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

Illum 17 ta' Mejju, 2022

Rikors Guramentat Nru: 62/2014 AF

Professur Mark Brincat u Dr. Stephen ahwa Brincat

vs

L-Avukat Generali

u

Joseph Portelli bhala President, Carmelo Mallia bhala Segretarju, ghan-nom u in rappresentanza tal-Kazin Socjetà Sant'Andrija

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-Professur Mark Brincat u tat-Tabib Stephen Brincat li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

In forza ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr. Hugh Grima tad-29 ta' Novembru, 1990, l-esponenti akkwistaw b'titolu ta' emfitewsi perpetwa d-dar bil-gnien taghha, numri 38, 39 u 40, St. Andrew's Street, Lija, libera u franka u dan kif jirrizulta minn kopja awtentikata tal-Att Dok. A.

Dan il-fond huwa mikri lill-Kazin intimat versu l-kera ta' €128.12, già Lm55 fis-sena li jithallas kull sitt xhur bil-quddiem.

Il-valur attwali fis-suq ta' dan il-fond huwa sinifikattiv u b'disproporzjon totali mar-rendiment fuq il-valur tieghu mill-kera ricevuta – dan minkejja r-Regolarment LS 13, mahrug b'Avviz Legali 195 tal-2014; dan ihalli disproporzjon u disparità talment qawwija bejn l-awment kontemplat fir-Regolament u l-valur attwali tal-proprjetà u l-kera reali u korrenti.

Din is-sitwazzjoni tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Artiklu 1, tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet u l-Libertajiet Fundamentali u l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiffissa kera korrenti skond is-suq b'effett minn din it-talba sa ma jinghata provvediment jew decizjoni fuq it-tieni talba; u

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-sitwazzjoni fuq esposta tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Artiklu 1, tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet u l-Libertajiet Fundamentali u l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta; u

3. Taghti kumpens xieraq u adegwat ghal tali vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija; u

4. Taghti inoltre kull rimedju u direttiva opportuna li din il-Qorti joghgobha xieraq.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament fir-rigward tar-rikors promotur, l-intimat jopponi l-allegazzjonijiet kif avvanzati mir-rikorrenti u jirrileva li ma sehh l-ebda ksur da parte tieghu tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront taghhom ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-ewwel lok, fil-mertu trid tingieb prova tat-titolu legali u tal-fatti kif allegati mir-rikorrenti u l-istess ghandhom jispjegaw kif il-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom allegatament sehh.

Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bazi legali mis-socjetà intimata l-ohra ai termini tal-ligi, u jidher ukoll mir-Rikors Promotur li c-cens perpetwu gie akkwistat mir-rikorrenti fid-29 ta' Novembru 1990, u ghalhekk huma kienu jafu b'din is-sitwazzjoni fattwali u legali u bil-protezzjoni provduta fil-ligi.

Fit-tielet lok, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens tal-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq, diment li l-ammont, zghir kemm hu zghir "*pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation*", dan huwa gustifikat u legalment accettat.[1]

Fir-raba' lok, il-provvedimenti tal-ligi bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjetà jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjetà fl-interess generali fil-parametri

[1] Mellacher and Others v Austria [1989]

tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli.

Fil-hames lok, il-Qorti Ewropea stess fil-Gurisprudenza taghha fosthom il-kaz ta' Amato Gauci v Malta[2], fir-rigward ta' kera irrikonoxxiet li "*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*[3]".

Fis-sitt lok, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt. Ghalhekk isegwi li fil-kaz odjern, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà izda ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioè mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali.

Fis-seba' lok, ma hemmx dubju li l-kirja ta' kazini hija kwistjoni delikata stante li l-kazini ghandhom funzjoni socjali, filantropika u ta' interess pubbliku fil-hajja kulturali Maltija peress li jzommu hajjin certu tradizzjonijiet kulturali u mhux necessarjament ikollhom hafna fondi. Huwa minnu li l-kazini jvarjaw u proprju ghalhekk il-legislatur ghamel ezercizzju impenjattiv bil-ghan ahhari li jittenta johloq bilanc bejn l-interessi socjali, dawk privati u l-interess pubbliku bl-intiza li jinqasam il-piz.

Permezz tal-Avviz Legali li jgib in-numru 195/14, il-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni socjali implementa r-Regolamenti sabiex jirregola l-kundizzjonijiet tal-kirjiet ta' kazini li kienu gew mikrija qabel l-1 ta' Gunju 1995, bil-ghan li jinstab bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-inkwilin u tal-interess pubbliku. M'hemmx dubju li l-imsemmija Regolamenti huma vantaggjuzi ghas-sidien ta' fondi mikrija bhala kazin. Ghandu jigi ccarat ukoll li l-imsemmija Regolamenti japplikaw ghal kwalunkwe fond li hu mikri bhala kazin, liema ftehim gie milhuq qabel l-1 ta' Gunju tas-sena 1995.

