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

Illum 19 ta' Gunju, 2023

Rikors Guramentat Nru: 323/2021 AF

Zerafa Holdings Limited

Raymond Zerafa

Carmen Mamo

Massimo Zerafa

Mary Said

Joseph Zerafa

Theresa Bonnici

Giovanna Antida Savona

Roseanne Mattocks f'isimha u ghan-nom tal-assenti George-Anthony Grech

Christopher Karl *sive* Christopher Grech

Fr. Jesmond Grech

u

M.A.C. Limited (C-4514)

vs

Avukat tal-Istat

u

Forestals Entertainment Limited (C-41655)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Zerafa Holdings Limited, Raymond Zerafa, Carmen Mamo, Massimo Zerafa, Mary Said, Joseph Zerafa, Theresa Bonnici, Giovanna Antida Savona, Roseanne Mattocks f'isimha u ghan-nom tal-assenti George-Anthony Grech, Christopher Karl *sive* Christopher Grech, Fr. Jesmond Grech u M.A.C. Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **46, Zachary Street, Valletta,** li ilu mikri lil Forestals Entertainment Limited skond skrittura, kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument A**, versu l-kera ta' **LM 520.00c** fis-sena li jithallsu bis-sitt xhur bil-quddiem.

Il-kera llum tithallas bir-rata ta' circa **€3,426.94** fis-sena.

Il-fond in kwistjoni kien proprjetà tal-mejtin George, Paul u Salvina mart Massimo Zerafa, kif ukoll huhom Maximilian Zerafa, kollha ahwa Zerafa li xtraw il-fond in kwistjoni bis-sahha ta' kuntratt tas-16 ta' Settembru 1963 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza hawn anness u mmarkat bhala **Dokument B.**

L-ahwa George, Paul u Salvina mietu rispettivament fil-21 ta' Ottubru 1970, fis-6 ta' Novembru 2013 u fis-7 ta' Jannar 1978.

Il-fond in kwistjoni kien jappartjeni lil komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn il-konjugi George u Maria Dolores Zerafa, Paul Zerafa, Salvina u Massimo Zerafa, u Maximilian Zerafa li kien ghadu ma zzewwigx.

Il-wirt ta' George Zerafa gie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat- Taxxi Interni u peress li ghaddew iktar minn ghaxar snin mil-mewt tieghu m'hemmx ghalfejn tigi pprezentata kopja tad-denunzja relattiva in kwantu ghal-ottava parti indiviza mil-proprjeta' in kwistjoni.

Sehem George Zerafa, in kwantu ghal-ottava parti indiviza (1/8) mil-fond msemmi ddevolva fuq is-seba' unici uliedu, miz-zwieg tieghu ma' Maria Dolores Zerafa u dan skont testament *unica charta* tal-15 ta' Settembru 1970 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri hawn anness u mmarkat bhala **Dokument C.**

B'testment fl-atti tan-Nutar Liza Schembri tal-4 ta' Novembru 2014 hawn anness u mmarkat bhala **Dokument D**, il-wirt taghha, ossia Maria Dolores Zerafa, in kwantu ghal-ottava parti indiviza li hija kellha mil-fond in kwistjoni ddevolva fuq sitta minn seba' uliedha ossia fuq r-rikorrenti, Carmen Mamo, Massimo Zerafa, Mary Said, Joseph Zerafa, Theresa Bonnici, Giovanna

Antida Savona kif ukoll, settima sehem indiviz ddevolva, fuq it-neputijiet taghha ossia tfal ta' bintha Josephine Grech, r-rikorrenti Roseanne Mattocks, George Anthony Grech, Christopher Karl sive Christopher Grech u Fr. Jesmond Grech.

Il-wirt ta' Maria Dolores Zerafa gie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat- Taxxi Interni li kopja tad-denunzja relattiva in kwantu ghal-ottava parti indiviza mil-proprjetà in kwistjoni, tal-11 ta' Ottubru 2018 fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri qed tigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument E.**

Il-wirt ta' Paul Zerafa ddevolva fuq l-uniku iben tieghu ossia r-rikorrenti Raymond Zerafa u gie debitament dikjarat lill-Kummisarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni *causa mortis* tal-10 ta' Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco, **Dokument F** hawn anness u dan in kwantu ghal-kwart indiviz (1/4) tal-istess fond.

Salvina Zerafa u zewgha Massimo Zerafa, permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Dicembru 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, hawn anness u mmarkat bhala **Dokument G** bieghu u ttrassferew is-sehem taghhom ta' kwart indiviz (1/4) tal-istess fond lil uliedha bhala diretturi u ghan-nom tas-socjetà, Metarica Properties Limited.

Permezz ta' kuntratt tal-28 ta' Gunju 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, hawn anness u mmarkat bhala **Dokument H,** Metarica Properties Limited bieghet u ttrasferriet is-sehem kollu taghha lil Zerafa Holdings Limited *ossia* socjetà rikorrenti fil-kawza odjerna.

Skont kuntratt tas-7 ta' Marzu 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, hawn anness u mmarkat bhala **Dokument I,** Maximilian Zerafa, biegh, assenja u ttrassferixxa s-sehem tieghu fuq din il-proprjetà u cioè ta' kwart indiviz (1/4), lis-socjetà M.A.C Limited, ossia socjetà rikorrenti fil-kawza odjerna.

Ir-rikorrenti kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi *"sid il-*

kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera **biss** sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taht it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma *"ħanut"* u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma tista' ssir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti għall-użu tagħhom.

Wara l-1 ta' Gunju 1976, ir-rikorrenti kienu obbligati li jgeddu l-kirja ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-kera li huma ghandhom jircievu sa llum huwa ta' circa **€3,426.94 fis-sena** stante li l-kera kellha tizdied b'10% kull tlett snin u dawn l-awmenti ma jirreflettux il-valur tas-suq u r-rikorrenti ma kienux f'pozzizjoni li jiddeterminaw dan stante illi ma kienu qatt jistghu jirregolaw l-valur tas-suq tal-futur.

Id-diskrepanza fil-valur lokatizzju tal-fond huwa tant kbir li qed jikkawza sproporzjon bejn d-drittijiet tal-inkwilin ghax r-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma kienux f'pozzizjoni li jkunu jafu x'se jkunu l-effetti ta' din il-kera u dan minhabba d-dispozzizjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-awmenti fil-kera li huma intitolati għalihom ir-rikorrenti skont l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Huma qed jipprocedu b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati ghalihom, inkluz l-izgumbrament tal-intimati Forestals Limited mill-fond *de quo*.

Dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi ***'Amato Gauci Vs Malta'***, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***'Lindheim and others Vs Norway'*** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'***, kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

Gialadarba l-mittenti qed isofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż *inter alia* f'***'Beyeler vs Italy'*** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż *inter alia* f'***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ir-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, '***Bitto and Others vs Slovakia'***, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u ***'R&L, s.r.o. and Others'*** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Il-valur lokatizju tal-fond *de quo* in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat

bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif *del resto* digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

Inoltre f'kaz simili ghal dak odjern deċiz mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet ***'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ'*** il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza ohra simili moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet ***'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club'***, il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

Finalment ssir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet ***'Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et'*** fejn l-imsemmija Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bhala sid il-kera u l-intimati Flores bhala inkwilini, u ghalhekk l-intimati Flores ma jistghux jibqghu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-ligi bhala bazi legali ghal okkupazzjoni taghhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.

Fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu *sia* danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond *de quo* kawza tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi fatti suesposti bl-Artikolu 2 u 3 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tat-2009, jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

2. **Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi** illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond ***46, Zachary Street, Valletta***, a favur tal-intimati **Forestals Entertainment Limited (C-41655)** u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjetà *de quo*.

3. **Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet,** tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond ***46, Zachary Street, Valletta***, a favur tal-intimati **Forestals Entertainment Limited (C-41655)** u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond.

4. **Konsegwentement tordna l-izgumbrament** fi zmien qasir u perentorju ta tal-intimati **Forestals Entertainment Limited (C-41655)** mil-fond ***46, Zachary Street, Valletta*** oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u godiment reali ta' hwejjighom.

5. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-

pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

6. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi.

7. **Tikkundanna** lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-iStat li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża u **jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja** tal-fond bl-indirizz ta' 46, Zachary Street, Valletta. Di più, r-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw **id-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja u jridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). B'mod speċifiku, ir-rikorrenti jridu juri għal għanijiet tal-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li l-fond in kwistjoni jaqa' taħt id-definizzjoni ta' "ħanut[1]".

Magħdud mal-premess, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-prokura li Roseanne Mattocks qegħdha tidher għan-nom tal-assenti George-Anthony Grech.

