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

Illum 19 ta' Frar, 2020

Rikors Kostituzzjonali Nru: 103/2016 AF

Emanuel Ciantar

vs

Avukat Generali

u

Grech & Co Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Emanuel Ciantar li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponent huwa proprjetarju tal-mahzen minghajr numru ufficjali, maghruf bhala "Ciantar Garage", fi Triq Simpson, il-Marsa, li jinsab mikri lis-socjetà intimata Grech & Co Limited bil-kera ta' zewg Ewro u wiehed u disghin centezmu (€2.91) (ekwivalenti ghal Lm1.25) kuljum, tithallas kull sitt xhur bil-quddiem fl-ewwel ta' Jannar u fl-ewwel ta' Lulju ta' kull sena. L-esponent wiret dan il-mahzen minghand missieru Calcedon Ciantar, kif jirrizulta minn att ta' divizjoni pubblikat min-Nutar Dr. Francis Micallef fil-21 ta' Dicembru 1991, u ha pussess tieghu wara l-mewt ta' ohtu Theresa sive Tessie Ciantar fil-15 ta' Novmebru 1997.

Originarjament missier l-esponent Calcedon Ciantar kien kera dan il-mahzen lis-socjetà intimata Grech & Co Limited permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 14 ta' Ottubru 1975, u ghalhekk illum din il-kirja hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69).

Wara li l-esponent ha pussess ta' dan il-mahzen, huwa pprova kemm il-darba jasal fi ftehim mal-intimata Grech & Co Limited biex il-kera jizdied ghal kera xieraq fis-suq kurrenti, tenut kont li l-mahzen fih kejl ta' madwar 377 metru kwadru, u jinsab f'zona kummercjali tajba hafna fejn l-imhazen kbar huma mfittxija. Is-socjetà intimata Grech & Co Limited dejjem irrifjutat li thallas kera oghla. Minhabba f'hekk, l-esponent kien ipproceda ghaz-zieda fil-kera ta' dan il-mahzen fit-termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini. Permezz ta' ittra ufficcjali tas-27 ta' April 2001, l-esponent kien talab li l-kera joghla ghal Lm5 (ekwivalenti ghal €11.65) kuljum, izda l-intimata Grech & Co Limited ikkontestat din it-talba. B'sentenza tal-10 ta' Mejju 2004, il-Bord li Jirregola l-Kera ddecieda li "*Billi mir-rapport tal-periti il-kera li tithallas illum – lira Maltija u hamsa u ghoxrin centezmu kuljum tithallas kull sitt xhur bil-quddiem – digà hija izjed minn erbghin fil-mija (40%) li bih kien jinkera jew seta'*

jinkera l-fond qabel l-erbgha ta' Awwissu 1914 a tenur tal-artikolu 4 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta", ma kienx hemm lok ghal xi awment fil-kera ta' dan il-mahzen.

L-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) jzomm lill-esponent, milli jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jzid il-kera, jew li jimponi kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri, anke wara l-gheluq taz-zmien tal-kiri, minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Minhabba li l-fond in kwistjoni kien mikri bhala '*hanut*' fit-termini tal-istess Ordinanza, l-esponent gie mcahhad mid-dritt li jircevi kumpens adegwat minghand is-socjetà intimata Grech & Co Ltd ghat-tgawdija ta' hwejjgu, u sakemm tibqa' fis-sehh l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, ma jistax jirrealizza l-qligh li ordinarjament qed jaghmlu minn imhazen simili lokaturi li krew l-imhazen taghhom wara l-1 ta' Gunju 1995.

Inoltre, l-esponent ma jistax jiehu lura l-pussess ta' dan il-mahzen proprjetà tieghu sakemm iddum fis-sehh l-Ordinanza msemmija, hlief jekk l-inkwilina Grech & Co Limited tikser xi obbligu li jesponiha ghar-ripreza tal-mahzen mis-sid skond l-artikolu 9(a) tal-istess Ordinanza, jew wara Mejju elfejn u tmienja u ghoxrin (2028); filwaqt li ebda restrizzjoni simili ma tapplika ghall-fondi tal-Gvern, jew amministrati mill-Gvern, jew li jkunu mehtiega mill-Gvern ghal skop ta' utilità pubblika, jew meta l-kiri beda wara l-1 ta' Gunju 1995.

Barra minn hekk, din l-Ordinanza qed izzomm ukoll lill-esponent milli jimponi kundizzjonijiet tal-kiri aktar gusti ghac-cirkostanzi tal-lum, fis-suq kummercjali attwali, u ghal lok partikolari fejn jinsab dan il-mahzen.

Dawn ir-restrizzjonijiet imposti fuq l-esponent ghall-vantagg uniku u privat tas-socjetà intimata Grech & Co Limited, huma sproporzjonati, u jitfghu l-piz kollu fuq l-istess esponent, filwaqt li jagevolaw hafna lill-istess socjetà intimata, li ilha fit-tgawdija esklussiva ta' dan il-mahzen ghal aktar minn 40 sena, b'kera ferm anqas mill-valur lokatizju tieghu, meta l-istess socjetà intimata ghandha digà lok tan-negozju, u mezzi adegwati biex,

jekk trid, takkwista ohrajn godda bil-kundizzjonijiet prevalenti fis-suq tal-lum, kif ser jigi pruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Ghalhekk l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet stipulati fl-Ordinanza ghall-kirja tal-mahzen imsemmi jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponent ghal smigh xieraq, rimedju effettiv u protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14, u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), u/jew l-applikazzjoni taghhom ghall-kirja msemmija tal-mahzen "Ciantar Garage", fi Triq Simpson, il-Marsa, jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponent kif fuq inghad, u senjatament dawk protetti bl-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-arikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

2. Konsegwentement u ghar-ragunijiet premessi, tiddikjara li l-imsemmija artikoli 3, 4, 9(a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) ma japplikawx ghall-kirja msemmija tal-mahzen "Ciantar Garage", fi Triq Simpson, il-Marsa.

3. Taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet taghti dawk l-ordnijiet, rimedji u provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponent, inkluz il-pussess lura tal-fond, ossia l-mahzen bla numru ufficcjali, maghruf "Ciantar Garage", fi Triq Simpson, Marsa, u kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponent, u ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponent.

Bl-ispejjez kontra l-intimati ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Fl-ewwel lok jinħass xieraq li ladarba r-rikorrent qiegħed jilmenta fost ħwejjeġ oħra li ġie mkasbar fil-jedd ta' ġidu huwa għandu qabel xejn iġib prova tat-titolu tiegħu.

Mingħajr preġudizzju dwar il-prova tat-titolu, ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrent huma ġustifikati għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali s-sitwazzjoni li qed jilmenta dwarha r-rikorrent ġiet maħluqa mill-awtur tiegħu stess. Dan qed jingħad għaliex missier ir-rikorrent minn jeddu għażel li joqgħod għad-dispożizzjonijiet tal-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** meta ffirma il-kuntratt ta' kera fl-14 ta' Ottubru 1975.

Tabilħaqq meta ġie ffirmat dan il-kuntratt ta' lokazzjoni, d-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja u l-ammont kontrollat tal-kera fil-fażi tar-rilokazzjoni (l-**artikoli 3, 4, 9** u **12 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**) kienu diġà fis-seħħ u allura l-awtur tar-rikorrent kien jaf taħt liema reġim legali kien sejjer jidħol fih. Tassew il-protezzjoni tal-liġi favur l-inkwilini kienet magħrufa minn qabel ma sar il-kuntratt tal-1975. F'dawn iċ-ċirkostanzi allura l-protezzjoni tal-kirja ma kienitx xi ħaġa li ġiet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tal-awtur tar-rikorrent stess li aċċetta li daħal f'dak it-tip ta' kuntratt. Għażla li ma jistax iħoll ir-rikorrent bħala suċċessur.

<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** indikat mir-rikorrent mhuwiex applikabbli għaliex il-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.** Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni* ***<u>ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962</u>*** *jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-*

data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";

F'kull każ l-invokazzjoni tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid inkwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentement għandu jiġi mwarrab.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrent qed jattakka d-dispożizzjonijiet tal-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

F'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrent taqa' fl-ambitu tal-*proviso* tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrent hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrent fir-rikors tiegħu.

L-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-

interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi.

Subordinatament u bla ħsara għal dak fuq imsemmi, dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, jissokta jingħad li l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizji ġew imposti mill-awtur tar-rikorrenti stess bi qbil mal-kumpannija intimata mingħajr l-intervent tal-Istat. Meta l-awtur tar-rikorrent iffirma l-kuntratt tal-lokazzjoni u ffissa l-kera huwa kien jaf b'kemm kien ħa jkun il-valur tal-kera wara l-għeluq oriġinali tagħha. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jilmenta fuq il-valur baxx tal-kirja. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera. *Multo magis* imbagħad ma kien hemm xejn fil-liġi li kien iżomm lill-awtur tar-rikorrent li jistabbilixxi awmenti perijodiċi tal-kera.

Dejjem fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-**artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli.

Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-**artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet** mhijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fi żmien tnax-il sena oħra, jiġifieri fl-2028, li mhuwiex daqstant il-bogħod. Barra minn dan, il-manutensjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhix mistħoqqha.

L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 Konvenzjoni Ewropea

Dwar l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea** u l-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni**, l-esponent jistqarr li dan il-parti tal-ilment mhuwiex imfisser mir-rikorrent fir-rikors kostituzzjonali tiegħu. Tabilħaqq ir-rikorrent ma ppreċiżax b'liema mod huwa allegatament ġie mċaħħad minn smigħ xieraq skont il-ħaqq. Għalhekk safejn dan l-ilment huwa miktub fl-astratt, din l-Onorabbli Qorti hija umilment mistiedna li tiskartah u ma tieħux konjizzjoni tiegħu.

F'kull każ tajjeb li wieħed jgħid li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa konċentrat esklussivament fuq il-'*procedural fairness'* ta' kawża. L-ilment tar-rikorrent mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali u għalhekk dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll.

L-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea

Safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab imsejjes fuq l-**artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea** dan huwa wkoll konċettwalment ħażin, għaliex dawn il-proċeduri kostituzzjonali stess għandhom is-saħħa li jagħtu rimedju lir-rikorrent jekk jinstab li verament ġew miksura lilu xi drittijiet li huma mħarsa taħt il-**Konvenzjoni Ewropea**.

L-**artikolu 13** ma jesiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata r-rimedju. L-importanti huwa li jingħata rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali. Fil-fehma tal-esponent din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha hija awtorità nazzjonali li tista' tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li tassew seħħew infrazzjonijiet konvenzjonali. Fuq kollox imbagħad wieħed ma jridx jinsa li r-rikorrent qiegħed tattakka s-siwi u l-applikazzjoni tal-liġi, b'dan għalhekk li huwa ma jistax jippretendi li azzjoni bħal din ma tkunx fil-forum kostituzzjonali.

L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

L-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrent ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l**-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni**. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrent ma rabatx l-allegat ilment tiegħu ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl**-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni** *viz*. razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tiegħu.

Għal dak li jolqot l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li r-rikorrent ma indikax fuq liema kawżali jew *status* huwa allegatament ġie ddiskriminat. F'dan il-kwadru, għandu jingħad li skont dan l-**artikolu 14**, it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-**Konvenzjoni** għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni 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. Minn din il-perspettiva, ma ġiex muri li l-allegat trattament diskriminatorju, kien imsejjes fuq xi kawżali ta' *status*, inkwantu karattestika personali tiegħu. Għalhekk ġaladarba t-trattament divers imqanqal mhuwiex xprunat fuq l-ebda wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ.

Miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrent, japplikaw indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrent għandu ġid li huwa soġġett għall-kirja maħluqa qabel l-1995. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jargumenta li huwa ġie żvantaġġjat meta

mqabbel ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalu.

Dejjem fuq din it-tematika, ġie mtenni li ma jqum l-ebda każ ta' diskriminazzjoni minħabba li tintagħżel data partikolari għad-dħul fis-seħħ ta' xi reġim legali ġdid. Fuq kollox trattament divers imnissel minn bidla leġislattiva mhijiex diskriminatorja meta bħal f'dan il-każ ikun hemm ġustifikazzjoni raġonevoli u oġġettiva fl-interess tal-amministrazzjoni tajba tal-ġustizzja.

Hekk ukoll safejn ir-rikorrent qiegħed jilmenta dwar kirjiet governattivi, jissokta jingħad li bla dubju ta' xejn ir-rikorrent ma jistax iqabbel jew ixebbaħ lilu nnifsu mal-Gvern ta' Malta. L-interessi, il-jeddijiet u l-obbligazzjonijiet tar-rikorrent mhumiex komparabbli ma' dawk tal-Gvern ta' Malta li jirrappreżenta l-poplu Malti kollu. Fi kliem ieħor ir-rikorrent ma jistax jitfa' lilu nnifsu fl-istess keffa mal-Gvern ta' Malta għaliex huwa ma jaqax taħt l-istess kategorija ta' persuni.

F'kull każ it-trasferiment ta' proprjetajiet tal-Gvern huma regolati b'liġijiet *ad hoc* kif konfezzjonati fil-**Kap 268 tal-Liġijiet ta' Malta** u anke jekk stess, ma jirriżultax li l-emendi l-ġodda kif imdaħħla mill-**Kodiċi Ċivili** jagħmlu xi distinzjoni bejn kirjiet mogħtija mill-privat u kirjiet mogħtija mill-Gvern.

Jiġi b'hekk li anke dan l-aħħar ilment huwa mingħajr ebda fondament ġuridiku.

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

Rat ir-risposta tas-soċjetà Grech & Co. Limited li permezz tagħha eċċepiet illi:

Ma huwiex minnu li l-artikolu 3, 4, 9(a) u 12 tal-Kapitolu 69 u/jew l-applikazzjoni taghhom ghall-kirja tal-mahzen "Ciantar Garage", fi Triq Simpson, il-Marsa, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Emanuel Ciantar kif mistqarr fir-riskors tieghu.

Fl-ewwel lok il-kuntratt ta' kera ffirmat bejn il-kontendenti u ohrajn fl-14 ta' Ottubru 1975 ma kienx jistabilixxi ebda terminu lokatizju definittiv, u ghalhekk ir-rikorrenti Emanuel Ciantar ma jistax jilmenta mill-fatt li l-kirja baqghet tissussisti sal-lum. Calcidon Ciantar (is-sid li ffirma l-kuntratt ta' lokazzjoni) kien jaf ben tajjeb li t-terminu minimu tal-lokazzjoni kien ta' hames snin, filwaqt li ma kienet giet stipulata ebda data ghall-gheluq tal-lokazzjoni.

Dina l-Qorti ghandha taghti piz lill-fatt li fis-sena 2009 il-legislatur introduca sensiela ta' mizuri li huma kollha ntizi sabiex jagevolaw il-posizzjoni tas-sid, senjatament:

- Zieda sostanzjali fil-kera pagabbli mill-esponenti lil Emanuel Ciantar;
- Mekkanizmu li jistabilixxi kif il-kera ghandha necessarjament toghla perjodikament;
- Zieda ta' obbligazzjonijiet imposti fuq il-kerrej[1] li ma kienux jezistu qabel.

Bl-introduzzjoni u l-applikazzjoni ta' dawna l-mizuri wiehed zgur li ma jistax jinghad li hemm xi piz sproporzjonat mitfugh fuq is-sid.

Apparti minn hekk ukoll fis-sena 2009 il-legislatur stabilixxa li kirjiet bhala dik in ezami tittermina fis-sena 2028, u ghalhekk hemm data determinata li fiha dana l-fond ser jerga jaqa' fil-pussess tas-sid rikorrenti. Ghaldaqstant ma huwiex kaz fejn is-sid ma ghandux hjiel meta fond ser jerga' jaqa lura fil-pussess tieghu, jew li sid gie mnezza' f'mod definittiv mit-tgawdija ta' prorpjetà privata tieghu.

Dana jincidi direttament, per ezempju, fuq l-invokazzjoni minn naha tar-rikorrenti tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, fis-sens li dana l-artikolu japplika biss meta hemm tehid obbligatorju tal-proprjetà. Mhux biss is-sid ma tilifx ghal kollox il-jeddijiet tieghu

---

[1] Ara per ezempju l-artikoli 1531(B), 1531(D), 1554, 1555, 1556, 1558, 1559, et seq tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

fuq il-gid in kwistjoni, izda kif rajna fis-sena 2028 dana l-fond jaqa' lura fil-pussess tieghu. Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti Ciantar sofra deprivazzjoni totali tal-proprjetà.

Ir-regim legali attwali li qieghed jigi attakkat mir-rikorrenti Ciantar ma huwa johloq jew jaghti lok ghall-ebda stat ta' incertezza, partikolarment in vista tat-terminazzjoni tal-kirja fis-sena 2028.

Jinghad illi r-rikorrenti dejjem accetta l-kera li giet imhallsa lilu a bazi ta' dina l-lokazzjoni, u ghalhekk japplika l-principju tal-akwijixxenza minn naha tieghu.

Huwa manifest li r-rikorrenti ma setax jipprocedi b'dina l-kawza peress li huwa ma ghamel l-ebda tentattiv li jilhaq ftehim mas-socjetà esponenti sabiex tigi stabbilita l-kera li ghandha tapplika b'effett mill-1 ta' Jannar 2014 skond kif imfisser fl-Artikolu 1531(D)(2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Minghajr pregudizzju ghas-suriferit dina l-kawza hija wkoll prematura u ghalhekk impronobbli f'dan l-istadju peress li skond l-Artikolu 1531(D)(2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jekk is-sid u l-kerrej ma jilhqux ftehim dwar il-kera li ghandha tithallas b'effett mill-1 ta' Jannar 2014, ghandu jittiehed bhala gwida ghall-kera l-Indici tal-Valur Kummercjali tal-Proprjetà kif jista' jigi stabbilit b'regolamenti maghmulin mill-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, l-kera ghandha mill-ewwel hlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, toghla bir-rata ta' hamsa fil-mija fis-sena sad-dhul fis-sehh tal-imsemmija regolamenti.

Peress li l-imsemmija regolamenti ghadhom ma gewx stabbiliti, r-rikorrenti zgur li ma jistax jghid illi l-*quantum* tal-kera ma huwiex ser ikun adegwat. Ghaldaqstant, ir-rikorrenti Emanuel Ciantar semmai kellu jsus wara Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni sabiex jaghmel dawna r-regolamenti u mhux jipprocedi b'dina l-kawza ta' natura kostituzzjonali.

L-attur ghandu fi kwalunkwe kaz jipprova l-premessa maghmula minnu illi s-socjetà esponenti "ghandha digà lok ta' negozju u

mezzi adegwati biex, jekk trid, takkwista ohrajn godda bil-kundizzjonijiet prevelanti fuq is-suq tal-lum."

Zgur li ma jezistux ic-cirkustanzi kontemplati mill-ligi sabiex is-socjetà esponenti tigi zgumbrata mill-fond mertu ta' dina l-vertenza.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrent qiegħed jitlob lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti permezz tal-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikoli 6, 13, 14 u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, minħabba l-operat tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Konsegwentament, qiegħed jitlob lill-Qorti tiddikjara li l-artikoli rilevanti tal-Kap. 69 ma japplikawx fil-konfront tal-kirja tal-maħżen bl-isem 'Ciantar Garage', Triq Simpson, Marsa, u rimedju għall-ksur lamentat inkluż żgumbrament u kumpens.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-maħżen 'Ciantar Garage', Triq Simpson, Marsa. Missier ir-rikorrent kien ikkonceda b'lokazzjoni dan il-maħżen lis-soċjetà intimata permezz ta' skrittura tal-14 ta' Ottubru 1975 bil-kera ta' Lm1.25, illum €2.91, kuljum. Ir-rikorrent wiret dan il-maħżen mingħand missieru. Fil-kuntratt ta' lokazjoni ma ġiex miftihem meta kellha tispiċċa l-kirja imma ġie stipulat biss li l-perjodu ta' lokazzjoni għandu jkun mhux anqas minn ħames snin.

Is-soċjetà konvenuta għadha tokkupa l-fond b'titolu ta' kera sal-lum u s-sid huwa marbut bil-liġi li jkompli jġedded din il-kirja a tenur tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 li jaqra hekk:

> *"Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."*

Skont il-Kap. 69, li japplika wkoll għall-kirjiet kummerċjali, il-Bord li jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem imsejjaħ 'il-Bord') jista' jagħti permess f'każijiet speċifiċi u limitati biss.

Jirriżulta li qabel l-emendi fil-liġi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrent kien talab żieda fil-kera tal-maħżen iżda l-intimata kkontestat din it-talba u b'sentenza tal-10 ta' Mejju 2004 il-Bord iddeċieda *'Billi mir-rapport tal-periti il-kera li tithallas illum – lira Maltija u hamsa u ghoxrin centezmu kuljum tithallas kull sitt xhur bil-quddiem – digà hija izjed minn erbghin fil-mija (40%) li bih kien jinkera jew seta jinkera l-fond qabel l-erbgha ta' Awissu 1914 a tenur ta' l-artikolu 4B tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta (qabel artikolu 5B tal-Kap 109)...'* allura s-sid ma setax jgħolli l-kera.