---

[2] App Nru 47045/06 Deciz 15.09.2009

[3] Enfasi tal-esponent

Dan ifisser li fuq medda ta' ghaxar snin (liema Regolamenti) japplikaw b'effett retroattiv mill-1 ta' Jannar, 2014) il-kera tal-fond mikri bhala kazin dovuta lis-sidien tal-fond se tizdied b'total ta' 65% u sussegwentement il-kera dovuta tibqa' tizdied skond l-indici tal-gholi tal-hajja b'zieda fuq il-kera tas-sena ta' qabel, oltre (5%) hamsa fil-mija fuq id-dhul annwali derivat minn kull attività ekonomika (liema Regolamenti japplikaw b'effett retroattiv mill-1 ta' Jannar, 2015), jekk ikun il-kaz.

Fit-tmien lok, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti.

Salv eccezzjonijiet ohra, jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgboha tichad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors Promotur bhala infondata fil-fatt u fid-dritt stante li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat ir-risposta tal-Każin Soċjetà Sant'Andrija li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Ir-rikors promotur hu vag hafna u skars mill-fatti u ma jindika bl-ebda mod taht liema ligi u ghal liema raguni jew abbazi ta' liema fatti jew omissjonijiet l-intimati qed jigu mitluba jirrispondu ghat-talbiet riportati fih. Minhabba f'hekk l-esponenti mhux qeghdin f'qaghda li jirrispondu kif jixraq ghat-talbiet attrici. Ghalhekk ir-rikors ghandu jigi dikjarat li hu null.

Minghajr pregudizzju ghar-risposti l-ohra, s-socjetà intimata hi biss imsemmija fir-rikors fis-sens li hi tikri l-fond de quo minghand is-sidien versu l-kera annwa ta' €128.12. Ma hemm ebda spjegazzjoni u ma tezisti ebda raguni ghaliex u kif dan il-fatt jista' jaghmel lis-socjetà responsabbli ghal xi allegata vjolazzjoni tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Libertajiet Fundamentali jew tal-Artiklu 37 tal-

Kostituzzjoni ta' Malta. Ghalhekk is-socjetà intimata ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Minghajr pregudizzju ghar-risposti l-ohra, l-ewwel talba ma tistax tintlaqa' qabel ma jkunu nstemghu l-provi kollha fuq it-talbiet l-ohra kollha – u ghalhekk l-ewwel talba ghandha tigi michuda.

Minghajr pregudizzju ghar-risposti l-ohra, dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tintervjeni biex tibdel dak miftiehem bi qbil, bonarjament u minghajr imposizzjoni f'kuntratt ta' kera u ma tistax tibdel il-ligi stante li din tal-ahhar hi mansjoni tal-organu legislattiv u mhux tal-organu gudizzjarju.

Minghajr pregudizzju ghar-risposti l-ohra s-socjetà intimata ma ghandha ebda setgha li tillegisla u ma ghandha ebda funzjoni amministrattiva fl-Istat ta' Malta – hu ghalhekk inkoncepibbli kif tista' tigi akkuzata li, b'xi mod setghet ivvjolat l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Libertajiet Fundamentali jew l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Intant però wkoll meta r-rikorrenti xtraw il-proprjetà mertu ta' dan ir-rikors huma kienu jafu li l-fond kien mikri lill-kazin, u kienu jafu li l-ligi kienet tipprotegi inkwilini li huma kazini – ghalhekk issa ma jistghux jillanjaw li huma qed isofru minn dik il-kirja u mill-ligi li tirregola dik il-kirja. U aktar minn hekk ma jistghux jattribwixxu xi tort fuq il-kazin.

Minghajr ebda pregudizzju ghar-risposti l-ohra l-esponenti ma ghamlu ebda att posittiv u, jew ebda ommissjoni li permezz taghhom huma setghu b'xi mod ivvjolaw l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Libertajiet Fundamentali jew l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Ghalhekk din l-azzjoni fil-konfront taghhom hi inspjegabbli – aktar u aktar meta l-atturi ma huma qed jindikaw ebda fatt jew ommissjoni li jista' jigi imputat lill-esponenti.

Intant minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra l-istat ghandu dritt li jillegisla sabiex u b'mod li jillimita jew jikkontrolla d-drittijiet proprjetarji ta' sidien. U ghandu dritt jillegisla b'mod differenti ghal cirkostanzi differenti.

Qed jigu annessi ittra mibghuta b'risposta lill-atturi u kontro-protest prezentat mill-intimati kontra r-rikorrenti – Dok. A u Dok. B.

Ghalhekk it-talbiet kif dedotti fil-konfront tal-esponenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

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, r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni 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 u l-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13 (Regolamenti Dwar Kundizzjonijiet Tal-Kirjiet Tal-Każini). Konsegwentement, qed jitolbu wkoll lill-Qorti sabiex tagħti kumpens xieraq u adegwat għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif ukoll kull rimedju ieħor xieraq u opportun.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-fond bin-numru 38, 39 u 40, St. Andrew's Street, Lija. Fis-sena 1921 il-Professur Raphael Toledo kien kera l-fond lill-każin intimat. Jidher li fl-1931 il-każin irritorna l-proprjetà lis-sid għaliex ma kellux flus biex ikompli jħallas il-kera iżda l-Profs Toledo reġa kera l-proprjetà lill-każin fl-1939. Din il-kirja ilha in vigore minn dakinhar mingħajr interruzzjoni. Mill-1973 il-kera għoliet għal €128.12 fis-sena u baqgħet hekk sal-2014 meta daħlu fis-seħħ ir-Regolamenti Dwar Kundizzjonijiet Tal-Kirjiet Tal-Każini.

Permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Hugh Grima tad-29 ta' Novembru 1990, ir-rikorrenti akkwistaw l-utile dominju perpetwu tal-proprjetà mingħand iz-zija tar-rispett tagħhom

Lina Brincat neé Toledo, bint il-Profs Toledo. Sussegwentament, huma fdew iċ-ċens.

Ir-rikorrenti kienu pruvaw jaslu għall-ftehim mal-każin intimat sabiex dan tal-aħħar jixtri l-proprjetà iżda s-somma li ried iħallas il-każin għall-akkwist kienet meqjusa baxxa wisq. Ir-rikorrent Profs Mark Brincat jikkontendi li mill-1948 'l quddiem, il-kirja kompliet kontra r-rieda tas-sidien.

Is-sidien huma marbuta bil-liġi li jkomplu jġeddu 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."*

Bl-Att V tal-1955 ġie emendat l-artikolu 2 tal-Kap. 69 (dwar tifsir ta' kliem li jinsab fl-Ordinanza) b'mod li l-każini ġew speċifikatament inklużi fit-tifsira ta' 'ħanut'. Imbagħad, a tenur tal-artikolu 12:

> *"Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-artikolu 9(a) jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika."*

L-artikolu 9(a) jitkellem dwar każijiet li fihom it-talba għall-pussess lura tal-fond tista' tiġi milqugħa u mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum. Fil-fatt, skont il-Kap. 69, il-Bord li jirregola l-Kera jista' jagħti permess f'każijiet speċifiċi u limitati biss.

Permezz tal-Att X tal-2009 gew fis-seħħ emendi fil-liġijiet tal-kera. Madanakollu, ma sar l-ebda tibdil għal dak li jirrigwarda kirjiet ta' każini li saru qabel l-1 ta' Ġunju 1995 tant illi l-artikolu 1531J tal-Kap. 16 jipprovdi li '*meta l-kirja tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1996.*' Inoltre, ġie

speċifikat illi anke jekk parti minn fond mikri bħala każin tiġi utilizzata għal skop ta' qligħ, il-fond m'għandux jitqies bħala wieħed kummerċjali (proviso tal-artikolu 1525(3) tal-Kap. 16).

Meta ġiet intavolata l-kawża l-kera kienet ta' €128.12 fis-sena. Dik is-sena daħlu fis-seħħ ir-Regolamenti Dwar Kundizzjonijiet Tal-Kirjiet Tal-Każini permezz tal-Avviż Legali 195 tal-2014 (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13). Bis-saħħa ta' dawn ir-Regolamenti, il-kera għas-sena kurrenti hija madwar €239 u fl-2023 ser tilħaq il-massimu ta' madwar €265 fis-sena.

Fil-preżent ir-rikorrenti mhumiex qegħdin jaċċettaw kera kif lanqas ma huma jaċċettaw il-pagament ta' 5% fuq id-dħul annwali derivat minn kull attività ekonomika tal-każin li għandhom dritt għalih skont l-istess Regolamenti. Dan għaliex jikkontendu li dan huwa ammont baxx wisq tenut kont tal-valur tal-proprjetà u tal-valur lokatizju attwali tagħha fis-suq.

Fil-fatt, ir-rikorrenti jilmentaw li qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba l-kera baxxa li hija l-massimu li tippermetti l-liġi kif ukoll għaliex huma obbligati bil-liġi jġeddu il-kirja kontra r-rieda tagħhom. Ir-rikorrenti u l-intimata preżentaw stima tal-periti rispettivi tagħhom. Skont il-Perit Paul Camilleri, inkarigat mir-rikorrenti, il-valur tal-proprjetà fl-2015 <u>kieku ma kienitx mikrija</u> kien ikun ta' €1,800,000, filwaqt illi skont il-Perit Alan Saliba, inkarigat mill-każin intimat, il-proprjetà <u>kif soġġetta għall-kirja favur l-istess każin</u>, tiswa biss €235,000.

Skont l-istatut tal-każin intimat, l-iskop tiegħu huwa li:

- *Jipparteċipa bi sħiħ biex tiġi ċċelebrata kif jixraq il-festa titulari tas-Salvatur f'Ħal-Lija;*
- *Rikreazzjoni xierqa tal-membri;*
- *Il-Każin ikun miftuħ għall-kumdità tas-soċji u jingħalaq fis-1am jew qabel skont kif jaqta' l-Kumitat minn żmien għal żmien;*
- *Is-Soċjetà m'għandhiex tkun organizzazzjoni li tagħmel profit, kif definit fl-Att dwar l-Organizzazzjonijiet Volontarju (Kap. 492 tal-Liġijiet ta' Malta), awtonoma u indipendenti minn organizzazzjonijiet oħra u mill-Gvern.*

In linea preliminari, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà *de quo*. Mill-atti jirriżulta li l-prova tat-titolu tar-rikorrenti ma ġietx kontestata mill-każin intimat u fil-fatt il-każin dejjem għaraf lir-rikorrenti u lill-awturi tagħhom bħala sidien il-fond u dejjem ħallas il-kera lilhom, u dan ghal aktar minn tmenin sena.

Fuq kollox, kif intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Frar 2017:

> "*Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*"

Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjetà in kwistjoni ġie ppruvat suffiċjentement għal finijiet ta' dawn il-proċeduri.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-provvedimenti tal-liġi in kwistjoni bl-ebda mod ma jikkostitwixxu teħid forzuz tal-proprjetà tar-rikorrenti fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u li għalhekk, dan l-artikolu m'huwiex applikabbli.

Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti tal-Kap. 69 dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew *de facto* tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

Iżda l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed

jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx imċaħħda minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tagħhom li jkollhom il-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjiġhom huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

Madanakollu, 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."*

Kif ritenut fis-sentenza fl-ismijiet Michael Farrugia et vs L-Avukat Ġenerali et, deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020:

> "*Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-art. 47(9). Konsegwentement, sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.*

Inoltre l-art. 47(9) jirreferi għal 'liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962' u mhux għal dak li jkun sar qabel dik id-data bis-saħħa ta' liġi bħal dik. It-tiġdid tal-kiri kien qiegħed iseħħ bis-saħħa ta' liġijiet li kienu fis-seħħ qabel l-1962. Għaldaqstant, b'applikazzjoni tal-art. 47(9) ma jintlaqtux bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

Huwa għalhekk li din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għandha tiġi milqugħa.

Il-każin intimat jeċċepixxi wkoll li r-rikors promotur huwa vag u skars mid-dettalji u kif ukoll li ma jindikax taħt liema liġi jew abbażi ta' liema fatti jew ommissjonijiet qed jiġi mitlub iwieġeb l-eċċepjent. Il-Qorti tqis illi filwaqt illi l-każin intimat għandu raġun jgħid illi r-rikors promotur huwa pjuttost fil-qosor u mingħajr l-ebda riferenza għal xi liġi li hija allegatament leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, la l-Qorti u lanqas l-intimati ma kellhom diffikulta jifhmu l-ilmenti tar-rikorrenti tant illi l-każin intimat ressaq numru ta' eċċezzjonijiet fil-mertu u kif ukoll provi sabiex jipprova jxejjen l-argumenti prinċipali tar-rikorrenti. Din l-eċċezzjoni għalhekk qiegħda wkoll tiġi respinta.

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

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.

Dan l-artikolu 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 prinċipju.

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, konfermata 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. (...) 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 ta' '*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-proprjeta, 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-kirja: '*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.

Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji (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). Qalet hekk:

> "*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 Dinjija. 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 cioè 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."*

Fil-kaz li ghandha quddiemha l-Qorti, ma hemmx dubju illi l-indħil fid-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom sar fl-isfond ta' qafas legali. Il-Qorti hija tal-fehma wkoll illi l-l-miżuri li jirristrinġu d-drittijiet tas-sidien għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom f'dan il-każ kienu saru għal għan-leġittimu u ċioè l-iskop soċjali u kulturali li jipproteġi t-tradizzjoni tal-każini Maltin.

Kif ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Josephine Mary Vella vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali, deċiża fil-25 ta' Mejju 2012:

> *"F'dan il-kaz ir-rekwizzjoni harget fl-interess pubbliku u l-iskop kien biex il-proprjetà tintuza mill-intimat Kazin San Leonardo. L-interess pubbliku jinkludi kull aspett tal-hajja socjali tal-pajjiz u fond ikun qed jintuza fl-interess pubbliku jekk jintuza ghal skopijiet kulturali. Fir-rigward tal-espressjoni "interess generali" il-Qorti ta' Strasbourg taccetta li "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.*
>
> *...*
>
> *Fil-fehma ta' din il-Qorti l-ordni ta' rekwizzjoni harget fl-interess pubbliku billi l-ghan ahhari tal-Kazin hu wiehed*

socjali u kulturali li jseddaq l-identità generali tal-lokalità u jizviluppa t-talent muzikali fil-lokal, u dan indipendentement mill-fatt li dan is-servizz qed jinghata mill-privat u mhux mill-Gvern."

F'dan l-isfond, il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għall-każ ta' Bradshaw v Malta, deċiż mill-Qorti Ewropea fit-23 ta' Ottubru 2018, fejn intqal hekk:

"55. As submitted by the Government and also accepted by the applicants (see paragraph 39 above), a band club has a cultural and social role in Maltese society. In consequence the Court can accept that the measure pursued a legitimate aim in the public interest. Nevertheless, other considerations in this connection may be relevant to the proportionality of the measure. In particular, the Court reiterates that the use of property for reasons other than to secure the social welfare of tenants and prevent homelessness is a relevant factor in assessing the compensation due to the owner (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008).

...

58. In relation to the rent which the applicants received the Court recalls that the use being made of the premises was as a band club as opposed to, for example, social housing, and thus that the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 75)."

Mill-atti jirriżulta li l-każin jorganizza attivitajiet soċjali differenti matul is-sena u jgħin konsiderevolment fic-ċelebrazzjonijiet tal-knisja parrokkjali bħal per eżempju waqt il-festa, fl-Għid u fil-Milied u jżejjen ir-raħal matul dawn il-festi. Il-każin huwa frekwentat minn diversi membri u fil-fehma tal-Qorti jaqdi l-iskop soċjali li għalih ġie maħluq.

Mhuwiex minnu li l-każin intimat qiegħed jiġġenera xi dħul sostanzjali mill-operat tal-bar jew xi restaurant fil-proprjetà in kwistjoni u lanqas għandu xi dħul sinifikanti ieħor għalkemm jidher li kellu biżżejjed flus biex jagħmel rinovazzjonijiet fil-każin.

Minkejja dan, il-Qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha wkoll il-fatt li l-għan soċjali għall-ħarsien tat-titolu ta' każin, għalkemm ċertament leġittimu, mhuwiex urġenti daqs dak għall-ħarsien ta' titolu għall-post ta' residenza.

Stabbilit dan kollu, il-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 stabbilita mill-istess liġi. Il-piż sabiex jintlaħaq l-għan leġittimu wara xi miżura m'għandux jintrefa kollu mis-sidien imma għandu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

Peress illi l-kirja tal-każin intimat hija regolata bil-Kap. 69, ir-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn biex itejbu il-pożizzjoni tagħhom. Anke li kieku r-rikorrenti ppreżentaw 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-każin jista' jikseb fis-suq ħieles. Għal dik li hija kera, l-Bord ma setax jawtorizza awment fil-kera li tkun ogħla minn 40% tal-valur lokatizju tal-fond fl-1914 – aktar minn mitt sena ilu!

Il-Bord għandu idejh marbutin ukoll b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin biss f'każijiet limitati. L-ilment tar-rikorrenti hija materja li teżorbita l-kompetenza tal-Bord għaliex dwar ir-relazzjoni furzata ta' sid u inkwilin imposta fuq ir-rikorrenti, il-Bord ma jista' jagħmel xejn. Ma jistax ikun hemm ripreża tal-fond għaliex jeħtieġ li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet stringenti qabel ma' l-Bord ikun jista' jilqa' t-talba tas-sid.

Fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar v Malta, deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, li kien jitratta kirja kummerċjali soġġetta għall-provvedimenti tal-Kap. 69, intqal hekk:

> "*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)*."

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 bil-wisq aktar mill-kera massima li jistgħu jirċievu r-rikorrenti skont il-liġi.

Fil-każ odjern, il-Qorti għandha quddiemha l-valur tal-proprjetà u kemm qed titħallas kera mill-każin intimat. Meta wieħed iqabbel il-valur tal-proprjetà mal-kera li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tar-Regolamenti Dwar Kundizzjonijiet Tal-Kirjiet Tal-Każini, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soġġettività, xorta jkollok tgħid illi hemm diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li jircievu r-rikorrenti, 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 huwa tant baxx meta kkomparat mal-valur lokatizju, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien.

Huwa veru li fl-2014 daħlu fis-seħħ regolamenti li tejbu l-posizzjoni tas-sid. Madanakollu, dawn l-emendi ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera u l-valur tal-fond fis-suq ħieles.

Dawn l-emendi ma jistgħux ikunu ta' konfort għar-rikorrenti ġialadarba l-awment irid jiġi kalkolat fuq kera li hi ferm inqas minn dik tas-suq. 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 attwali tal-proprjetà, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, li ma kienux vinkolati bil-Kap. 69, kompliet titgharraq.

Lanqas ma jista' jingħad li ntlaħaq il-bilanċ meħtieġ bl-obbligu impost mir-Regolamenti fuq il-każin intimat li jħallas lis-sidien perċentwali żgħira mid-dħul ġenerat mill-attivitajiet ekonomiċi annwali tiegħu. Dr. Peter Fenech, Segretarju tal-Każin intimat, xehed illi fl-2016 is-somma li ġiet offruta lis-sidien kienet tammonta għal €1,000 u fl-2021 kienet tammonta għal madwar €2,000.

Dan kollu u aktar ġie ribat fis-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Anna Galea vs L-Avukat Ġenerali et, tat-8 ta' Frar 2019:

> "*Illi din il-Qorti tqis li wara l-protezzjoni li tagħti l-liġi lill-każini hemm skop soċjali u kulturali (dan huwa l-interess ġenerali li jiġġustifika l-interferenza tal-istat). Tqis ukoll però illi fuq in-naħa l-oħra tal-munita hemm is-sidien li qegħdin isofru telf kbir ta' flus minħabba l-protezzjoni li qed tingħata lill-każini, bħal fil-każ odjern. Iktar ma l-valur tal-proprjetà u tal-kirjiet jogħlew, iktar ikun kbir tali telf, speċjalment tenut kont tal-fatt li l-każini tal-bliet u rħula Maltin ġeneralment jinsabu f'proprjetajiet ferm ċentrali, bħal*

fil-każ odjern. Ladarba l-istat jikkunsidra li l-każini huma ta' importanza soċjali u kulturali kbira, allura għandu jkun l-istess stat li jgħinhom u jinvesti fihom, u mhux jitfa' tali piż unikament fuq iċ-ċittadin privat.

Illi fil-każ in kwistjoni, l-awment ta' kera minn €100.16 għal €1,007.34 bħala riżultat tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13 "Regolamenti Dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Każini" huwa wieħed modest għall-aħħar meta wieħed jikkunsidra l-valur tas-suq. Tali regolamenti ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sid u din il-Qorti ma tiskantax bil-fatt li s-sidien baqgħu jirrifjutaw il-kera anke wara li ġiet hekk awmentata.

Inoltre l-protezzjoni li tingħata lill-każini baqgħet waħda indefinita. Għalkemm fir-rigward tal-kirjiet kontrollati tal-ħwienet huwa magħruf li l-protezzjoni hi sas-sena 2028, din id-dispożizzjoni ma tapplikax għall-każini, minkejja li jaqgħu fid-definizzjoni ta' "ħanut". (ara s-sentenza "Montebello vs AG" (P.A. 7 t'Ottubru 2016). Għalhekk is-sidien ta' fondi mikrija bħala każini għadhom fi stat ta' inċertezza fir-rigward ta' jekk qattx jistgħu jieħdu l-proprjetà tagħhom lura."

Tal-istess ħsieb kienet ukoll din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza riċenti Catherine Curmi vs Avukat tal-Istat et, tas-7 ta' Ottubru 2021:

"L-emendi introdotti permezz tal-Legislazzjoni Sussidjara numru 16.13 ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tal-attrici, a kuntrarju ta' dak eccepit mill-Avukat tal-Istat. L-ewwel nett, ghalkemm huwa minnu illi din il-legislazzjoni sussidjara tipprovdi ghal zieda fil-kera, din iz-zieda xorta wahda ma twassalx ghal hlas ta' somma ta' kera adegwata. Il-ligi tistabilixxi zieda fil-kera b'rata ta' 10% waqt is-snin bejn l-2014 u l-2016, zieda ta' 5% waqt is-snin bejn l-2017 u l-2023 u zieda skont l-indici tal-gholi tal-hajja ghas-snin ta' wara. Però dawn iz-ziedet jinhadmu fuq kera li kienet diga ferm aktar baxxa mill-valur lokatizju, u ghalhekk, peress illi r-rata ta' zieda hija wkoll pjuttost baxxa, ma jistghux iwasslu ghall-hlas ta' kera xierqa."

Fil-każ ta' Bradshaw v Malta il-Qorti Ewropea wkoll ikkumentat hekk:

> "*The Court thus considers that the situation following the 2014* [amendments] *remains disproportionate, and without any action by the legislature, it is likely to remain so indefinitely.*"

L-intimati jargumentaw li kienu l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti li għażlu li jerġgħu jikru l-fond lill-każin u dan ftit wara illi daħlet fis-seħħ L-Ordinanza fl-1931. Dan jista jkun li huwa minnu imma wieħed irid iżomm f'moħħu 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.

Fuq kollox, il-fatt illi jista' jkun illi d-deċiżjoni tal-Prof. Toledo li jerġa jikri l-fond lil-każin kien sforz il-biża li l-fond jiġi rekwiżizzjonat mill-Gvern idgħajjef l-argument tal-każin intimat li s-sid kien liberu fid-deċiżjoni tiegħu u mhux bil-kontra.

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 l-Prof. Toledo reġa kera l-proprjetà lill-każin fl-1931, ma seta' qatt jobsor li kien ser ikollu ikompli jirrikonoxxi lill-każin fil-kirja tal-fond b'kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex hu u dawk ta' warajh jieħdu pussess ta' ħwejjiġhom aktar minn 90 sena wara.

Meta saret il-kirja, is-sid ma seta' jagħmel xejn aktar f'dik is-sitwazzjoni legali li kien 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)."

L-istess ingħad fl-imsemmija sentenza ta' Bradshaw v Malta:

"34. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow."

Fis-sentenza citat Catherine Curmi vs Avukat tal-Istat et, il-Qorti ukoll kompliet billi qalet hekk:

"Finalment il-Qorti tirrileva illi l-fatt li l-attrici kienet volontarjament dahlet fi ftehim ta' kera mal-Kazin konvenut ma jfissirx illi hija ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali taghha kif ilmentat minnha, u dan a kuntrarju ta' dak eccepit mill-konvenuti. Minhabba il-promulgazzjoni u l-applikazzjoni tal-ligijiet in kwistjoni l-attrici effettivament ma kellhiex ghazla ohra hlief li tissubixxi l-effett pregudizzjevoli ta' dan ir-regim legali jekk riedet taghmel profitt minn din il-proprjeta kif kellha dritt li taghmel. Inoltre, huwa car illi l-attrici qatt ma riedet illi titlef il-pussess ta' din il-proprjeta ghal zmien indefinit, ikkonsidrat illi l-

kuntratt kien sar b'mod specifiku u espress ghal zmien ta' ghaxar snin. Ghalhekk, filwaqt illi l-konsapevolezza tal-attrici tad-disposizzjonijiet tal-ligi applikabbli u l-volontarjeta taghha li tidhol fi ftehim ta' kera mal-Kazin konvenut huma fatturi relevanti ghal finijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens, ma jistghux iwasslu ghal konkluzjoni li f'dan il-kaz ma hemm l-ebda ksur ta' drittijiet fondamentali."

Lanqas m'għandu mis-sewwa l-argument tal-intimati li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà peress illi meta akkwistaw il-fond huma kienu jafu li kien okkupat mill-każin b'titolu ta' lokazjoni li kienet protetta mil-liġi. F'dan il-kuntest, huwa rilevanti dak li qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Alexander Caruana et vs Doris Zarb et, tal-4 ta' Novembru 2020:

"Huma diversi l-kawżi b'mertu simili għal dak odjern, fejn il-persuni li jistitwixxu l-proċeduri jkunu saru sidien permezz ta' wirt jew donazzjoni tal-proprjetà favur tagħhom, u għalhekk ma jkunux huma li kkontrattaw il-kirja tal-fond oriġinali. F'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri wara li xtrawh mingħand terz, u flimkien ma' dan il-fond akkwistaw ukoll il-mezzanin ta' fuqu bl-arja sovrastanti, bil-ħsieb li wara li jagħmlu x-xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa jkunu jistgħu jmorru jgħixu f'dan il-fond. Fil-fatt jirriżulta li r-rikorrenti llum il-ġurnata jgħixu fil-mezzanin li jinsab fuq it-terran fejn tgħix l-intimata, li jifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis li minkejja li meta r-rikorrenti xtraw il-fond inkwistjoni, kienu konxji mill-fatt li t-terran kien mikri lil terzi, kif dikjarat minnhom fl-istess kuntratt, madanakollu dan il-fatt m'għandux jipprekludi lil sidien fl-istess sitwazzjoni bħal tar-rikorrenti milli jressqu proċeduri bħal dawk odjerni. Ix-xiri tal-proprjetà mir-rikorrenti seta' jsir għaliex ma kien hemm xejn xi jxekkel il-bejgħ ta' din il-proprjetà mis-sidien preċedenti tagħha, u għaliex m'hemm xejn x'iżomm proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta milli tinbiegħ. Li kieku jeżisti xi tip ta' impediment bħal dan, is-sidien ta' fondi milquta minn kirjiet protetti jisfaw ippreġudikati doppjament, għaliex mhux talli ma jkunux qegħdin jirċievu dħul lokatizju xieraq, iżda ikunu wkoll sfaw inibiti milli

jbiegħu il-proprjetà tagħhom. Huwa minnu wkoll li proprjetajiet li jinbiegħu bl-inkwilin fihom ma jattirawx l-istess interess minn xerrejja prospettivi bħal proprjetajiet li jinbiegħu bil-pussess battal, u dan il-fattur normalment ikun rifless fil-prezz. Madanakollu, is-sidien il-ġodda ta' proprjetajiet bħal dawn m'għandhomx isibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux jibdew proċeduri sabiex iħarsu l-jeddijiet tagħhom, proprju għaliex huma akkwistaw il-proprjetà bi prezz relattivament baxx, jew għaliex huma jkollhom għarfien minn qabel ix-xiri tal-proprjetà, tar-reġim legali li jirregola l-kirja li l-fond ikun suġġett għaliha."

Il-Qorti ser iżżid tgħid illi huwa veru li l-każini għad għandhom rwol soċjali. Madanakollu jekk l-Istat hu tal-fehma li tali każini huma daqstant importanti, għandu jipprovdi l-mezzi sabiex jgħinhom u mhux jippretendi li l-piż jaqa' kollu fuq is-sidien li qed idahhlu biss kera miżera għall-indħil sostanzjali fid-drittijiet tagħhom.

Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi r-rikorrenti garrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif protett permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hija l-Istat. 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-rikorrenti. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti għandhom jiġu kumpensati għaż-żmien li ġew imċahhda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom.

Fil-każ riċenti fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kellha xi tgħid hekk dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju f'kawżi ta' din ix-xorta:

"102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property

market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind 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 (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).”

Il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista’ jonqos b’xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Għalkemm dak ir-raġunament kien b’referenza għall-każ li kellu x’jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158), m’hemm l-ebda raġuni għalfejn m’għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Kap. 69.

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-dritt fundamentali soffert minnhom:

i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

ii. Iż-żmien li damu r-rikorrenti jbatu minn dan in-nuqqas ta’ proporzjonalità;

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa’ passiv għal tul irraġjonevoli ta’ żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b’leġislazzjoni *ad hoc*;

iv. Il-fatt illi r-rikorrenti damu tul ta' żmien qabel ma bdew il-proċeduri odjerni;

v. Il-kera mħallsa mill-każin intimat inkluż il-pagament ta' 5% fuq id-dħul annwali derivat minn kull attività ekonomika tal-każin.

(Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et, tal-15 ta' April 2021).

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 m'hijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Għal finijiet tal-ewwel talba, dan il-kumpens ikopri wkoll il-perjodu li damet għaddejja din il-kawża. Il-Qorti tqis illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta' €10,000 bħala kumpens non-pekunjarju. Dan il-ħlas għandu jsir mill-intimat Avukat tal-Istat.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti limitatament billi:

1. Tiddikjara li qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bit-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13;

2. Tillikwida kumpens fl-ammont ta' mitejn u sittin elf Ewro (€260,000) kwantu għal mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000) danni pekunjarji u għaxart elef Ewro (€10,000) danni non-pekunjarji. Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti;

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għall-kwart mir-rikorrenti u tlett kwarti mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG