk ukoll kien gie konfermat permezz tas-sentenza fl-ismijiet ***'Nutar Dr. Herbert Cassar et v. Alice Turner et'*** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Gunju, 2004, fejn inghad illi *"dawk is-subenfitewti jew okkupanti ta' fond li jkunu dderivaw it-titolu taghhom minghand subenfitewta iehor, anke waqt id-dekorrenza tal-koncessjoni originali, ... fil-kazi mhux kontemplati fil-paragrafi (a) u (b) tas-subinciz (2) tal-Artikolu 12* (tal-Kap 158) *dan id-dritt jinghata biss meta l-koncessjoni originali tiskadi."*

"8. Illi sussegwentement is-subartikoli (4) u (5) tal-art. 12 tal-**Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar** gew dikjarati anti-kostituzzjonali permezz ta' sentenza datata 3 ta' Ottubru, 2000 fl-ismijiet **'Galea Testaferrata et. noe. v. Prim Ministru et.'** li giet trasmessa l-Parlament wara s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-16 t'Ottubru, 2006.

"9. Illi s-sentenzi citati japplikaw ghall-kaz in ezami billi:

"a. l-intimati dderivaw it-titolu taghhom minghand subenfitewta iehor, cjoe` s-socjeta` Holiday Services Limited;
"b. il-koncessjoni ta' subenfitewsi temporanja originali inghatat ghal perijodu ta' 45 sena li bdew jiddekorru mill-14 ta' Gunju 1957, u ghalhekk ma japplikawx id-dispozizzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (a) u (b) tas-subinciz (2) tal-Artikolu 12 (tal-Kap 158);

"c. il-koncessjoni original; ghadha ma skadietx u effettivament hija wahda perpetwa ghalhekk ma taghlaqx.

"10. Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 15 ta' Novembru 2006, ir-rikorrenti kienet debitament interpellat lill-intimati Brian u Cecilia konjugi Bajada, sabiex jirrilaxxjaw l-appartament fil-pussess taghhom u dan stante l-gheluq tac-cens temporanju fit-13 ta' Gunju, 2002.

"11. Illi nonostante cioe`, l-intimati Brian u Cecilia konjugi Bajada baqghu' inadempjenti u ghadhom sallum jokkupaw il-fond surreferit illegalment u abbuzivament stante l-gheluq tac-cens temporanju fl-14 ta' Gunju 2002 u l-konsegwenti reversjoni tal-propjeta` f'idejn is-subdirettarja, ir-rikorrenti.

"12. Illi in vista ta' dan ir-rikorrenti odjerna intavolat rikors guramentat kontra l-intimati Brian u Cecilia konjugi Bajada (Cit. Nru. 288/2007GV) fejn permezz taghha intalab li l-Qorti tiddeciedi billi tordna lill-imsemmija intimati jizgombraw mill-appartament okkupat minnhom fi zmien qasir u perentorju u dan peress illi qieghdin jokkupaw l-appartament surreferit minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

"13. Illi matul il-kors ta' dawn il-proceduri gie mghoddi mill-Parlament permezz tal-**Att Numru XVIII tal-2007** dak li llum huwa l-art. 12A tal-**Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar** (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdi fir-rigward ta' sub-enfitewsi bhal dawk in ezami li ma tkunx wahda li l-effetti tat-tmiem taghha jkunu regolati bl-artikolu 12(2)(a) jew (b) jew bl-artikolu 12(4) jew 12(5) u meta l-enfitewta jew is-subenfitewta jkun jokkupa id-dar t'abitazzjoni bhala r-residenza ordinarja tieghu dan ***"jkollu l-jedd li jibqa' jokkupa d-dar ta' abitazzjoni taht kirja minghand il-persuna li tkun id-detentur ta' l-enfitewsi jew subenfitewsi precedenti bl-istess kera u taht l-istess kondizzjonijiet applikabbli skond l-artikolu 12(2)(i) u (ii) li ghandhom japplikaw mutatis mutandis."*** (enfazi mizjuda)

Illi l-artikolu sopracitat jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan in kwantu icahhad lir-rikorrenti odjerna bhala s-sid tal-fondi hawn fuq deskritti milli tirriprendi l-pussess vakanti u t-tgawdija reali tal-proprjeta' taghha

ukoll wara l-gheluq tas-subenfitewsi temporanja kif hawn fuq deskritt u dana billi, in forza ta' dan l-artikolu l-intimati Brian u Cecilia konjugi Bajada inghataw id-dritt li jikkonvertu l-istess sub-enfitewsi f'kirja kif jinghad fl-istess artikolu. B'hekk ir-rikorrenti qieghda tigi forzatament imnehhija u deprivata mill-pussess tal-proprjeta' li ghaliha hija intitolati minghajr kumpens adegwat u ghalhekk bi hsara ghad-disposizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi wkoll l-effett tal-imsemmi artikolu 12A tal-Kap. 158 huwa tali li jippriva lir-rikorrenti mill-pussess tal-appartament surreferit u jnaqqas jew inehhi d-dritt tal-istess rikorrenti ghat-tgawdija tal-possediment tieghu fis-sens tal-artikolu wiehed (1) tal- Ewwel Protokol li hemm mal-Konvenzjoni ghall**-Protezzjoni tad-Drittijiet u tal-Libertajiet Fundamentali**, Att Numru XIV tal-1987.

"14. Illi effettivament fil-kaz in ezami l-effett tal-introduzzjoni tal-ligi fuq msemmija kien proprju dak li effettivament icahhad lir-rikorrenti id-dritt ta' konsolidazzjoni tas-sub-dirett taghha b'tali mod li filwaqt li taht il-ligi l-antika is-sub cens tal-okkupanti tal-appartamenti proprjeta' tal-esponenti kien jaghlaq, taht l-**Att XVIII tal-2007** ic-cens gie konvertit f'kirja protetta.

"Illi inoltre skond l-art 12A l-uniku kumpens li hija intitolata ghalih ir-rikorrenti huwa dak tac-cens precedentement imhallas mizjud skond l-indici tal-gholi tal-hajja ghal mhux aktar mid-doppju.

"15. Illi fil-kaz in ezami ic-cens dovut skond il-kuntratt ta' subenfitewsi jammonta ghal mija u hamsa u tletin liri (Lm 135). Iz-zieda skond l-indici tal-gholi tal-hajja jammonta ghal aktar mid-doppju tal-imsemmi ammont ta' cens imhallas u ghaldaqstant il-kumpens li jkun attwalment dovut mill-inkwilini skond l-art. 12A lis-sidien huwa dak ta' kera ta' mhux aktar minn mitejn u sebghin liri (Lm 270) fis-sena, dan peress illi l-kera skond l-art. 12A toghla skond l-indici tal-oghli tal-hajja imma ma tistax teccedi d-doppju tal-istess. Fl-umli fehma tal-esponenti tali ammont lanqas

jaghti tifsira ghall-kelma 'kumpens' wisq anqas ghal dak li huwa 'xieraq'!

“16. Illi, *multo magis*, fil-kaz odjern il-piz kollu ntefa' mhux fuq grupp ta' individwi imma fuq familja wahda li sabet ruhha konfrontata b'ligi 'ad hoc' li ghaddiet proprju sabiex iccahhad lir-rikorrenti minn dak li, skond il-kuntratt originali flimkien mal-ligi precedenti u skond is-sentenzi citati, kien id-dritt taghha ghall-proprjeta' libera u vakanti minn terzi u wkoll fir-rigward ta' proceduri li kienu diga' gew mibdija. Aktar minn hekk l-art 12A huwa tali li lanqas ma joffri l-possibilita' lir-rikorrenti li tiehu kumpens adegwat ghal dan it-tehid forzat. Min-naha l-ohra jrendi l-ligi antika tal-kiri applikabbli ghall-appartament msemmi li suppost illum huwa liberu u frank fil-pussess tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti bhala sid ghalhekk hija issa **<u>responsabbli ghar-riparazzjonijiet straordinarji ta' kull appartament filwaqt li giet imcahhda ghal zmien indefinittiv mill-pussess u t-tgawdija tal-istess</u>!** Lanqas ma jista' jinghad li dan t'hawn fuq huwa gustifikat f'dan il-kaz bhala mizura socjali ta' 'housing'.

“17. **<u>Illi certament l-art 12A fih innfisu ma joffri ebda bilanc bejn l-interessi tal-intimati u dak tar-rikorrenti u dana peress illi il-pizijiet huma mitfughin ghal kollox fuq l-istess rikorrenti li mhux biss qatt ma kkuntrattat mal-intimati Brian u Cecilia konjugi Bajada, bhala l-okkupanti odjern tal-appartament msemmi, imma talli, skond dak kuntrattat minnha, in vista tal-iskadenza tac-cens u l-konsolidazzjoni tad-dirett, il-proprjeta' kienet tirriverti lura f'isimha. Il-kumpens offrut ghal dan kollu huwa wiehed li lanqas biss jista' jitqabbel ma' dak li jiswew illum il-gurnata l-appartamenti fuq is-suq</u>.**

“18. Illi in vista ta' dan kollu, tiehu wkoll l-importanza taghha l-kwistjoni mill-aspett ta' **<u>dritt kwezit</u>** kif vantat mir-rikorrenti flimkien mal-effett **<u>retroattiv</u>** moghti lil l-art. 12A, senjatament b'referenza ghal cnus li jaghlqu qabel l-1 ta' Lulju, 2007 bhal dak in ezami. Dan huwa fih innfisu indikattiv li l-legislatur llegisla 'ad hoc' kontra r-rikorrenti u dana proprju sabiex jipparalizza id-drittijiet tar-rikorrenti u

jgib fix-xejn il-procedura ghal zgumbrament intentata minnha skond il-ligi sabiex tirriakwista il-proprjeta ' taghha minghand min baqa' fil-pussess taghha kontra l-ligi. **<u>Ir-rikorrenti tistaqsi: x'kien jigri f'kaz li xi okkupant tal-appartamenti irritorna ic-cwievet tal-istess, dan proprju ghaliex obda d-dettami tal-ligi u ghax gharaf li dak li r-rikorrenti kienet qieghda titlob kien effettivament fondat fuq il-ligi? Huwa wkoll ovvju li l-art. 12A huwa ezempju car ta' kif il-legislatur jista' permezz ta' ligi retroattiva jiffacilita u jghin lil min ma jimxix skond il-ligi bit-tama ta' intervent legislattiv favurih</u>.**

“19. Illi l-art. 37 (1)(b)(c) tal- Kostituzzjoni ulterjorment jistabilixxi li kull persuna li tippretendi kumpens ghandu jkollha dritt ta' access lill-Qorti jew tribunal independenti u imparzjali bil-ligi sabiex jigi deciz l-interess taghha fi, jew dritt fuq, il-proprjeta` u l-ammont ta' kumpens li ghalih hija intitolata, u sabiex tikseb hlas ta' dak il-kumpens, u wkoll li kull parti fil-proceduri quddiem il-Qorti jew tribunal dwar l-istess pretensjoni jkollha dritt tal-appell mid-decizjoni taghha lill-Qorti tal-Appell. Fl-umli fehma tar-rikorrenti, id-disposizzjoni tal-art. 12A ma jiprovdix ghall-istess stante li mhux biss it-tehid huwa obbligatorju imma wkoll il-kumpens, jekk jista ' jisejjah hekk, huwa a priori stabbilit u inoltre limitat mill-istess ligi. Illi fl-opinjoni tar-rikorrenti, l-art. 12A imur ukoll kontra l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni u dan ghar-ragunijiet moghtija hawn fuq.

“Ghaldaqstant, in vista tal-premess, ir-rikorrenti titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgboha tiddikjara li bil-fatti hawn fuq esposti gew vjolati id-drittijiet tar-rikorrenti ghall-proprjeta', ghan-non- diskriminazzjoni u ghas-smigh xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropeja (art. 6, 14 tal-Konvenzjoni u/jew art. 1 tal-Ewwel Protokol tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta (senjatament l-artikoli 38, 39 u/jew 45) rispettivament, u konsegwentement taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi, inkluz jekk ikun hemm il-htiega li tigi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-kaz in ezami il-ligi, inkluz l-art. 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta 'in parte' jew 'in toto', u konsegwentement l-izgumbrament tal-intimati Brian u

Cecilia konjugi Bajada mill-appartament in kwistjoni u dan b'rizerva ghall-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti mill-esponenti bhala konsegwenza ta’ dan.”

Rat ir-risposta li ressqu l-Onorevoli Prim Ministru, l-Onorevoli Vici Prim Ministru, Ministru tal-Intern u Gustizzja, u l-Avukat Generali li in forza taghha eccepew illi:

“Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda ghas-segwenti:

“1. Illi ma hemm ebda ksur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 1 ta' Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni stante illi:

“L-emenda li biha introduciet l-artikolu 12A tal-Kap. 158 ma tikkostitwix tehid forzuz tal-proprjeta jew tehid obligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropeja.

“Illi sabiex wiehed jitkellem fuq tehid sforzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi svestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta, meta fil-kaz odjern l-istat sempliciment irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni, liema sitwazzjoni kienet inholqot sussegwentement ghal interpretazzjonjiet tal-Qrati Maltin ghal Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, minghajr pero ma ppregudika d-drittijiet tar-rikorrenti quo proprjetarji tal-fond de quo.

“Illi meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ta' l-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq: dement illi l-ammont, zghir kemm hu zghir *“pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation”*, dan huwa gustifikat u legalment accettat (Mellacher and Others v. Austria, 1989).

“Illi l-awment tal-kera kif kontemplat taht l-artikolu 12A jilhaq il-bilanc bejn l-interess generali u dak tal-privat,

ghaldaqstant mhux il-kaz li wiehed jitkellem fuq kumpens mhux xieraq (Philip Amato Gauci v. Avukat Generali et, Rik. Nru. 37/01FS, deciza fis-26 ta' Mejju 2006).
“Illi mis-suespost isegwi li ma hemm ebda ksur ta' l-artikolu 37, 47(9) tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

“2. Illi ma hemmx ksur tal-artikolu 6 ta1-Konvenzjoni Ewropeja stante illi taht l-proviso ta' l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Parlament jista’ b'ligi jistabbilixxi l-kriterji li ghandhom jitharrsu, maghduda l-fatturi u c-cirkostanzi l-ohra li ghandhom jitqiesu, sabiex jigi ffissat il-kumpens li ghandu jithallas fuq il-proprjeta.

“L-emenda fuq citata kienet immirata lejn cirkostanzi specjali fil-pajjiz li jinkwadraw ruhhom f'dawk ic-cirkostanzi u kazijiet "specjali" li skond il-proviso citat jiggustifikaw lill-Parlament sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b'ligi jistabbilixxi l-kumpens.

“Indubjament, il-hsieb ta' min fassal il-Kostituzzjoni jorbot ma' dak li nghad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz Connie Zammit and others v. Malta, deiciz fit-12 ta' Jannar 1991 meta qalet hekk: *“The Commission recalls the case-law of the Commisison and Court which recognizes that stat intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regard to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures”.*

“Illi l-iffissar tal-kera mill-ligi hija haga li tezisti fil-ligijiet kollha, u dan l-istat ta fatt ma jivvjolax d-dritt tar-rikorrent taht l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni li jitkellem fil-kuntest ta' "... Decizjoni tad-drittijiet civili u ta' obbligi tieghu...".

“Illi Qorti jew tribunal m'ghandiex il-funzjoni legislattiva li jiffissa l-kera hu, izda li li tinforza l-ligi, liema ligi tirregolarizza l-hlas u l-awment fil-kera.

“Ghaldaqstant rna hemm ebda ksur ta' l-artikolu 6.”

“3. Illi ma hemm ebda ksur ta' l-artikolu 14 tal-konvenzjoni Ewropeja stante illi f’sitwazzjonijiet simili mhux qed jigu ttrattati b'mod differenti minghajr ebda gustifikazzjoni ragjonevoli u oggettiva u fejn ma hemmx proporzjonalita` ragjonevoli bejn il-mezzi u l-ghan intenzjonat.

“Illi ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhorn jigu michuda fil-fatt u fid-dritt.

“Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”
Rat ir-risposta ta’ Brian Bajada u martu Cecilia Bajada li in forza taghha eccepew illi:

“(1) Skond kif kienet iddecidiet il-Kummissjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, il-kwestjoni mqajma fuq emenda ghall-Kap 158, kienet merament frivola u vessatorja ghaliex dan ma kienx kaz ta' esproprijazzjoni, imma kien kaz ta' control tal-uzu tal-proprjeta.

“(2) IIli huwa zbaljat meta jinghad li r-rikorrenti ma kellhom I-ebda kuntratt jew ftehim mal-esponenti. Ir-raguni hija Ii meta jinghata cens, skond I-istitut tac-cens, il-proprjetarju jisvesti ruhu minn tali proprjeta u jghaddi I-istess liII-enfitewta, li jkun is-sid, basta jibqa' jithallas ic-cens ghar-rikonoxximent ta' dak id-dominju. Dan l-istess bhal ma r-rikorrenti ghandhom jeddijiet ta' sidien meta huma fil-fatt enfitewti. Huwa risaput ukoll li min jaghmel kuntratt ta' enfitewsi qed jaghti s-setgha lill-enfitewta li jidhol f'kull ftehim ma' min irid.

“(3) IIli huwa skorrett Ii jinghad li I-piz tal-Iegislazzjoni nxtehet fuq familja wahda. Din kienet emenda ta' ligi erga omnes, u mhux xi ligi ad hominem. Bhal dan il-kaz hemm diversi kazijiet ohrajn fejn dik il-Iegislazzjoni se tapplika. Dan mhux I-uniku ezampju ta' fejn ligi tikkontrolla I-uzu tal-proprjeta' minhabba ragunijiet socjali. Jekk wiehed jaqbad il-kodici civili jista' jsemmi elf kaz. Fosthom id-dritt Ii konjugi ma jbieghx id-dar tieghu jekk ikun irrendiha

konjugali, is-servitujiet, l-obbligu li ma tigix leza l-legittima f’testment. Umbaghad hemm legislazzjonijiet ohra, fosthom dwar fejn jista' jkun sviluppat u fejn le. U ghala l-istat jippriva lil xi hadd minn beni tieghu u jehodhom taxxa? Ghala guvni jhallas izjed, meta ghandu anqas cans li jiehu lura mill-istat ghalih u ghall-familja tieghu li m'ghandux?

“(4) Illi mhux minnu li l-pizijiet inxtehtu fuq ir-rikorrenti. Dan kien ikun il-kaz kieku l-ligi applikabbli kienet dik bhal tal-fondi rekwizzjonati, li s-sid ikun obbligat li jaghmel it-tiswijiet u qatt ma jista' jiehu lura l-fond. F'dan il-kaz mhux hekk il-ligi.

“(5) Illi l-esponenti jissottometti li ma kien hemm l-ebda dritt kwezit ghaliex il-legislazzjoni hija prattikament l-istess li kienet saret fl-1979, u din il-legislazzjoni saret mehtiega minhabba interpretazzjoni li kienet inghata f'sentenza civili ta' Herbert Cassar, li ma taghmilx stat fil-konfront tal-esponenti jew nies li joqghodu fl-istess block ta' appartamenti. Il-ligi li qed tigi attakkata ghalhekk nehhiet id-dubju fuq il-kelmiet "cens originali" li kienu jidhru fl-artiklu 12 fit-test tal-1979 fil-Kap 158. Sahansitra din il-Qorti tat sentenzi dwaru bhala Prim'Awla u applikatu. L-anqas jista' jinghad li s-sidien tilfu kull tama f’din il-ligi li jista' jkollhom fil-kazijiet previsti mil-ligi r-ripreza tal-pussess. Ghalhekk hemm bilanc, bhal ma gara fil-kaz quddiem din il-Qorti kif presjeduta fil-kompetenza ta' Qorti Civili, fil-kaz ta' Nadine Dempster.

“(6) Illi l-artiklu tal-Kostituzzjoni jipprovdi li l-kumpens jista' jkun stabbilit b'ligi, u ghalhekk ma hemmx l-anqas lezjoni taht il-kostituzzjoni.

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta’ Ottubru 2011, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

“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."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"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' osservazzjoniet 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'

[1] Para. 42 tas-sentenza.

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:

""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

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

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 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'

---

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

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 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."

Rat ir-rikors tal-appell tal-Onorevoli Prim Ministru, l-Onorevoli Vici Prim Ministru, Ministru tal-Intern u Gustizzja u tal-Avukat Generali li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

"… … tirriforma s-sentenza appellata moghtija mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-11 ta' Ottubru 2011, fil-kawza fl-ismijiet premessi, billi filwaqt illi tirrevokaha in kwantu kienet laqghet it-talba attrici li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap 158 ghall-proprjeta' tal-attrici tikser il-jeddijiet taghha mharsa taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja; u tirrevokaha wkoll in kwantu kkundannat lill-esponenti

jhallsu 1/3 tal-ispejjez, u tipprovdi minflok billi tichad l-istess talba u kundanna ghall-ispejjez, tikkonfermaha ghall-kumplament u bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellata.”

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Brian u Cecilia konjugi Bajada li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

“1. Tikkonferma dak illi jinghad fil-punt numru wiehed;

“2. Tirrevokha dwar dak illi jinghad fil-punt numru tnejn;

“3. Tirrevokha dwar it-tielet punt tal-istess sentenza; u

“4. Tvarja u tirriforma l-kap tal-ispejjez stante illi definittivament it-talbiet rigwardanti l-konjugi Bajada stante illi la kienu legittimi l-kontraditturi u lanqas it-talba ghall-izgumbrament fil-konfront taghhom ma giet milqugha.”

Rat iz-zewg risposti li ressqet ir-rikorrenti Angela sive Gina Balzan ghaz-zewg rikorsi ta’ appell li tressqu li in forza taghhom, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet sabiex f’kull kaz, din il-Qorti tichad l-aggravji tal-appellanti u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;
Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li waslu ghal din il-kawza huma ben esposti fir-rikors promotorju u sintesizzati fil-parti preliminari tas-sentenza tal-ewwel Qorti riprodotta bhala parti minn din is-sentenza. L-intimati konjugi Bajada kienu qed jokkupaw appartament f’San Giljan b’titolu ta’ enfitewsi temporanja. Peress li huma cittadini Maltin u kienu jirrisjedu f’dan l-

appartament bhala residenza ordinarja taghhom, xtaqu li fi tmiem l-enfitewsi jikkonvertu t-titolu f'wiehed ta' kera ai termini tal-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u jibqghu in okkupazzjoni tal-fond; il-kera kienet se tkun ta' €490.59 fis-sena. Sid il-fond oggezzjonat ghal dan ghax qalet li l-kera huwa baxx u ma jirriflettix il-valur lokatizzju reali tal-appartament fis-suq. Hi ssostni li jekk il-Gvern irid jipprotegi persuni in okkupazzjoni ta' fond, li taccetta hu pass socjali, dan irid jaghmlu mhux a skapitu taghha, izda billi johloq bilanc bejn l-interess socjali u d-drittijiet tas-sid. Perit espert mahtur mill-ewwel Qorti stma l-valur lokatizzju tal-fond fis-somma ta' €7,000 fis-sena.

L-ewwel Qorti sabet favur ir-rikorrent izda sabet li gie miksur <u>biss</u> l-Artikolu 1 tal-Protokoll tal-Kummissjoni Ewropeja; qalet li, f'dan il-kaz, l-applikazzjoni tal-ligi ma twassalx ghall-holqien ta' *fair balance* bejn l-interessi konfliggenti tal-partijiet, peress li l-mekkanizmu li holoq il-Gvern iwassal ghal *a disproportionate burden* li jkollu jgorr wahdu sid il-fond inkwistjoni.

Iz-zewg intimati appellaw mis-sentenza, u l-aggravji jiccentraw ukoll fuq ir-rimedju moghti mill-ewwel Qorti, fis-sens li tordna li l-Artikolu 12A imsemmi jitqies mhux applikabbli fil-konfront tal-partijiet f'din il-kawza.

Ezaminata din il-kwistjoni, din il-Qorti rat li l-posizzjoni li din il-Qorti u l-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem hadu fil-kuntest tal-emendi fil-ligi tal-kera li dahlu fis-sehh fl-1979, ma kienx li tiddikjara l-emendi anti-kostituzzjonali, peress li hu fis-setgha tal-Gvern li jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` fl-interess generali, u allura li tipprovdi, per ezempju, ghall-konverzjoni ta' titolu ta' emfitewsi temporanju fuq fond okkupat bhala residenza ghal titolu ta' emfitewsi perpetwa jew titolu ta' kera, jaqa' f'din is-setgha tal-Gvern biex jassigura postijiet bizzejjed ghall-abitazzjoni tan-nies; il-legislazzjoni ut sic ma tistax, allura, titqies li tivvjola d-drittijiet fundamentali ta' sidien dawk il-fondi.

L-istat ghandu f'kazijiet bhal dawn margini wiesgha ta' diskrezzjoni billi hu ghandu taghrif dirett tas-socjeta` u l-

bzonnijiet taghha, u ghalhekk bhala principju hu f'posizzjoni ahjar biex jiddetermina x'inhu fl-interess pubbliku u x'mezzi jadopera biex jassigura li kulhadd ikollu ghejxien u akkomodazzjoni xierqa. Fis-sentenza **Ghigo v. Malta**, deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-26 ta' Settembru, 2006, ikkonfermat l-iskop socjali f'legislazzjonijiet li jolqtu materja ta' *housing*. Hi qalet hekk:

"In the present case, the Court can accept the Government's argument that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly-off tenants."

Il-Gvern irid jara, pero`, li din il-legislazzjoni fl-interess generali tac-cittadin ma tohloqx piz zejjed fuq sid partikolari ghax dan, bhala s-sid tal-proprjeta`, ghandu dritt ghall-kumpens gust ghall-uzu socjali li l-Gvern irid jaghmel mill-proprjeta` tieghu. Hu obbligu tal-Gvern li johloq bilanc gust bejn l-interess tac-cittadin li jkollu fejn jghammar, u l-interess tas-sid li jiehu gwadan gust mill-proprjeta` tieghu. Jekk il-Gvern sejjer hu jimponi residenza go fond, irid johloq mekkanizmu biex jara' li l-interess tas-sid ma jkunx ippregjudikat.

Dan hu s-sens tad-decizjoni fil-kaz **Amato Gauci v. Malta**, deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, meta osservat li fejn l-istat johloq sistema ta' *"forced landlord – tenant relationship for an indefinate time"*, irid jigi assigurat li lis-sid jinghata kumpens li mhux *"manifestly unreasonable"*, kumpens li mhux necessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma ghandu jwassal li jaghti lis-sid *"only a minimal profit".*

F'dan il-kaz, il-mekkanizmu li holoq il-Gvern iwassal ghall-kumpens li hu ferm 'il boghod mill-kumpens li tkun

intitolata ghalih ir-rikorrenti kieku thalliet tpoggi l-appartament taghha ghal kera fis-suq. Kwindi, il-mekkanizmu li holoq il-Gvern, f'dan il-kaz, falla u ma tax rizultat li jirrispekja d-dritt ta' proprjeta` tar-rikorrenti. Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli *ergo omnes*, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq, u lanqas ghas-sitwazzjoni fejn l-okkupant, li jrid jipprevalixxi ruhu mil-ligi, ikun hu sid ta' proprjeta` ohra. F'dan il-kaz, it-thaddim tal-mekkanizmu ta' vantagg lill-konjugi Bajada u dan bid-dritt (i) li jibqghu fl-appartament b'mod indefinit; (ii) li jhallsu kera ta' kwazi €500 fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond gie stmat mill-perit inkarigat mill-attrici li hu €7,000 fis-sena; u (iii) meta ghandhom proprjeta` ohra zgur fi Triq Ellul Mercer, Sliema (Mezzanin numru 24 u fond numru 17) u fi Triq Villambrosa, Hamrun (terran) maghruf bl-isem "Dar il-Ferh"). Fil-mekkanizmu li holoq il-Gvern ma hemm ebda *"safeguard"* kontra dawn l-ingustizzji, u jhalli lil sid il-fond ibati l-konsegwenzi ta' dawn ir-rizultanzi. Dan mhux gust, u jwassal lir-rikorrenti ssofri lezjoni fid-dritt taghha ta' proprjeta` kif protett fl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Dwar x'ghandu jkun ir-rimedju, l-ewwel Qorti pprovdiet billi qalet illi l-intimati Bajada ma jkunux jistghu jinqdew bl-Artikolu 12A tal-Kap. 158 biex jilqghu ghal kull azzjoni li tista' taghmel ir-rikorrenti fil-forum kompetenti biex tikseb l-izgumbrament taghhom. Din il-Qorti, wara li hasbet fit-tul fuq din il-materja, tara li dan mhux rimedju li tista' taghti.

Il-bilanc bejn l-interessi differenti jrid joholqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tieghu. Ghan-nuqqas tal-Gvern ma ghandux ibati c-cittadin. La darba, f'dan il-kaz, il-ligi per se ma gietx meqjusa li tikser il-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, ma tistax tigi dizapplikata ghall-kaz. Din il-Qorti gia` osservat f'kuntest iehor li meta jkun hemm ordni ta' rekwizizzjoni u l-Gvern iqieghed persuna ohra in situ b'kera li titqies baxxa, ir-rimedju mhux li tithassar dik l-ordni ta' rekwizizzjoni izda li jinghata kumpens adegwat bhala *just satisfaction* u dan talli ma nholoqx bilanc gust bejn l-interessi involuti. F'dawn ic-cirkostanzi, ma tkunx l-ordni ta' rekwizizzjoni nnifisha li tkun kisret id-dritt ta' proprjeta` tas-sid, izda l-mekkanizmu ta' kumpens (ara **Montanaro Gauci v. Direttur Akkomodazzjoni Socjali et**, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Novembru 2011). Anke l-kaz meritu ta' din il-kawza m'huwhiex il-passi li ha l-Gvern fl-interess generali li huma hziena izda l-mekkanizmu li holoq biex jigi determinat l-applikazzjoni tal-ligi u l-*quantum* tal-kumpens. Ghalhekk, anke f'dan il-kaz, ir-rimedju ghandu jkun ta' kumpens, kif del resto jipprovdi l-Artikolu 41 ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-uniku ligi li nstab li gie miksur.

Din il-Qorti ma tistax taghti ordni li twassal, wisq probabbli, ghat-tkeccija tal-konjugi Bajada mill-fond inkwistjoni, meta l-protezzjoni infisha, moghtija lilhom mill-Gvern, mhux leziva ghad-drittijiet tas-sid. Veru li jista jinghad li, f'dan il-kaz, il-konjugi Bajada ma haqqhomx jibqghu fil-post la darba ghandhom proprjeta` immobbli ohra, pero`, ghal dan ma hasibx il-Legislatur, u ma jahtux il-konjugi Bajada li jippruvaw jiehdu vantagg mil-ligi kif inhi.

Kif osservat il-Qorti Ewropeja tal-Gustizzja fil-kaz ta' **Amato Gauci**, aktar qabel imsemmi, meta l-ligi ma tipprovdix li s-sid ikun jista' jikkontesta d-dritt tal-enfitewta li juzufriwixxi ruhu bil-beneficcji li taghtih il-ligi *"on the basis that they were not deserving of such protection, as they owned alternative accomodation"*, ir-rizultat ikun li *"the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the*

owners". Kwindi, il-ligi ghandha titqies applikabbli ghall-kaz, izda peress li fl-istess ligi jezistu nuqqasijiet procedurali biex jinholoq bilanc gust, irid jinghata kumpens adegwat lis-sid halli "jinholoq" dan il-bilanc.

Meta tqis ic-cirkostanzi tal-kaz, fosthom li r-rikorrent ilha mill-2002 ma tiehu kumpens adegwat ghall-uzu li qed isir tal-fond mill-konjugi Bajada, din il-Qorti tara li lir-rikorrenti ghandha tinghata mill-Gvern is-somma ta' €60,000 bhala *just satisfaction*.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-Onorevoli Prim Ministru et billi tichad l-istess, u tiddisponi mill-appell interpost mill-konjugi Bajada billi tilqa' l-istess in parte, u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tikkonferma dak li ddecidiet fil-punti (i) (ii) u (iv), izda tirrevoka dak li ddecidiet fil-punt numru (iii) u minflok tipprovdi li, bhala rimedju, l-intimati Onorevoli Prim Ministru u Onorevoli Vici Prim Ministru u Ministru tal-Intern u Gustizzja, ihallsu in solidum lir-rikorrenti s-somma ta' €60,000 bhala kumpens talli gie lez lilha d-dritt taghha ta' proprjeta` kif protett mill-Konvenzjoni Ewropeja.

L-ispejjez in prim istanza jibqghu kif deciz mill-ewwel Qorti, dawk marbuta mal-appell tal-Onorevoli Prim Ministru et jithallsu mill-istess appellanti in solidum, waqt li dawk marbuta mal-appell tal-konjugi Bajada jithallsu kwantu ghal terz mir-rikorrenti, terz in solidum mill-intimati Onorevoli Prim Ministru, Onorevoli Vici Prim Ministru u Ministru tal-Intern u Gustizzja u l-Avukat Generali, u terz mill-konjugi Bajada in solidum.

< Sentenza Finali >

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