Minkejja li skont l-artikolu 1531D, introdott permezz tal-Att X tal-2009, il-kera kellu jkun awmentat kif hemm stipulat, jidher li l-intimata baqgħet tħallas kera mhux awmentata ta' Lm1.25, illum €2.91 kuljum. Mill-atti jirriżulta li l-intimata tiġġestixxi negozju li jrendilha qligħ tajjeb fejn hija saħansitra tikri diversi proprjetajiet lil terzi. X'użu qiegħed isir mill-maħżen baqa' mhux magħruf.

Ir-rikorrent jilmenta li qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu minħabba l-kera baxxa li hija l-massimu li tippermetti l-liġi kif ukoll għaliex huwa obbligat bil-liġi jġedded il-kirja kontra r-rieda tiegħu. Ir-rikorrent u l-intimata ppreżentaw stimi tal-periti rispettivi tagħhom.

In linea preliminari, l-Avukat Ġenerali jeċċepixxi li r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-maħżen *de quo*. Din il-Qorti hija sodisfatta mid-dokumenti li jinsabu fl-atti li r-rikorrent ġab din il-prova li ma kinetx kontestata mill-intimati. Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni hija sorvolata.

L-Avukat Ġenerali jeċċepixxi wkoll li r-rikorrent ma jistax jinvoka ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li l-Kap. 69 ilu jeżisti minn qabel is-sena 1962 u allura a tenur tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma -

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Imma proprju kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża George Gauci vs Avukat Ġenerali ippronunzjata 31 ta' Mejju 2019:

"Rigward dik il-parti tal-aggravju fejn l-intimat Avukat Generali jissottometti li l-Kap.69 jezorbita mill-parametri tal-Artikolu 37 in vista ta' dak li jghid l-Artikolu 47 [9] tal-Kostituzzjoni stante li dik il-ligi kienet giet fis-sehh qabel it-3 ta' Marzu 1962, din il-Qorti tosserva li, filwaqt li l- intimat issenjala u issottolinea l-ewwel parti ta' dak l-artikolu biex juri li dak ir-rekwizit gie sodisfatt, ma uriex kif ir-rekwiziti kontenuti fil-paragrafi minn [a] sa [d] jikkonkorru fil-kaz tal-imsemmi Kap, u ghalhekk anke din il-parti tal-aggravju ghandha titqies bhala insostenibbli."

Il-Qorti qiegħda għalhekk tirrespingi dan l-argument tal-Avukat Generali.

L-intimati jeċċepixxu wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ. Din il-Qorti taqbel li l-applikazzjoni tal-Kap. 69 ma tikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew *de facto*, tal-proprjetà tar-rikorrent *qua* sid tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda tikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà. Dwar jekk il-każ in eżami jistax jiġi kkunsidrat li jaqa' fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Josephine Bugeja et vs Avukat Ġenerali, tas-7 ta' Diċembru 2009, li kienet tikkonċerna l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (dritt ta' konverżjoni minn ċens temporanju għal wieħed perpetwu) fejn ingħad hekk:

> "*F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa Rikors Nru. 303/90 deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2001, citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. F'dik is-sentenza, wara osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet profondi u dettaljati in materia (osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet li mhux ser jergghu jigu hawn riportati in quanto già riportati in extenso mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata) din il-Qorti kienet waslet ghall-konkluzjoni li jista' allura b'logika jigi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellem car u tond fuq cahda tal-proprjetà jew id-dritt fuqha minghajr kumpens xieraq. Ifisser dan li ghandek vjolazzjoni jekk ghandek privazzjoni totali tal-proprjetà jew xi jedd fuqha minghajr l-ebda kumpens jew ahjar minghajr kumpens li ma jkunx xieraq. Din il-konkluzjoni hi wkoll suffragata mill-kumplament tal-artikolu 37 li proprju jipprovdi li dan il-kumpens kellu jigi stabbilit mill-ligi u li l-kwantifikazzjoni tieghu kellha tkun soggetta ghall-iskrutinju ta' Qorti b'kompetenza li tinvesti tali mertu biex tassigura l-gustizzja tal-kumpens. Hi allura l-fehma ta' din il-Qorti illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta' tehid ta' proprjetà jew ta' jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta' limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprjetà. Limitazzjoni*

li tista' tkun koperta bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni imma li ma jidhirx li tista' tigi inkwadrata fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-appell tar-rikorrenti allura, anke jekk biss fuq din il-bazi ma setax jigi akkolt."

Madanakollu, il-posizzjoni tal-Qrati tagħna nbidlet f'dan ir-rigward in kwantu li fis-sentenza aktar riċenti fl-ismijiet Rose Borg vs Avukat Ġenerali et, tal-11 ta' Lulju 2016, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

"Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

Proprju dwar l-applikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-ilment li jolqot il-provvedimenti tal-Kap. 69, fl-imsemmi każ ta' George Gauci vs Avukat Ġenerali, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet illi:

"Rigward l-ilment li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli ghal kaz odjern ghax mhux kaz ta' tehid forzuz ta' proprjetà din il-Qorti tosserva li mis-subinciz [1] tal-artikolu precitat johrog car li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li m'hemm l-ebda tehid ta' proprjeta' izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz ta' kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens ta' interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu. Dan il-hsieb hu illum stabbilit minn din il-Qorti u ghalhekk, filwaqt li tikkondividi s-sottomissjoni tar-rikorrent Gauci, tiddikjara li dan l-ilment mhuwiex sostenibbli legalment."

Din il-Qorti tikkondividi konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża appena ċitata u għaldaqstant, qiegħda tirrespinġi l-eċċezzjoni tal-intimati.

L-Avukat Ġenerali jeċċepixxi li l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni mhumiex applikabbli għall-każ. Dwar allegat ksur tad-drittijiet sanċiti b'dawn l-artikoli tal-Kostituzzjoni u Konvenzjoni, ir-rikorrent ma ġab l-ebda prova u lanqas għamel aċċenn għalihom fis-sottomissjonijiet tiegħu. Għalhekk, din l-eċċezzjoni għandha tintlaqa'.

Il-Qorti ser tindirizza l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel dwar il-mertu tal-każ.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi *inter alia* li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist (...) għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

Il-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għall-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna u tal-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem li għalkemm tirreferi għad-disposizzjonijiet u tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fiha hemm miġbura prinċipji li japplikaw bi sħiħ għall-każ li għandha quddiemha din il-Qorti llum.

M'hemmx dubju li kif ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et, tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f'termini

wiesgħa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesgħa lill-istat f'dan ir-rigward.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, 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."*

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Lithgrow and Others v. United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986:

> *"The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in*

principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment by the notion of the "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 (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgment in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69)."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, spjegat illi:

"F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta' ***Edwards v. Malta*** *u* ***Ghigo v. Malta*** *ddecidiet li:*

"(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. ***The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*** *(emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45.""*

Hekk ukoll, kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci v Malta:

"[*The Court] reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value*."

Il-Qorti Ewropeja, 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, HuttenCzapska, cited above, § 223)."

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant 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 l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà 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 lill-applikant '*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 l-applikant (€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, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Fil-każ riċenti ta' Cassar v Malta, deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, gie kkonsidrat:

> *"(a) Whether there was an interference*
>
> *In connection with the development of property, the Court has previously found that having been aware of the fact that their property had been encumbered with restrictions when they had bought it (for example, its designation in a local development plan), the applicants could not hold that circumstance against the authorities (see Lacz v. Poland, (dec.) no. 22665/02, 23 June, 2009; and the case-law cited therein), specially when a complaint has not been made that they had a legitimate reason to believe that the restrictions encumbering their property would be removed after they bought the property. However, the Court has not excluded that there might be particular cases where an applicant who bought a property in full knowledge that it was encumbered with restrictions may subsequently complain of an interference with his or her property rights, for example, where the said restrictions are alleged to be unlawful (ibid.).*

More specifically in the context of restrictions on lease agreements (in particular the prohibition on bringing a tenant's lease to an end), the Court has found that there was an interference as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands, despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions when they had entered into the lease agreement, a matter which however carried decisive weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).

Subsequently, in R & L, s.r.o. and Others (cited above) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective properties their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court did not find it decisive that one of the applicants had purchased the property before the domestic courts had taken issue with the legislation in place which had given a legitimate expectation that the status of such properties would be addressed by the national legislator in due course. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (ibid., § 106).

In the more recent Zammit and Attard Cassar (cited above, § 50) case, in a situation where the applicants' predecessor in title had knowingly entered into a rent agreement in 1971

with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the Court held that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when the applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others, in Zammit and Attard Cassar (both cited above) the applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in that case had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51).

Turning to the present case, the Court also notes that the applicants had bought their property before the European Court of Human Rights took issue with the Maltese legislation applicable in cases such as Amato Gauci (cited above). That judgment was eventually followed in most cases in domestic case-law. However, again the Court finds this not to be decisive given the passage of time between the purchase of the property and now. In this connection the Court reiterates that what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than

attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50).

Accordingly, the Court finds that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51). Nevertheless, in circumstances such as those of the present case a number of considerations need to be made in connection with the proportionality of the interference.

The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108).

<u>Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a "legitimate aim in the general interest"</u>

The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 53-54).

That the interference was lawful has not been disputed by the parties. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979

and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1.

In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.

<u>Whether the Maltese authorities struck a fair balance</u>

The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 56-59).

The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicants' property. It notes that the applicants could not exercise their right of use in terms of physical possession as the house was occupied by tenants and they could not terminate the lease. Thus, while the applicants remained the owners of the property they were subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time.

Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed,

when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant – who was not in any particular need of housing (at least after 2008) – the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited – as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property.

As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 - particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).

The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65). It is noted that as stated by the Government in paragraph 40 above, the minimum wage in 2015 was EUR 720.46 per month, while in 1974 (the date when Malta

adopted a national minimum wage) it amounted to the equivalent of less than EUR 100 per month (see Amato Gauci, cited above, § 60).

The Court need not identify the exact year at which the rent payable was no longer reasonable. It observes that cases against Malta concerning the same subject matter, that is to say renewal of leases by operation of law - whose rent had been set on an open market – (see Amato Gauci, Anthony Aquilina, and Zammit and Attard Cassar, all cited above), which have invariably lead to findings of a violation of Article 1 of Protocol No. 1, concerned periods after the year 2000. Furthermore, the Government of the respondent State have often argued that Malta suffered a boom in property prices in 2003 (see, for example, Apap Bologna v. Malta, no. 46931/12, § 97, 30 August 2016). Lastly, although not determinative, it was only in 2008 that the applicants refused to accept the rent, once P.G. had inherited the property. In the light of the above it suffices for the Court to consider that a rent based on the value of the property as it stood in 1962 with the relevant adjustment which amounted to EUR 466 annually in 1988 and thereafter – was certainly not reasonable for the years following 2000.

In particular, even if one had to concede that the valuations submitted by the applicants are on the high side, the Court notes that the first-instance domestic court, in 2011, accepted EUR 3,000 per month (that is to say EUR 36,000 per year) as the rental market value of the property (see paragraph 18 above). Thus, the amount of rent received by the applicants, around EUR 39 a month, that is to say EUR 466 per year, for a fourteen-room house in Sliema, a highly sought-after location, is indeed "derisory" as was also found by the first-instance domestic court (see paragraph 18 above). Indeed, that amount of rent contrasts sharply with the market value of the premises in recent years, as accepted by the domestic court or as submitted by the applicant, as it amounted to a little more than 1% of the market value. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause

significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable (see Amato Gauci, cited above, § 62).

In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the needs of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."

Stabbilit illi l-artikolu 37 huwa applikabbli għall-każ odjern stante li r-rikorrent ġie effettivament ipprivat mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, għall-finijiet ta' dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni, il-Qorti jonqosha tqis jekk hemmx kumpens ġust għal dan il-kontroll ta' użu.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-

dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-principji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tagħmel analiżi komprensiva tal-varji interessi, u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ ta' Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Mejju 2019, din il-Qorti diversament presjeduta għamlet riassunt tal-isfond leġislattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Irriteniet illi:

> *"Meta sar il-Kap 16 fl-1868, is-suq tal-kera kien totalment hieles b'mod u manjiera illi meta taghlaq is-sid kellu l-jedd jgholli l-kera jew ma jgeddidhiex. Meta la s-sid u lanqas l-inkwilin ma kienu jitolbu tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja, il-kirja kienet tiggedded ope legis.*
>
> *Wara l-Ewwel Gwerra Dinija, il-kirjiet bdew joghlew b'rata mghaggla. Ghalhekk kienet mehtiega regolamentazzjoni. L-Att I tal-1925 kien l-ewwel att legislattiv li kien intiz sabiex jirregola zidiet fil-kera tant li mpona arbitragg meta ma kienx jintlahaq ftehim dwar iz-zidiet fil-kera. Dan l-Att kellu jkollu effett temporanju biss sal-31 ta' Dicembru 1927.*
>
> *Inhasset il-htiega ta` kontroll aktar strett. Ghalhekk kien promulgat l-Att XXIII tal-1929, li permezz tieghu, is-sidien gew prekluzi milli jghollu l-kera jew milli jirrifjutaw li jgeddu l-kera minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Il-Bord inghata s-setgha illi jilqa' talba ghal zgumbrament biss wara li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet. In kwantu*

ghat-talbiet ghal zieda fil-kera, il-Bord seta' jawtorizza awment sa massimu ta' 40% tal-kera gusta f'Awwissu 1914. Din il-mizura wkoll kellha tkun wahda temporanja sakemm is-suq jistabilizza ruhu. L-Att XXIII tal-1929 kellu jkollu effett sal-31 ta' Dicembru 1933.

L-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta) li hadet post l-Att XXIII tal-1929 kienet promulgata fid-19 ta' Gunju 1931 u kienet intiza sabiex ikollha effett sal-31 ta' Dicembru 1933. Biss in segwitu saret definittiva. Il-ligi kienet necessitata minhabba nuqqas kbir ta' djar ta' abitazzjoni wara l-herba tat-Tieni Gwerra Dinija. Kien mehtieg illi l-kera tad-djar titrazzan fi zmien ta' skarsezza u li l-valur lokatizju kellu jkun gust. Kien frott dan l-intervent legislattiv illi hafna nies setghu jifilhu jhallsu sabiex ikollhom saqaf fuq rashom. Waqt li l-ligi serviet l-iskop originali taghha, maz-zmien gabet maghha konsegwenzi negattivi fis-sens illi bdiet tohnoq is- suq u bdew jonqsu l-postijiet disponibbli ghall-kera.

Kien biss bl-Att XXXI tal-1995 illi l-legislatur addotta posizzjoni differenti sabiex jaghti nifs lis-suq tal-kera. B'dan l-Att il-kirijiet il-godda u cioe` dawk li jsiru wara l-1 ta' Gunju 1995 ma baqghux soggetti ghal-ligijiet specjali tal-kera. Ghall-kirijiet li saru qabel l-1 ta' Gunju 1995 baqghu jghoddu l-ligijiet ta' qabel. Ghalkemm saru diversi emendi, ftit li xejn ittaffa l-piz fuq is-sidien."

Madanakollu, kif kompliet tgħid il-Qorti:

"L-introduzzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 kellha skop legittimu u sar fl-interess generali ghaliex kien intiz sabiex jiskansa li nies jispiccaw barra t-triq, u assikurat li persuni jkollhom fejn joqghodu. L-istorja socjali u ekonomika tal-pajjiz tixhed li l-legislazzjoni saret ghal skop tajjeb u kienet necessarja. Il-legislatur ipprova jsib bilanc bejn interessi konfliggenti. It-tkattir tal-gid fil-kors tas-snin wera però li dak l-intervent legislattiv ghalkemm kellu propositi tajba ma kienx baqa' joffri bilanc anzi holoq sproporzjon u zvantagg evidenti u notevoli ta' parti fil-konfront ta' ohra. Il-kera li r-rikorrenti setghu jippercepixxu bl-effett tal-Kap 69 meta

mqabbla mal-kera fis-suq hieles oggettivament hija bil-wisq baxxa."

Isegwi mill-ġurisprudenza fuq citata illi l-provvedimenti ta' liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilit mill-istess liġi.

Skont l-perit tar-rikorrent, il-valur lokatizju tal-maħżen huwa ta' €50-il metru kwadru u l-maħżen huwa kbir 377 metri kwadri biex b'hekk il-kera li llum kapaċi jġib dan il-maħżen hija €18,850 fis-sena. Da parti tiegħu, il-perit inkarigat mis-soċjetà intimata wasal għal stima ta' €30-il metru kwadru għal 365 metru kwadru, jiġifieri €10,950 fis-sena.

Mhuwiex ċar mill-atti għalfejn l-intimata mhijiex qiegħda tħallas kera awmentata skont ma jipprovdi l-ewwel sub inċiż tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16. Jirriżulta li skont l-imsemmija disposizzjoni tal-liġi, il-kera awmentata għas-sena kurrenti tammonta' għal €7.14 kuljum jew €2,606.74 fis-sena.

Fil-każ tal-lum, ir-rikorrent mhuwiex jikkontesta l-legalità tal-leġislazzjoni. Lanqas ma qiegħed jikkontesta l-leġittimità tal-iskop għaliex saret. Madanakollu, il-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sid imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tiegħu u dawk tas-soċjeta in ġenerali.

Il-provvedimenti tal-Kap. 69 jipproteġu lill-inkwilini mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, b'mod li bħal fil-każ odjern, ġie leż il-prinċipju ta' proporzjonalità għaliex il-valur lokatizju attwali tal-fond huwa madwar sitt darbiet aktar mill-kera massima li jista' jirċievi r-rikorrent skont il-liġi.

L-intimati jeċċepixxu wkoll li fl-2009 daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 li tejjeb il-posizzjoni tas-sid. Madanakollu, l-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b`dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.

Dawn l-emendi ma jistghux ikunu ta' konfort ghar-rikorrent ġialadarba l-awment irid jiġi maħdum fuq kera li hi ferm inqas minn dik tas-suq bħala rizultat ta' dak li jipprovdi għalih is-subartikolu 4(2) tal-Kap. 69. Saħanistra wkoll ir-regolamenti li kellhom isiru mill-Istat qatt ma saru u lanqas ma kienu waslu fi qbil bejniethom ir-rikorrent u s-socjetà intimata. B'hekk, l-għan tal-leġislatur li ssir ġustizzja mas-sid ma ntlaħaqx kif lanqas ma seħħ il-bilanċ ġust. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-maħżen, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa r-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, li ma kienux vinkolati bil-Kap 69, tgħarrqet aktar.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position.*'

Isegwi għalhekk illi peress illi l-kirja tas-soċjetà intimata hija regolata bil-Kap. 69, ir-rikorrent ma seta' jagħmel xejn biex itejjeb il-pozizzjoni tiegħu. Anke li kieku r-rikorrent ppreżenta talba għall-awment fil-kera quddiem il-Bord, jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista' jiffissa bil-liġi huwa baxx ħafna meta mqabbel mal-kera li fond bħal dak mikri lill-intimata jista' jikseb fis-suq ħieles. Għal dak li huwa ammont ta' kera, il-Bord ma jistax jawtorizza awment fil-kera li jkun ogħla minn 40% tal-valur lokatizju tal-fond fl-1914 – aktar minn mitt sena ilu!

Il-Bord huwa kostrett b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin biss f'każijiet limitati. L-ilment tar-rikorrent huwa materja li teżorbita l-kompetenza tal-Bord għaliex dwar ir-relazzjoni furzata ta' sid u inkwilin imposta fuq ir-rikorrent, il-Bord ma jistax jipprovdi rimedju. Ma jistax ikun hemm ripreża tal-fond għaliex jeħtieġ li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet strinġenti qabel ma' l-Bord ikun jista' jilqa' t-talba tas-sid.

Il-kawża ta' Zammit and Attard Cassar v Malta, deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, kienet tittratta mertu simili għal dak in eżami u ċioè kirja kummerċjali soġġetta għall-provvedimenti tal-Kap. 69, hemm intqal illi:

> "*Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)*."

L-Avukat Ġenerali jeċċepixxi li kien missier ir-rikorrent li għażel minn jeddu li joqgħod għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 meta kera l-maħżen lill-intimata. Dan huwa minnu però wieħed irid iqis li fiż-żmien rilevanti u ċioè għall-perjodu ta' żmien twil qabel l-1995, kwalunkwe sid li ried jikri l-proprjetà tiegħu ma kellux għażla ħlief li jiġi regolat mill-Kap. 69. B'żieda ma dan, is-sidien ma setgħux jipprevedu li din il-liġi kienet ser tinterferixxi b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin.

Meta missier ir-rikorrent kera l-maħżen fl-1975, ma setax jipprovdi li ser ikollu ikompli jirrikonoxxi lill-inkwilina fil-kirja tal-fond b'kera irriżorju li bl-ebda mod ma jirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex jieħu pussess ta' ħwejġu aktar minn 40 sena wara.

Meta saret il-kirja, is-sid kien kostrett jaccetta s-sitwazzjoni legali li sab ruħu fiha, għaliex biex jikri kien marbut bil-liġijiet vigenti u ċertament ma rrinunzjax għall-ebda drittijiet tiegħu u lanqas ma rratifika kull ma ġara.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar v Malta intqal proprju li:

"at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ..."

Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet David Pullicino et vs Avukat Generali et:

"Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista' ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Generali et, 07/02/2017)."

Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ċitat ta' Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et:

"...jibqa' fatt illi jekk dak iz-zmien is-sid ried jiehu xi gwadann mill-proprjetà tieghu kien ta' bilfors kostrett jottempra ruhu mal-ligi vigenti fiz-zmien ghar-rigward il-kera. Zgur illi fl- 1993 ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-ligi. Din il-Qorti tghid illi kienu x'kienu c-cirkostanzi tal-kaz meta s-sidien krew il-post u ghad li kienu jafu l-kirja kienet sejra tispicca regolata bil-Kap 69 b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi fir-realtajiet tas-socjetà Maltija il-qaghda taghhom bhala sidien kienet ben tutelata. Fil-kaz tar-rikorrenti, l-accettazzjoni da parti taghhom tal-fatt tal-kirja m'ghandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' ghazla kienet realtà fil-pajjiz li baqa' jippersisti anke sa zminijiet ricenti. L-isvolta giet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

....

Jirrizulta ghalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imgedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo

> *malgrado li joqghod ghal dak ir-regim ta' dritt certament sfavorevoli ghalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-ligi ma kienitx tipprovdi ghal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u gust. Ghalhekk ir-rikorrent u l-awturi taghhom ma kellhomx rimedji effettivi."*

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha l-valur lokatizju tal-proprjetà u kemm fil-fatt qeghda titħallas kera mill-intimata. Kif diġà ntqal, meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera li r-rikorrent għandu dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-artikolu 1531D, wieħed isib sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrent kien ser isib jikri b'kemm ikkostata l-perit tiegħu, tibqa' d-diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li jircievi r-rikorrent, liema diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju, ma jistax jingħad li r-rikorrent qiegħed jingħata kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tiegħu. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sid.

Is-soċjetà intimata teċċepixxi li fil-kuntratt ta' kera ffirmat bejn il-partijiet ma hemmx stipulat terminu lokatizju definittiv u l-ebda data għal tmiem il-lokazjoni. Dan huwa minnu iżda ma jfissirx illi l-intimata qiegħda tgawdi minn ċens perpetwu kif donnha qed tippretendi. Jidher illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet illi wara l-ewwel ħames snin, il-kirja tibqa' tiġġedded sena b'sena.

L-intimata teċċepixxi wkoll li r-rikorrent ma għamel l-ebda tentattiv sabiex jasal għal ftehim magħha dwar il-kera u allura huwa ma setax jipproċedi b'din il-kawża. Madanakollu, jirriżulta li fil-fatt l-intimata kienet ikkontestat it-tentattiv tar-rikorrent li jawmenta l-kera fl-2001 u stante li mill-emendi tal-2009 sal-lum, lanqas jirriżulta li qiegħda tħallas il-kera awmentata skont

il-liġi, wisq inqas kienet ser tasal għal xi ftehim mar-rikorrent dwar xi awment addizzjonali tal-kera.

Huwa mingħajr bażi wkoll l-argument tal-intimata li r-rikorrent kellu jinsisti mal-awtoritajiet sabiex jiġu pubblikati r-regolamenti li jissemmew fl-artikolu 1531D(2). Ir-rikorrent ma jistax iġiegħel lill-Gvern jagħmel xi liġi. L-unika triq miftuħa għar-rikorrent rinfaċjat bi ksur lampanti tad-drittijiet fundamentali tiegħu kienet li jipproċedi b'kawża quddiem din il-Qorti.

Biex tippeggiora s-siwazzjoni, irriżulta mill-provi li l-intimata m'għandhiex bżonn il-protezzjoni tal-liġi sabiex tibbenifika minn kera f'ammont ferm inqas minn dik li jirrikjedi s-suq għaliex għandha diversi proprjetajiet oħra li tagħmel qligħ sostanzjali minnhom billi tikrihom lil terzi, tant illi Christopher Grech, għan-nom tal-intimata, xehed illi lanqas biss jaf għaliex jintuża l-maħżen mikri lill-kumpannija tiegħu u li l-maġġor parti tal-qligħ li tagħmel il-kumpannija ġej mill-kirjiet.

Din il-Qorti tirrileva li mhux kontestat li l-indħil kien wieħed legali u magħmul b'għan leġittimu, iżda kif diġà kellha l-opportunità li tispjega, maż-żmien l-esigenzi tal-ekonomija tal-pajjiz ma baqgħux daqstant impellenti. Il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż minn meta gew fis-seħħ id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 sal-lum tjiebet ferm u allura naqas l-estent tal-interess ġenerali għall-protezzjoni ta' intrapriżi kummerċjali, u konsegwentement, in-necessità tal-miżuri opportuni taħt dan l-att fl-interess pubbliku.

L-intimati jeċċepixxu li l-kirja se tiġi fi tmiema fl-2028. Dan l-argument mhuwiex tajjeb għaliex (a) diġà r-rikorrent ilu għexieren ta' snin b'idejh marbutin ma jistax jitlob dik il-kera mingħand l-inkwilin li jidhirlu hu; (b) din is-sitwazzjoni ser tkompli għal tmien snin oħra u, (c) ir-rikorrent m'għandu l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat.

Dan kollu u aktar ġie ribadit fil-każ riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijet Louis Apap Bologna vs Avukat Geneali et, tad-29 ta' Marzu 2019, li wkoll kienet tirrigwarda kirja kummerċjali regolata mill-Kap. 69:

"Ghalkemm fir-rikors tal-appell tieghu l-intimat Avukat Generali accenna tant, b'mod pjuttost xejn car, ghall-ghan legittimu tal-Istat, dan ma kienx irrizulta quddiem l-ewwel Qorti. Dan l-ghan ma setax jissussisti fejn il-kera tkun tant baxxa, aktar u aktar f'kaz li kien jirrigwarda kirja kummercjali. Lanqas ma kien argument validu tal-intimat Avukat Generali li l-protezzjoni tal-kirja kummercjali in kwistjoni kienet ser tieqaf fl-2028 ghaliex dan kien ifisser li l-inkwilin kien baqalu ghaxar snin ohra fil-hanut b'kera ta' €742.81 fis-sena. Fuq l-istess konsiderazzjoni l-Qorti Ewropea fis-sentenza taghha fl-ismijiet Zammit & Attard Cassar v. Malta kienet iddecidiet li wkoll hemm vjolazzjoni fil-kaz ta' hanut li l-kirja kellha tintemm fl-2028.

...

L-intimat Avukat Generali jzid ighid ma' dan li wara l-1 ta' Jannar, 2014, permezz tal-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 il-kera dovuta kellha tizdied bil-5% kull sena, zieda li ma kienetx negligibbli w aktar kienet tirrifletti r-rejaltajiet tal-lum. L-intimati Flores ighidu li l-awment kellu jsir ftit ftit sabiex ma jkunx hemm effett serju u negattiv fuq in-negozju. L-ewwel Qorti osservat li bl-emendi fil-ligi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009, l-awment fil-kera xorta wahda baqa' ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u socjali tal-pajjiz. Dan principalment ghaliex, kif ighid ir-rikorrent Apap Bologna, l-awment jinhadem fuq kera li l-valur taghha kien stabbilit kwazi seklu ilu! Fil-frattemp, is-sid baqa' b'idejh marbuta ghaliex fin-nuqqas ta' ftehim mal-inkwilin, il-ligi kienet tistabbilixxi l-mod kif kellha tizdied il-kera. Din il-Qorti taqbel li din hi s-sitwazzjoni li tirrizulta llum. L-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili jipprovdi ghal zieda ta' 5% fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti maghmulin mill-Ministru responsabbli. Jirrizulta fil-kaz odjern li r-regolamenti qatt ma saru u li l-partijiet qatt ma waslu fuq qbil bejniethom dwar l-awment fil-kera. B'hekk ir-rikorrent Apap Bologna hu ntitolat li jircievi l-awment stipulat fis-subartikolu 1531D izda xorta wahda l-kera dovuta ma titbieghedx wisq minn dik li attwalment tithallas u li din il-Qorti tqis li hi wahda baxxa hafna. Din il-ligi ghalkemm intiza sabiex tindirizza l-izbilanc

bejn il-kera mhallsa u dik dovuta, u kif sewwa jghid ir-rikorrent Apap Bologna fir-risposta tieghu, l-ghan tal-legislatur kien li ssir gustizzja mas-sid ma lehqitx l-ghan taghha u ma offrietx bilanc gust."

Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi r-rikorrent garrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejġu, imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ir-rikorrent jallega wkoll ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea li jaqra hekk:

"Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jagixxu f'kariga ufficjali."

Fil-każ ta' Iochev v Bulgaria, deċiż fit-2 ta' Frar 2006, intqal hekk:

"The Court reiterates that Article 13 of the Convention guarantees the availability at national level of a remedy to enforce the substance of the Conventions rights and freedoms in whatever form they may happen to be secured in the domestic legal order. The effect of Article 13 is thus to require the provision of a domestic remedy to deal with the substance of an 'arguble complaint' under the Convenion and to grant appropriate relief, although Contracting Parties are afforded some discretion as to the manner in which they confirm to their Convention obligations under this provision. The scope of the obligation under Article 13 varies depending on the nature of the applicant's complaint under the Convention. Nevertheless, the remedy required by Article 13 must be 'effective' in practice as well as in law."

Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et, deċiża fis-16 ta' Lulju 2019, iddeċidiet li:

"f'kazijiet bhal dak odjern, ir-rimedji li jezistu huma dawk quddiem il-qrati taghna aditi mill-kompetenza kostituzzjonali taghhom in kwantu li l-ligi ordinarja ma taghtix rimedju effettiv lis-sidien biex jindirizzaw l-izbilanc mahluq bil-qafas legali tal-ligijiet tal-kera. Ghaldaqstant din it-talba qed tigi respinta..."

Finalment, kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ riċenti fl-ismijiet Emanuel Delia vs L-Onorevoli Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali Owen Bonnici et, tat-30 ta' Jannar 2020:

"...dak li jitlob l-Art 13 tal-Konvenzjoni huwa li l-ligi nazzjonali tkun taghti rimedju, fis-sens illi jekk qorti tkun imsejjha sabiex tqis jekk kienx hemm lezjoni ta' dritt fondamentali imhares mill-Konvenzjoni, u ssib li kien hemm lezjoni, allura f'dak il-kaz taghti rimedju effettiv. Dment li l-ligi domestika toffri rimedju effettiv ma jistax iregi lment abbazi tal-Art 13."

Applikata l-ġurisprudenza appena ċitata għall-kawża odjerna, il-Qorti tqis illi ma jirrizultax ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni.

Finalment, ir-rikorrent jinvoka l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni għaliex jgħid li saret diskriminazzjoni miegħu u ma dawk bħalu li baqgħu marbuta bil-provvedimenti tal-Kap.69 minkejja l-liberazzjoni tas-suq tal-kera fl-1995.

L-artikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li *'ebda ligi ma ghandha taghmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett taghha.'* Is-subartikolu (3) jitlob li l-ilment ikun abbinat ma' wieħed mill-elementi li jagħmlu d-diskriminazzjoni:

"F'dan l-artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser ghoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli ghal kollox jew principalment ghad-deskrizzjoni taghhom rispettiva skont ir-razza, post ta' origini, opinjonijiet politici, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-generu li minhabba fihom persuni ta` deskrizzjoni wahda bhal dawn ikunu suggetti ghal inkapacitajiet jew

restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni ohra bhal dawn ma jkunux suggetti ghalihom jew ikunu moghtija privileggi jew vantaggi li ma jkunux moghtija lil persuni ta' deskrizzjoni ohra bhal dawn."

Il-każ tal-lum ma jinkwadra ruħu taht l-ebda wieħed minn dawn il-kriterji. Konsegwentement ma hemmx ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

"It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status iehor."

Fil-każ tal-lum, ir-rikorrent ma ġab l-ebda prova li turi li xi individwu jew individwi f'pożizzjoni simili għal tiegħu ġew trattati b'mod differenti u lanqas indika xi motiv formanti l-bażi tal-allegata diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, il-proprjetarji kollha li jaqgħu fl-ambitu tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 u li l-proprjetajiet tagħhom inkrew qabel id-data hemm stabbilita, ilkoll jinsabu fl-istess qagħda legali li qiegħed fiha r-rikorrent, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Fil-każ ċitat ta' Amato Gauci vs. Malta, is-sitwazzjoni giet deskritta b'dan il-mod:

"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).

The Court reiterates that discrimination means treating differently without an objective and reasonable justification,

persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.

The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.

The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

F'dan il-każ il-Qorti tqis li l-intenzjoni tal-leġislatur kienet li tiġi stabbilita *cut-off date* minn meta ġie deċiż li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni. L-imsemmija data ġiet stabbilita mil-leġislatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għall-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tiegħu kif protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrent għandu jiġu kompensat għaż-żmien li ġie mċahhad mill-godiment tal-proprjetà tiegħu.

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset il-fatturi kollha tal-każ, u qieset ukoll l-istima magħmula mill-periti rispettivi tal-partijiet, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' għoxrin elf Ewro (€20,000) għandha titħallas lir-rikorrent bħala kumpens għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu. Dan il-ħlas għandu jsir mill-intimat Avukat Ġenerali.

Dwar l-effett li jibqalhom id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 69, il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318 tal-Liġijiet ta' Malta) 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' din 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(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

> "*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 qiegħda ssib li d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 69 inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni in kwantu huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, allura isegwi li tali liġijiet ma jistgħux jiġu invokati mill-intimata sabiex tkompli tokkupa l-fond de quo.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li l-applikazzjoni tal-artikoli 3, 4 9(a) u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Konsegwentement tiddikjara li l-imsemmija provvedimenti tal-Kap. 69 ma japplikawx għall-kirja tal-maħżen 'Ciantar Garage', Triq Simpson, Marsa;

3. Tilqa' t-tielet talba billi tillikwida kumpens ta' għoxrin elf Ewro (€20,000) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji. Dawn għandhom jitħallsu lir-rikorrent mill-intimat Avukat Ġenerali.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal terz mir-rikorrent u żewġ terzi mill-Avukat Ġenerali.

IMHALLEF

DEP/REG