[1] Kif definit skont l-artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

B'referenza għal-ewwel u tieni talba tar-rikors promotur, għandu jiġi rilevat li **l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikax għal każ odjern** u dan stante li fil-premessa numru 14 ir-rikorrenti qiegħdin jallegaw li l-fond in kwistjoni jaqa' taħt it-tifsira ta' ħanut. Konsegwentement, f'dan is-sens, it-talbiet huma 'mproponibbli u għaldaqstant m'għandhomx jintlaqgħu.

Bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti **ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien** tal-proprjetà in kwistjoni u di più ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla minnhom huma mistħoqqa għaliex minn dak mislut mir-rikors konvenzjonali jidher li s-soċjetajiet rikorrenti Zerafa Holdings Limited u M.A.C. Limited **kienu jafu b'din il-kirja meta fl-2001 u fl-1989 rispettivament akkwistaw il-fond** u għaldaqstant, huma stess għażlu minn jeddhom li jakkwistaw post li huwa suġġett għal-kirja favur terzi – ***volenti non fit injuria***.

B'żieda ma' dan, huwa magħruf illi l-valur ta' fond b'inkwilinat ikun ferm aktar baxx milli kieku l-fond ikun ħieles minn kwalunkwe piż u/jew obbligu. Dan ifisser illi s-soċjetà rikorrenti akkwistat il-garaxx bi prezz aktar favorevoli minħabba li l-garaxx huwa milqut b'dan il-piż temporanju.

Bla ħsara għal dak fuq imsemmi, safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba **li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja.**

Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikata mis-soċjetà rikorrenti 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 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 magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi 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 improbonibbli, 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-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab.

Mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti **tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja**, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari li l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu 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 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-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mill-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom.

La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li **t-tielet, ir-raba', l-ħames, is-sitt, u s-sebgħa talbiet** konsegwenzjali tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu.

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;

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 (5%) kull sena, li ċertament mhijiex zieda negliġibbli.

Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukol li l-protezzjoni tal-kera skond l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'l bogħod. Barra minn hekk, il-manutenzjoni 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-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhux mistħoqqa.

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

Rat illi minkejja li ġiet debitament notifikata bl-atti tal-kawża, is-soċjetà konvenuta Forestals Entertainment Ltd baqgħet ma ppreżentatx ir-risposta tagħha għar-rikors promotur.

Rat illi fl-udjenza tas-7 t'April 2021 il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex iħejji stima tal-valur lokatizju tal-fond minn Awwissu 1987 sal-aħħar ta' Mejju 2021 fuq perjodu ta' ħames snin.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit tekniku fit-3 ta’ Mejju 2022.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi u dik tal-konvenut l-Avukat tal-iStat.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta’ din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares taħt l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, konsegwenza tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. Għalhekk, l-atturi qegħdin jitolbu rimedju għall-ksur lamentat inkluż ukoll it-terminazzjoni tal-kirja viġenti kif ukoll danni u/jew kumpens għall-ksur tad-drittijiet tagħhom.

Mill-provi mressqa jirriżulta li l-kawża tal-lum hija dwar il-fond 46, Zachary Street, il-Belt Valletta. Il-fond in kwistjoni kien proprjetà tal-mejtin George, Paul, Maximilian u Salvina mart Massimo Zerafa, lkoll aħwa Zerafa li xtraw il-fond *de quo* bis-saħħa ta' kuntratt tas-16 ta' Settembru 1963 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza. L-aħwa George, Paul u Salvina mietu rispettivament fil-21 ta' Ottubru 1970, fis-6 ta' Novembru 2013 u fis-7 ta' Jannar 1978. Dan il-fond kien jappartjeni lil komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejn il-konjuġi George u Maria Dolores Zerafa, Paul Zerafa, Salvina u Massimo Zerafa, u Maximilian Zerafa li kien għadu ma żżewwiġx. Sehem George Zerafa, in kwantu għal ottava parti indiviża (1/8) mil-fond imsemmi ddevolva fuq is-seba uliedu miż-żwieġ tiegħu ma' Maria Dolores Zerafa u dan skont testament *unica charta* tal-15 ta' Settembru 1970 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri. B'testment fl-atti tan-Nutar Liza Schembri tal-4 ta' Novembru 2014 il-wirt ta’ Maria Dolores Zerafa, in kwantu għal ottava parti indiviża li hija kellha mil-fond in kwistjoni ddevolva fuq sitta minn seba’ uliedha *ossia* fuq ir-rikorrenti, Carmen Mamo, Massimo Zerafa, Mary Said,

Joseph Zerafa, Theresa Bonnici, Giovanna Antida Savona kif ukoll, is-sehem indiviż ta’ wieħed minn seba’ li ddevolva, fuq in-neputijiet tagħha u cioè t-tfal ta' bintha Josephine Grech, ir-rikorrenti Roseanne Mattocks, George Anthony Grech, Christopher Karl sive Christopher Grech u Fr. Jesmond Grech. Il-wirt ta' Paul Zerafa ddevolva fuq l-uniku iben tieghu *ossia* r-rikorrenti Raymond Zerafa u ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni *causa mortis* tal-10 ta' Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco in kwantu għas-sehem tiegħu ta’ kwart indiviż (1/4) minn l-istess fond.

Permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Dicembru 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, Salvina u żewġha Massimo Zerafa, biegħu u ttrassferew is-sehem tagħhom ta' kwart indiviz (1/4) mill-istess fond lil Metarica Properties Limited li d-diretturi tagħha huma ulied l-istess konjuġi Zerafa.

B’kuntratt tas-7 ta' Marzu 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, Maximilian Zerafa, biegħ is-sehem tiegħu fi kwota ta’ kwart indiviż (1/4) mill-proprjetà *de quo* lis-socjetà M.A.C Limited. Permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Ġunju 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, Metarica Properties Limited biegħet u ttrasferriet is-sehem kollu tagħha lil Zerafa Holdings Limited ossia lis-soċjetà rikorrenti.

Illi b’kuntratt ta’ kera tal-1 ta’ Ġunju 1960, il-fond *de quo* inkera lis-soċjetà konvenuta. Il-kirja oriġinali kienet għal terminu ta’ tmien snin *di fermo* u tmien snin *di rispetto* versu kera fis-somma ta’ Lm520 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Is-soċjetà attriċi akkwistat l-imsemmija proprjetà ben konxja mill-fatt illi din il-kirja kienet diġa pre-eżistenti u aċċettat dan il-fatt *senza se e senza ma*. F’dan ir-rigward l-intimat Avukat tal-iStat ressaq l-argument illi jekk kemm il-darba l-Qorti ssib li kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, għandu jittieħed in konsiderazzjoni l-fattur ta’ meta l-proprjetà ġiet minnhom akkwistata.

Il-Qorti tosserva li waqt li huwa minnu li l-atturi akkwistaw il-proprjetà kif diġà soġġetta għall-kirja, il-fatt jibqa’ illi l-fond ġie konċess b’kera qabel l-1995 liema kirja hija waħda protetta bil-

liġi. Fi ftit kliem dan ifisser illi r-rikorrenti hija marbuta bil-liġi illi tkompli ġġedded il-kirja fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Id-disposizzjoni taqra 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*."

Waqt illi l-Kap. 69 jaħseb għal sitwazzjonijiet fejn il-Bord jista' jordna l-awment fil-kera jew saħansitra t-terminazzjoni tal-kirja, dawn iċ-ċirkostanzi huma speċifiċi u limitati ferm. In oltre, il-kera li l-Bord jista' jirrevedi hija regolata bis-saħħa tal-Artikolu 4(1)(b) tal-Kap. 69 liema disposizzjoni hija maħsub illi tħares il-*fair rent*. Ai termini tal-Artikolu 4(1)(b) tal-Kap. 69, l-Bord jista' jawtorizza żieda fil-kera biss '*jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust*.'

Permezz tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera. L-artikolu 1531D tal-Kap. 16 jaqra hekk:

> "*(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.*
>
> *(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi*

stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal-żmien definit."

B'żieda ma' dan, bis-saħħa tal-Att X tal-2009 ġie ntrodott ukoll l-Artikolu 1531I tal-Kap. 16 li jaqra hekk:

"Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju,1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:

Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sarkuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali di fermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi

żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008."

Fil-każ tal-lum il-kirja ilha għaddejja mis-sena 1960 u t-tiġdid tagħha ġie mħolli assolutament fid-diskrezzjoni tal-inkwilin. Bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet appena ċitati, apparti l-fatt illi l-liġi kif emendata qegħda tikkontempla awment tal-kera fir-rata ta' 5% fis-sena, ai termini tal-Artikolu 1531I il-kirja *de quo* tiġi *ipso iure* fi tmiemha entru għoxrin sena dekorribbli mill-1 ta' Ġunju 2008. Dan allura jfisser illi l-kirja in kwistjoni serja tiġi fi tmiemha fl-1 ta' Ġunju 2028. Di konsegwenza, l-atturi diġà jafu u għandhom ċertezza dwar meta l-proprjetà ser terġa lura f'idejhom bħala libera u ħielsa.

Skont il-perit tekniku, l-proprjetà kienet tiswa €525,000 fis-sena 2021 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fl-istess sena kien ta' €26,250 fis-sena.

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.

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari minnu sollevata l-Avukat tal-iStat qiegħed jesiġi li ssir il-prova tat-titolu tal-atturi. Il-Qorti hija sodisfatta mill-provi in atti, illi r-rikorrenti skarikaw il-piż ta' din il-prova u ppruvaw li għandhom titolu fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Għaldaqstant l-ewwel eċċezzjoni hija sorvolata.

L-intimat Avukat tal-iStat eċċepixxa wkoll illi r-rikorrenti ma tistax tinvoka ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. 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.

L-artikolu 37(1) 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.

Fir-risposta tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum in vista ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema disposizzjoni taqra hekk:

> "*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 intqal 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*."

Il-Qorti tqis li f'dan il-każ m'hemmx dubju li l-liġijiet impunjati mill-atturi daħlu fis-seħħ ferm qabel l-1960, u l-atturi ma ressqu l-ebda prova jew argument li xi eċċezzjoni li taqa' taħt dik id-dispożizzjoni tal-liġi taqa' entro l-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk, la darba bl-applikazzjoni tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 ma jintlaqtux bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ssib illi l-atturi ma jistgħux javvanzaw pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-jedd tagħhom kif imħares taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Konsegwentement, ma hemmx il-ħtieġa li tiġi mistħarrġa ulterjorment l-applikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum.

L-eċċezzjonijiet rimanenti ser jiġu ndirizzati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel il-Qorti dwar il-mertu tal-każ. Il-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għall-ġurisprudenza tal-Qrati ta' Malta u tal-Qorti Ewropea li għalkemm tirreferi għad-disposizzjonijiet u tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fiha hemm miġbura prinċipji li japplikaw bi sħiħ għal 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 ta' Cassar v Malta, deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, intqal hekk:

> *"(a) <u>Whether there was an interference</u>*
>
> *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).

(b) <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 socialpolicy 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.

(c) <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 dan kollu, 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-proprjeta 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 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 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."

Isegwi mill-ġurisprudenza kwotata li 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 stabbilita mill-istess liġi.

Fil-każ tal-lum, l-atturi mhux jikkontestaw il-legalità tal-leġislazzjoni. Lanqas ma qegħdin jikkontestaw il-leġittimità tal-iskop għaliex saret. Madanakollu, il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

Il-*quantum* tal-kirja kien oriġinarjament fis-somma ta' Lm520 fis-sena liema somma baqgħet hekk sas-sena 2009. Bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 ġie ntrodott l-Artikolu 1531D li jikkontempla awment fil-kera. Minn qari tal-imsemmija disposizzjoni li l-Qorti ċċitat testwalment aktar 'il fuq, jirriżulta illi l-leġislatur ħoloq vinkolu sabiex itaffi l-isproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Fil-fatt, fit-termini tal-Artikolu 1531D il-kera kellha tawmenta bir-rata ta' 5% fis-sena matul is-sena 2010 sas-sena 2013 waqt illi mis-sena 2014 'il quddiem il-kera kellha tkompli tiżdied bir-rata ta' 15% fis-sena. Waqt illi ċertament illi s-sidien raw ament fil-kera oriġinarjament pattwita, bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma jista' jingħad illi l-awment b'xi mod jekwipara mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles.

Dwar l-impatt tal-emendi tas-sena 2009 u dawk sussegwenti, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' Aquilina vs Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position*.'

Terġa u tgħid, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tal-atturi, a paragun ma' sidien oħra, li ma kienux vinkolati bil-Kap. 69, tgħarrqet aktar.

L-uniku vantaġġ illi għandhom l-atturi huwa l-fatt illi jafu meta sejra tiġi fi tmiemha l-kirja għaliex bis-saħħa tal-Artikolu 1531I supra ċitat, din il-kirja għandha tiġi fi tmiemha fis-sena 2028.

Għalhekk, waqt illi huwa minnu li fil-passat u sas-sena 2028 il-kirja sejra tibqa' tkun waħda protetta bl-awment fil-ħlas tal-kera regolat bil-liġi, fis-sena 2028 l-atturi ser jieħdu lura l-pussess battal tal-proprjetà.

Il-provvedimenti tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 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. Skont l-istima magħmulha mill-perit tekniku, is-sidien potenzjalment qalgħu ferm aktar f'kirjiet mill-1960 sal-2021 li kieku l-kirja kienet liberalizzata.

Huwa minnu li r-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi u l-awturi tagħhom fit-titolu qatt ma rrifjutaw il-kera biss għamlu x'għamlu, l-ante-kawża tal-atturi *qua* sidien ma setgħux jipprevedu li t-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kien ser jinterferixxu b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin. Lanqas ma kellhom għażla x'jagħmlu bil-proprjetà tagħhom li ċertament ma setgħux joħduha lura.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar vs 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 ilkera. 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 tassocjetà 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, illigi ma kinitx tipprovdi ghal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u gust. Ghalhekk ir-rikorrent u lawturi taghhom ma kellhomx rimedji effettivi*."

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera. Kif diġà ntqal, meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-artikolu 1531D, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu sejrin isibu jikru b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop socjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jibqa' l-

fatt illi hemm diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li jircievu r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-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 stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li l-atturi 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.

Il-Qorti tqis illi waqt li huwa minnu illi hemm ċertezza dwar meta sejra tintemm il-kirja *de quo*, meta tqis illi l-proprjetà nxtrat kif diġà kienet soġġetta għall-kera, u meta tqis illi saru sidien fis-sena 2001, xorta waħda hija tal-fehma illi għandhom jedd għal rimedju. Kawżi bħal dik ta' llum huma dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali li finalment huma mmirati lejn il-fatt illi l-imġarrab jikseb kumpens għal-leżjoni subita.

Dan iwassal lill-Qorti biex tikkonkludi illi s-soċjetà attriċi garrbet ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha, kif imħares taħt l-ewwel artikolu tal-1 Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dwar l-effett li jibqgħalhom id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kapitolu 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-Kapitolu 69 huma inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni in kwantu huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-atturi kif protetti taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, allura isegwi li tali liġijiet ma jistgħux jiġu invokati sabiex titkompla l-okkupazzjoni tal-fond *de quo*.

L-atturi talbu wkoll it-terminazzjoni tal-kuntratt tal-lokazjoni. Madanakollu, mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti li tordna dan, għax huwa kompitu ta' Qorti oħra li tgħid jekk il-konvenuti għandhomx titolu biex iżommu l-fond wara li jittieħed qies ta' dak deċiż f'din is-sentenza.

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 tal-atturi. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Konvenzjoni Ewropea, lis-soċjetà attriċi għandha tiġi kompensata għaż-żmien li ġiet imċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħha.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-ligi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu. Fil-każ riċenti fl-ismijiet Cauchi vs 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.

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-*quantum* tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali sofferta 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 s-soċjetà attriċi ilha tbati minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa' u sa llum għadu ma rrimedjax għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

iv. Il-fatt illi s-soċjetà attriċi damet tul ta' żmien qabel ma tat bidu għall-proċeduri odjerni;

v. Il-kera mħallsa mill-inkwilin.

(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, li kienet tirrigwarda l-kirjiet protetti permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, 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' għaxart'elef Ewro (€10,000) għandha titħallas lill-atturi bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta' ħamest'elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba limitatament billi tiddikjara li ġie leż id-dritt fundamentali tas-soċjetà attriċi għat-tgawdija tal-proprjetà sanċit permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Tkompli tipprovdi billi tiddikjara li s-soċjetà konvenuta ma tistax aktar tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għat-tiġdid tal-kirja tagħhom.

2. Tiċħad it-tielet u r-raba' talba.

3. Għal finijiet tal-ħames, is-sitt u s-seba' talba, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lis-soċjetà attriċi s-somma komplessiva ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000) kwantu għal għaxart'elf Ewro (€10,000) danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) danni non-pekunjarji, inkluż l-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG