QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tlieta 6 ta' Ottubru 2020

Numru 5

Rikors numru 14/18 JZM

Perit Ian Cutajar u martu Victoria Cutajar

v.

Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat, Awtorita` tal-Artijiet u Kummissarju tal-Pulizija

Il-Qorti:

1. Permezz ta' rikors preżentat fis-16 ta' Settembru 2018 l-atturi impunjaw l-Artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fir-rikors talbu lill-Qorti sabiex:

> *"i) Tiddikjara u tiddeciedi li l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta` Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), u senjatament l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-istess Ordinanza u/jew l- applikazzjoni taghhom ghall-kirja msemmija tal-fond bin-numri 173, 175 u 177, ga bin-numri ufficjali 106, 107 u 108, u qabel bin-numri 50, 51 u 52, fi Triq Santa Katerina (ga maghrufa bl-ismijiet Churchill Square u Strada Maggiore), fiz-Zurrieq, jilledu d-drittijiet fundamentali tieghu kif fuq inghad u senjatament bl-*

artikoli 37, 39 u 45 tal- Kostituzzjoni, u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

ii) Konsegwentement u ghar-ragunijiet premessi, tiddikjara l-imsemmija artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta` Bini (Kap. 69) nulli u minghajr effett legali, u/jew tiddikjara illi l- istess artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta` Bini (Kap. 69) mhumiex applikabbli ghal din il-kirja.

iii) Taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad- drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluz billi (i) tiddikjara li l-esponenti mhumiex obbligati jgeddu l-kirja ta` dan il- fond, fiz-Zurrieq, favur l-intimati ; u (ii) tikkundanna lill-istess intimati jhallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal- esponent, u ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad- drittijiet tal-esponenti”.

2. Permezz ta’ tweġiba preżentata fit-13 ta’ Marzu 2018 l-Awtorita’ tal-Artijiet wieġbet:

“1. Preliminarjament, inkwantu r-rikorrenti qeghdin jittentaw jimpunjaw diversi artikoli tal-ligi dwar it-tigdid tal-kera, l-Awtorita` tal- Artijiet m`hijiex legittimu kontradittur biex twiegeb ghal dikjarazzjoni ta` antikostituzzjonalita u ghalhekk ghandha tigi hekk dikjarata u mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Preliminarjament, inkwantu l-fondi li dwarhom tinsorgi l-kwistjoni huma proprjeta` privata tar-rikorrenti, l-Awtorita` tal-Artijiet m`hijiex legittimu kontradittur biex twiegeb ghal sitwazzjonijiet li huma esklussivament rizultat tal-ligi vigenti, u ghalhekk ukoll l- Awtorita` tal-Artijiet ghandha tigi mehlusa mill-osservanza tal- gudizzju..........

4. Illi in linea preliminari wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, in-nuqqas ta` applikabilita` .... tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem inkwantu ma kien hemm lebda smigh involut. Ir-rikorrenti ddecidew li jistitwixxu proceduri kostituzzjonali biex jimpunjaw il-ligi u hekk imxew, u allura anki access ghall-qrati ghandhom. Konsegwentement, il-kaz odjern la jinvolvi d-dritt ghal smigh xieraq u lanqas id-dritt ta` access ghall-Qorti.

5. Fil-meritu, ir-rikorrenti jippremettu tliet affarijiet importanti :-

- *li huma kienu u għadhom il-proprjetarji tal-fond/i indikati li huma sitwati fi Triq Santa Katerina, Santa Venera;*
- *li r-rikorrenti krew minn rajhom il-fond/i lill-Gvern ta` Malta;*

- *li dejjem baqa` jsir uzu fl-interess pubbliku, bhala Ghassa tal-Pulizija u, ghal zmien limitat, bhala Berga,*

u dan ma jhalli l-ebda dubju illi l-fond lokat qed jintuza fl-interess pubbliku, stante li kemm Ghassa tal-Pulizija kif ukoll Berga ghandhom uzu pubbliku importantissimu f`socjeta`.

6. Ir-rikorrenti jsemmu li b`ittra tal-4 ta` Novembru 2016 gharrfu lill-Kummissarju tal-Art, awtur tal-Awtorita` tal-Artijiet, li huma kienu akkwistaw il-proprjeta` shiha u li "jixtiequ jiehdu pussess ta` dan il-fond, jew jikruh ghal zmien definit, bi hlas ta` kumpens xieraq u adegwat bil-valuri kummercjali fis-suq tal-lum" izda f`Malta hawn numru kbir ta` sidien li jixtiequ jiehdu pussess tal-proprjeta` taghhom jew jikruha ghal zmien definit u ghalhekk jinsabu fl-istess sitwazzjoni li jirreferu ghaliha r-rikorrenti. B`danakollu, il-ligijiet jaghmilhom il-Parlament u mhux l-Awtorita` tal-Artijiet u, inoltre, hija m`ghandhiex is-soluzzjonijiet ghall-problemi tas-sidien tal-proprjeta` privata li tkun nkriet liberament mill-istess sidien.

7. Illi d-dispozizzjonijiet tal-ligi li dwarhom qeghdin jillamentaw ir-rikorrenti ilhom fis-sehh hafna snin, u dejjem applikaw u gew mwettqa fil-konfront ta` kulhadd bl-istess mod. Ghalhekk, mhux minnu li hemm diskriminazzjoni, Dan japplika wkoll fir-rigward tal- emendi introdotti bl-Att X tal-2009. Dawn ukoll dejjem gew imwettqa fil-konfront ta` kulhadd bl-istess mod. Ghalhekk, il-lanjanza dwar diskriminazzjoni hija fiergha u vessatorja.

8. Fir-rigward tal-artikoli invokati mir-rikorrenti, ... lanqas l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Kap 319 ma japplikaw peress li l-kaz odjern ma jinvolvix smigh xieraq jew l-access ghall-qrati.

9. Illi r-rikorrenti ma sofrew l-ebda tehid tad-drittijiet ta` proprjeta` ghaliex kienu l-awturi taghhom li, liberament u volontarjament, krew il-proprjeta` taghhom meta l-ligi kienet diga` tipprovdi kif fil-fatt tipprovdi. L-Artkolu 37 tal-Kostituzzjohi u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (Kap 319) jistghu japplikaw meta jkun qed jigi attakkat l-iskop pubbliku, izda r-rikorrenti ma jistghux jattakkaw l-iskop tal-kirja ghaliex l-awturi taghhom kienu jaqblu mal-kiri ta` dik il-proprjeta` bhala Ghassa tal-Pulizija u anki bhala Berga.

10. Illi l-proviso fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jipprovdi espressament illi d-dispozizzjonijiet ta` qabel ma ghandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta` proprjeta` skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni. Ghalhekk, il-Konvenzjoni Ewropea tippermetti l-uzu ta` proprjeta` skont l- interess generali, iktar u iktar meta l-proprjeta` privata giet mikrija appozitament biex jigi sodisfatt l-interess generali.

11. Illi kwantu ghall-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 imsemmija mir-rikorrenti, dawk l-emendi kellhom skop u applikabilita` differenti, u kienu emendi ghall-Kodici Civili. Fuq kollox, dawk l- emendi, dment li jkunu applikabbli ghal xi kaz partikolari, jghoddu ghal kulhadd l-istess. Ma saret l-ebda diskriminazzjoni jew preferenza ma xi persuna jew grupp ta` persuni partikolari bi ksur tal-Artikolu 45 tal- Kostituzzjoni ta` Malta jew ta` l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

12. Illi kwantu ghall-allegazzjoni tar-rikorrenti dwar vjolazzjoni ta` l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti ma jindikawx kif il-kirja lill-Gvern tivvjola l-Artikolu 13. L-esponenti tissottometti illi l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni ma jezigix xi procedura partikolari dwar kif ghandu jinghata r-rimedju. L-importanti huwa li jinghata rimedju effettiv quddiem awtorita` nazzjonali. Fil-fehma tal- esponenti, din l-Onorabbli Qorti fil-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha hija awtorita` li tista` taghti rimedju effettiv lir-rikorrent jekk jinstab li sehhew infrazzjonijiet konvenzjonali, li fil-fehma tal-esponenti m`huwiex il-kaz li kien hemm. L-Artikolu 13 ma jitlobx li r-rimedju ghandu jkun fil-qafas tal-procedüri ordinarji. Bil-kontra, l-importanti huwa li jkollok rimedju quddiem awtorita` nazzjonali, u dan irrispettivament jekk bil-mezz ta` talba quddiem il-Qrati ordinarji jew bil-mezz ta` kawza kostituzzjonali / konvenzjonali. Ghalhekk, safejn ir- rikorrenti qeghdin jilmentaw dwar allegat ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, dan huwa manifestament infondat jekk mhux ukoll fieragh ghaliex dawn il-proceduri u dina l-Onorabbli Qorti bhala awtorita` nazzjonali ghandhom is-setgha li jaghtu rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk kemm-il darba jirnexxilhom juru li tassew sehhew infrazzjonijiet tal-jeddijiet fondamentali taghhom kif imharsa taht il-Konvenzjoni Ewropea. Isegwi ghalhekk li din il-lanjanza mhix misthoqqa u ghandha tigi michuda".

3. B'tweġiba preżentata fl-14 ta' Marzu 2018, l-Avukat tal-Istat u l-Kummissarju tal-Pulizija wieġbu:

".......2) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-intimati jopponu t-talbiet kif avvanzati fir-Rikors Promotur u jirrilevaw li ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan ghas-segwenti motivi li qeghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin :

(2.1) Illi fl-ewwel lok, it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-Rikors huma infondati fil-fatt u fid-dritt, inkwantu r-rikorrenti akkwistaw il- proprjeta` inkwistjoni fit-18 ta` Lulju, 2011, fil-25 ta` Gunju, 2016 u fis-6 t`Awwissu, 2016 meta kienu ben konxji tal-protezzjoni li jaghtu l-provvedimenti tal-Kap 69 lill-inkwilin u ghalhekk ma kien hemm l-ebda intervent legislattiv li ma kinux edotti minnu;

(2.2) Illi fit-tieni lok, il-proprjeta` hija okkupata mill-Kummissarju intimat fuq bazi legali u ghal ghan legittimu. Fil-fatt, l-skop pubbliku jikkonsisti

fil-gestjoni tal-Ghassa tal-Pulizija u ghalhekk jissusisti l- interess pubbliku. Inoltre, il-kera li tithallas hija proporzjonata tenut kont tac-cirkostanzi tal-fond lokat. Ghandu jigi rilevat li l-lstat ghandu s-setgha li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` fl-interess generali u ghal dan il-ghan, l-lstat ghandu margini wiesgha ta` diskrezzjoni dwar kif iwettaq din il-politika u l-provvedimenti dwar il- kera huma ezercizzju legittimu ta` din id-diskrezzjoni;

Illi ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern jista` jkun hemm diskrepanzi fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-lstat li jillegisla fil-kuntest ta` mizuri kulturali u socjali;

(2.3) Illi fit-tielet lok, ic-cirkostanzi odjerni ma jirrapprezentaw l- ebda ksur tal-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artikoli 6,13, 14 u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li :

a. taht il-ligijiet tal-kera ma jsehhx `tehid forzuz` jew obbligatorju tal-proprjeta` izda biss kontroll tal-uzu taghha fil- parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

b. meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-kumpens xieraq ma jistax jitkejjel ma` kemm tiswa l-proprjeta` fis-suq — il-kera tilhaq bilanc bejn l-interess generali u dak privat;

c. ma kien hemm l-ebda intervent legislattiv meta r-rikorrenti ghazlu volontarjament u liberalment li jakkwistaw il-proprjeta` inkwistjoni fit-18 ta` Lulju, 2011, fil-25 ta` Gunju 2016 u fis-6 t`Awwissu 2016.

d. Inoltre, ma hemmx ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni peress li persuni f`sitwazzjonijiet simili mhux qeghdin jigu trattati b`mod differenti minghajr gustifikazzjoni ragjonevli u oggettiva u minghajr proporzjonalita` ragjonevli bejn il-mezzi u l-ghan li jrid jintlahaq;

Illi ulterjorment jigi rilevat li fi kwalunkwe kaz, l-Artikolu 1 tal- Ewwel Protokol ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt. Inoltre, fil-kaz odjern mill-aspett tal-proporzjonalita` l-ligi ghandha tigi applikata f`sens wiesgha u cioe` fid-dawl tar-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali u mhux sempliciment a bazi ta` konsiderazzjonijiet ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` inkwistjoni;

(2.4) Illi fir-raba` lok, jekk ir rikorrenti thallsu u accettaw il-kera minghajr rizerva, mhux il-kaz li jitolb xi kumpens, taht liema forma jkun, retroattiv ghaz-zmien meta huma accettaw il-kera minghajr ebda rizerva stante li dan jikser stat ta` fatt u ta` ligi kompjut bejn il- partijiet".

4. B'sentenza tas-16 ta' Diċembru 2019 l-ewwel Qorti ddeċidiet:-

> *"Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi:-*
>
> *Riferibbilment ghall-eccezzjonijiet li kienu sollevati kemm mill-intimata Awtorita` tal-Artijiet, kif ukoll mill-intimati Avukat Generali u Kummissarju tal-Pulizija, qeghda tichadhom kollha, hlief ghal dawk l-eccezzjonijiet li jirrigwardaw il- lanzjanzi tar-rikorrenti abbazi ta` l-art. 37 u 45 tal- Kostituzzjoni ta` Malta, liema eccezzjonijiet qeghdin jigu milqugha.*
>
> *Tilqa` l-ewwel talba limitatament u safejn din tirrigwarda d-dispozizzjonijiet li kienu citati, hlief ghall-Art 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, fil-kaz ta` liema disposizzjoni wahedha dik il-parti tat-talba qeghda tkun michuda.*
>
> *Tilqa` t-tieni talba limitatament billi tiddikjara li l-artikoli 3, 4 , 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69) mhumiex applikabbli ghall-kirja mertu ta` din il- kawza. Ghall-bqija t-tieni talba qeghda tkun respinta.*
>
> *Riferibbilment ghat-tielet talba, tiddikjara li r-rikorrenti mhumiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond de quo.*
>
> *Riferibbilment ukoll ghat-tielet talba, tillikwida favur ir-rikorrenti kumpens shih ta` mitejn elf Ewro (€200,000) skont kif fuq spjegat, u tikkundanna lill-Avukat Generali sabiex ihallas din is-somma hekk likwidata lir-rikorrenti.*
>
> *Bl-applikazzjoni tal-art. 223(3) tal-Kap 12, tordna lil kull parti sabiex thallas l-ispejjez taghha.*
>
> *Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex kif appena din is- sentenza tghaddi in gudikat jibghat kopja taghha lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-art. 242 tal-Kapitolu 12 tal- Ligijiet ta` Malta"*.

5. Il-konvenuti l-Avukat tal-Istat u l-Kummissarju tal-Pulizija appellaw mis-sentenza b'rikors li ppreżentaw fis-26 ta' Diċembru 2019.

6. Permezz ta' tweġiba preżentata fit-13 ta' Jannar 2010 l-atturi taw ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċħud.

7. Fis-17 ta' Frar 2020 l-Awtorita tal-Artijiet ippreżentat tweġiba wkoll fejn argumentat li skont is-sentenza tal-ewwel Qorti, il-kumpens għandu jitħallas mill-Avukat Ġenerali u l-appellant ma kkontestax dik il-parti tas-sentenza.

Fatti.

1. Il-kawża tittratta dwar il-fond 173, 175 u 177, Triq Santa Katerina, Żurrieq li hu mikri lill-Gvern u jintuża bħala Għassa tal-Pulizija. Kirja ta' qabel l-1995 u li l-partijiet jaqblu li hi regolata mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. L-atturi xtraw ishma fil-fond permezz ta' tliet kuntratt, 18 ta' Lulju 2011, 25 ta' Ġunju 2015 u 6 ta' Awissu 2016. Wara t-tielet kuntratt saru proprjetarji assoluti tal-fond. Bil-kuntratti xtraw ishma wkoll f'diversi immobbli oħra. Mill-kuntratti hu evidenti li l-fond xtrawh bi prezz ferm favorevoli. Fl-aħħar żewġ kuntratti jissemma l-prezz ta' €14,500 għal terz indiviż tal-fond

3. B'ittra legali tal-4 ta' Novembru 2016 l-atturi infurmaw lill-Gvern li huma proprjetarji tal-bini u xtaqu jieħdu lura l-pussess tal-fond għalkemm kienu disposti jidħlu fi ftehim ta' lokazzjoni ġdid, *".... għall-żmien definit, bi ħlas ta' kumpens xieraq u adegwat bil-valuri kummerċjali fis-suq tal-lum"*.

Wara l-atturi bagħtu iktar ittri. Madankollu l-Gvern qatt ma ta tweġiba u bagħat biss avviż li rċieva l-ittri.

4. Fis-16 ta' Frar 2018 l-atturi ippreżentaw il-kawża kostituzzjonali fejn ilmentaw dwar l-Art. 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) għaliex isostnu li jilledu d-drittijiet fundamentali tal-atturi skont l-Artt. 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 6, 13, u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni.

<u>Konsiderazzjoni</u>

L-ewwel aggravju

5. F'dan l-aggravju l-konvenuti argumentaw li r-rikorrenti *"minn jeddhom assoġġettaw ruħhom għad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta"* gia ladarba meta xtraw il-fond kienu jafu li l-fond kien mikri lill-Gvern u qiegħed jintuża bħala Għassa.

6. Il-Gvern ripetutament jagħmel dan l-argument u l-ġurisprudenza hi ċara li dak il-fatt waħdu ma jnaqqas xejn mid-dritt tas-sid il-ġdid sabiex jilmenta dwar il-kirja.

7. Il-fatt li l-atturi xtraw il-fond soġġett għall-kirja protetta bi prezz ferm favorevoli, ma jfissirx li b'daqshekk kienu kuntenti bil-kirja u li irrinunzjaw għad-drittijiet fundamentali. Hu evidenti li l-oġġett tal-kirja hu bini kbir u antik fil-parti ċentrali tal-villaġġ taż-Żurrieq. Il-kera li titħallas mill-Gvern hi *pittance* meta tikkonsidra l-istimi tal-valur lokatizju tal-fond, apparti li taħt il-liġi speċjali s-sidien m'għandhom l-ebda idea jekk qatt f'ħajjithom ser ikun hemm żmien meta jieħdu lura l-pussess vakanti tal-fond.

8. Ovvjament kull sid għandu jedd li jiddefendi l-interessi proprjetarji tiegħu u m'għandux jiġi preżunt li għaliex meta xtara kien jaf li l-fond kien soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 69, allura kien kuntent jew li għandu jbaxxi rasu għal dik il-liġi speċjali. Il-fatt li kif saru sidien assoluti tal-fond bagħtu ittra lill-Gvern (4 ta' Novembru 2016) fejn talbu li ssir kirja ġdida b'kera differenti u żmien definit, hi fiha innifisha prova li l-atturi m'assoġġettawx ruħhom għall-kirja taħt il-Kap. 69. L-istess hu l-fatt li qatt m'aċċettaw il-kera mingħand il-Gvern tant li l-Kummissarju tal-Pulizija beda jiddepożitaha fil-Qorti.

9. Mhemmx prova li l-atturi bħala sidien waslu fi ftehim mal-Gvern. Għalkemm ħadu inizjattiva u ipprovaw hu evidenti li l-Gvern ma weriex interess u jrid ikompli jgawdi l-fond bl-istess kondizzjonijiet.

10. Għalhekk dan l-aggravju hu miċħud għaliex fieragħ.

It-tieni aggravju.

11. Il-konvenuti jsostnu li l-ewwel Qorti żbaljat meta sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

12. Il-Qorti għamlet riferenza għall-ġurisprudenza (fol. 40-58) u għalhekk din il-Qorti tagħmel referenza għall-istess.

13. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva kif:

i. Skont l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 is-sid għandu obbligu li jibqa' jġedded il-kirja għal żmien indeterminat u bl-istess kondizzjonijiet;

ii. Hu biss f'każijiet eċċezzjonali li jissemmew fil-liġi speċjali li sid il-kera jista' jieħu passi legali kontra l-inkwilin sabiex jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu. Li hemm differenti mill-każ ta' dar ta' abitazzjoni jew ħanut, li m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-kirja inkwistjoni, hu li l-atturi jidher li għandhom jedd li jitolbu lura l-fond għall-użu personali tagħhom. Madankollu, xorta hemm inċertezza dwar meta s-sidien attwali ser jirnexxielhom jieħdu lura l-pussess tal-fond;

iii. Il-liġi ma tipprovdix għall-ħlas ta' kera ġusta.

14. Hu fatt li l-użu tal-fond bħala Għassa tal-Pulizija u kwartieri distrettwali għall-għases iżgħar (ara affidavit ta' Supt. Anthony Agius)[1] qed jaqdi skop pubbliku. L-ewwel Qorti osservat li, *"Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat illi jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjeta meta dan ikun fl-interess pubbliku"*. Pero' hu fatt ukoll li l-Gvern għandu l-mezz sabiex faċilment isib post alternattiv biex jaqdi l-bżonnijiet tar-raħal u dawk l-akwati. Il-Gvern faċilment jista' jsib proprjeta tiegħu li tkun adegwata għal dak l-iskop jew alternattivament jixtri proprjeta. Il-qagħda finanzjarja ta' persuna privata żgur li ma tistax tiġi paragunata ma' dik ta' Gvern.

15. F'dan il-każ il-piż inxteħet kollu fuq is-sid li għall-kiri tal-fond oġġett tal-kawża għandu jedd biss għall-kera miżera ta' ftit iktar minn tliet mitt euro (€300). Skont is-Supt Agius:[2]

> *"Bħalissa qed titħallas kera ta' Eur325.78 fis-sena u qed jiġu depożitati l-Qorti wara rifjut mis-sidien dan l-aħħar"*.

Min-naħa l-oħra l-attur xehed li l-kera hi €384.42 kull sena. Għalkemm hemm diskrepanza tant hi minima li ma tagħmel l-ebda differenza fil-konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

[1] Xehed: *"Dan il-fond konvertit f'Għassa tal-Pulizija jassisti lil madwar tnejn u għoxrin elf (22,000) residenti f'irħula msemmija, inkluż it-turisti li jżuru l-inħawi speċjalment fiż-Żurrieq, Qrendi u Wied iż-Żurrieq, li huma lok ta' attrazzjoni turistika"*.

[2] Fol. 112.

16. Fir-rigward tal-kera li hi aspett ferm importanti f'kirja, fis-sentenza **Zammit and Attard Cassar v. Malta** (numru 1046/12) tat-30 ta' Lulju 2014 , il-QEDB qalet:

> *"62.......The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is 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, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government"*.

17. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet mhemmx dubju li mhuwiex jinżamm bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u dak privat. L-ewwel Qorti kienet korretta meta qalet:-

> *"Huwa evidenti li matul iz-zmien anke l-legislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jehtieg ripensament motivat minn bidla lejn l-ahjar fil-qaghda ekonomika u socjali tal-pajjiz. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-legislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, ghazel illi jillimita dan ghal dawk il-kirjiet illi bdew wara l-1 ta` Gunju 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa` kif kien ghal dawk il-kirjiet (bhal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta` Gunju 1995. Tajjeb ikompli jinghad illi bl-emendi li dahlu fil- Kap 16 bl-Att X tal-2009, ghad li kien hemm awment fil-kera, xorta wahda halla sproporzjon kontra s-sid. Apparti dan, is-sid baqa` kostrett joqghod ghal quantum ta` zieda dettat minn ligi li mhux iddeterminat kemm kellu jkun l-awment izda wkoll kull meta dak l- awment kellu jkun operattiv"*.

18. Il-konvenuti argumentaw li l-kirja kontrollata skont il-Kap. 69 kienet sa ċertu punt ta' vantaġġ għar-rikorrenti għaliex *"...... irnexxielhom jakkwistaw dan il-fond b'valur ferm aktar baxx milli kieku l-fond kien*

wieħed vakanti”. Pero’ dak hu n-negozju. Il-fatt li l-atturi ħadu l-okkazzjoni u r-riskju tan-negozju ma jfissirx li b’daqshekk għandu jibqa’ jiġi kalpestat il-jedd fundamentali tagħhom taħt l-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-konvenzjoni. Dak li jinteressana hu jekk id-dispozizzjonijiet tal-liġi inkwistjoni humiex joħolqu bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jkun rispettat l-imsemmi jedd fundamentali tal-atturi.

19. Għaldaqstant, tiċħad it-tieni aggravju.

It-tielet aggravju.

20. Il-konvenuti jargumentaw li l-ewwel Qorti żbaljat meta ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

21. Għalkemm fir-rikors oriġinali issemmew dawk id-dispozizzjonijiet, l-atturi m’għamlu l-ebda argumenti f’dak ir-rigward (ara nota ta’ sottomissjonijiet li ppreżentaw quddiem l-ewwel Qorti). F’dawk iċ-ċirkostanzi l-ewwel Qorti setgħet tiskarta l-ilment tal-atturi inkwantu jirreferi għal dawk id-dispozizzjonijiet. Madankollu l-ewwel Qorti ikkonsidrat l-ilment u laqgħet l-ewwel talba inkwantu jirreferi għall-ksur tal-Art. 6 tal-Konvenzjoni u 39 tal-Kostituzzjoni. Dan wara li irriproduċiet biss

partijiet minn sentenzi tal-QEDB u mill-gwida tal-istess Qorti dwar l-Artikolu 6, mingħajr m'għamlet konsiderazzjonijiet personali tagħha.

22. Milli fehmet din il-Qorti l-ewwel Qorti rraġunat li r-rikorrenti ma kellhomx rimedji proċedural sabiex jipproteġu l-interessi tagħhom.

23. Il-QEDB diġa kellha l-opportunita tosserva per eżempju fil-każ **Zammit and Attard Cassar v. Malta** deċiż fit-30 ta' Lulju 2015, li:-

> *"61. 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, Amato Gauci, cited above, 62 and Athony 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)"*.

24. L-istess fil-każ **Cassar vs Malta** (applikazzjoni numru 50570/13) tat-30 ta' Jannar 2018 intqal:-

> *"56. 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*".

25. Skont ma xehed ir-rikorrent jitħajjar juża l-fond bħala uffiċċju (ara kontro-eżami a fol. 115). F'dan ir-rigward jidher li ma kien hemm xejn x'iżommu milli jagħmel talba quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, gia ladarba l-kirja inkwistjoni m'hijiex ta' ħanut jew ta' dar biex tintuża bħala residenza tal-kerrej.

26. Pero` għal dik li hu awment ta' kera, il-proċedura kontemplata fil-Kap. 69 ma toffri l-ebda rimedju għall-atturi għaliex hi soġġetta għall-*capping* fis-sens li awment ma jistax ikun iktar minn 40% tal-kera ġusta li bih il-fond kien mikri jew seta' kien mikri qabel Awissu 1914 (Artikolu 4 tal-Kap. 69). Il-kera dovuta diġa' taqbeż dik li tkun dovuta jekk kellu jkun applikat l-Artikolu 4 tal-Kap. 69. Ma jidhirx li l-Att X tal-2009 ipprovda għall-awment ta' kera fir-rigward ta' kirjiet bħal dik tal-każ in eżami.

27. Dan ifisser li l-atturi bħala s-sidien ma jidhirx li għandhom il-mezz sabiex jirreferu l-ilment tagħhom quddiem il-Bord Li Jirregola sabiex jibdew jitħallsu kera deċenti meħud in konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi partikolari. Fil-ktieb *Theory and Practice of the European Convention on Human Rigths*, P. Van Dijk u G.J.H. van Hoof jingħad[3]:

---

[3] Fol. 314 (Tieni Edizzjoni).

> *"Furthermore the Court referred to a generally accepted legal principle according to which a claim must be capable of being submitted to a court, and which prohibits denial of justice"*.

28. Fil-każ in eżami l-liġi tagħti l-jedd li titlob awment bil-proċedura kontemplata fil-Kap. 69, iżda hi rimedju ineffettiv meta tikkonsidra l-mod kif jiġi kkalkolat l-awment. L-atturi m'għandhomx mezz ieħor taħt il-liġi ordinarja sabiex f'kirja li tiġġedded *ex lege* jseħħ awment ta' kera mingħajr il-ħtieġa tal-volonta tal-inkwilin.

29. Għaldaqtant, ticħad it-tielet aggravju.

Ir-raba' aggravju.

30. Il-konvenuti jikkontestaw il-konklużjoni tal-ewwel Qorti li sabet ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

31. L-ewwel Qorti qalet li fejn il-liġi ordinarja tonqs milli tipprovdi rimedju għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali:-

> *"..... għandha tkun qorti ta' ndole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali li tagħti rimedju effettiv, dment illi min jirrikorri għandha jipprova l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu"*.

32. L-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jipprovdi:-

> *"Kull min ikollu mħarsa d-drittijiet u libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorita nazzjonali*

għalkemm dan il-ksur ikun sar minn persuni li jkun qed jaġixx f'kariga uffiċjali".

33. F'paper *Effective Remedies as a Fundamental Right* li nkitbet minn Martin Kuijer,[4] professur tal-liġi dwar id-dirttijiet fundamentali f'Universita f'Amsterdam, ikkummenta hekk dwar l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 47 tal-EU Charter of Fundamental Rights:-

> *"these provisions are the embodiment of the principle of subsidiarity. This principle is one of the underlying foundations of the Convention mechanism. Domestic authorities of the High Contracting Parties to the ECHR have the primary duty to guarantee Convention rights and freedoms, whilst the Court serves as a 'safety net'. Article 13 of the Convention has therefore "close affinity" with Article 35 paragraph 1 of the Convention.* ***The respondent State 'must first have an opportunity to redress the situation complained of by its own means and within the framework of its own domestic legal system'.*** *The Court may only deal with the matter after all domestic remedies have been exhausted insofar as "that rule is based on the assumption, reflected in Article 13 of the Convention [...] that there is an effective remedy available in the domestic system in respect of the alleged breach". However, "the only remedies which Article 35 paragraph 1 requires to be exhausted are those that relate to the breach alleged and are available and sufficient. The existence of such remedies must be sufficiently certain, not only in theory but also in practice"*.

34. Fis-sentenza **Angela sive Gina Balzan vs Avukat Ġenerali** tal-31 ta' Jannar 2019 din l-istess Qorti qalet:

> *"Dan allura jfisser li dak li jesigi l-artikolu 13 tal- Konvenzjoni huwa li l-Istat Malti jipprovdi mekkanizmu ta' rimedju effettiv sabiex persuna li thoss li d-drittijiet fundamentali taghha gew miksura jkollha l-mezz li tfittex ghal rimedju kif ukoll mekkanizmu li fejn jinstab li jkun hemm ksur ta' dawn id-drittijiet fundamentali, il-persuna leza tinghata rimedju effettiv. Il-Qorti ssib li dawn iz-zewg mekkanizmi gew imhaddma mill-Istat fil-kaz tal-lum. Infatti r-rikorrenti mhux biss setghet tiehu azzjoni dwar l-ilmenti kostituzzjonali taghha biex tfittex rimedju permezz ta' dawn il-proceduri stess izda, kif ser jinghad aktar il- quddiem, hija ser tkun qed tinghata rimedju fil-fehma tal-Qorti effettiv ghall-vjolazzjoni*

[4] *Seminar on human rights and access to justice in the EU* 28-29 April 2014, Barcelona.

> *tad-drittijiet fundamentali kif deciz minn din il-Qorti. Ghalhekk dan l-ilment tar-rikorrenti mhuwhiex ġustifikat"*.

35. Dawn il-proċeduri kostituzzjonali huma fihom infushom rimedju effettiv għall-ilment dwar id-drittijiet fundamentali li l-atturi qegħdin jinvokaw u jsostnu li inkisru.

36. Għaldaqstant, tilqa' r-raba' aggravju tal-appellanti.

Il-ħames aggravju.

37. L-appellanti ilmentaw li l-ewwel Qorti żbaljat meta kkonkludliet li seħħ ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni li jipprovdi:-

> *"It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor"*.

38. Fis-sentenza l-ewwel Qorti irraġunat:-

> *"L-għażla mil-leġislatur tad-data tal-1 ta' Ġunju 1995 ma tistax titqies bħala diskriminatorja speċifikatament kontra r-rikorrenti.*
>
> *L-ilment tar-rikorrenti jsir aktar rilevanti fil-kuntest tal-emendi ghal-ligijiet tal-kera li saru bl-Att X tal-2009.*
>
> *Hemm il-legislatur fl-isforz tieghu sabiex itaffi r-restrizzjonijiet fuq il-kera, ghamel intervent, minghajr ma kien gustifikat, fejn impona limitazzjoni fuq id-dritt ta` kif ghandu jkun hemm awment fil-kera.*
>
> *Barra minn hekk, filwaqt li kien iffissat terminu definittiv ghat-tmiem tar-rilokazzjoni, rimedju ta` dik ix-xorta ma kienx estiz ghal sitwazzjonijiet fejn bhar-rikorrenti ghandhom propjeta` mikrija lill-Gvern"*.

39. Għal dak li jikkonċerna l-*cut off date* tal-1 ta' Ġunju 1995, il-QEDB fil-każ **Cassar v. Malta** (50570/12) tat-30 ta' Jannar 2018 qalet:-

> *"66. The Court notes that as concerns the difference of treatment vis-à-vis leases entered into after 1995, the Court has already rejected this complaint as being manifestly ill-founded on the basis that the use of a cut-off date creating a difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes, **and that the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.** The fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, could be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights (see Amato Gauci, cited above, §§ 69-73). There are no reasons to hold otherwise in the present case"*.

40. Għalhekk sewwa qalet l-ewwel Qorti li l-għażla tal-1 ta' Ġunju 1995 ma twassal għal ebda diskriminazzjoni.

41. Imbagħad fis-sentenza **Amato Gauci v. Malta** (47045/06) tal-15 ta' Settembru 2009, l-istess Qorti qalet:

> *"66. The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (see, among many other authorities, Petrovic v. Austria, 27 March 1998, § 22, Reports 1998-II).*
>
> *67. The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations (see Willis v. the United Kingdom, no. 36042/97, § 48, ECHR 2002-IV). However, not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other **persons in***

> ***an analogous or relevantly similar situation*** *enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory (see Unal Tekeli v. Turkey, no. 29865/96, § 49, 16 November 2004)".*

42. Fejn din il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel Qorti hu li l-kirja in eżami mhijiex bejn persuni privati iżda bejn il-privat u l-Gvern, sabiex il-bini jintuża bħala uffiċċju fl-interess tal-komunita`. F'dan il-każ m'hemmx interess kummerċjali jew residenzjali li wara kollox illum jissarraf f'interess personali għall-inkwilin.

43. Dan apparti l-konsiderazzjoni l-oħra li l-kawża li pproponu l-atturi hi ristretta għall-Artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Kap. 69 (ara talbiet tar-rikors promotur) u ma tagħmel l-ebda referenza għall-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009. Id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti kellha tkun a bażi ta' dak li talbu l-atturi fir-rikors promotur.

44. Għaldaqstant, tilqa' wkoll il-ħames aggravju.

Is-sitt aggravju.

45. L-appellanti jilmenta li r-rimedju mogħti mill-ewwel Qorti kien eċċessiv.

46. L-ewwel Qorti illikwidat is-somma ta' €200,000. Somma li tinkludi danni mhux pekunjarji. Osservat:-

"Il-fatturi li jidderminaw l-entita` tal-kumpens huma :-

i) L-interess generali li jaghti legittimita` lill-intervent legislattiv.

ii) L-interess pubbliku li ghadu prevalenti sal-lum huwa fattur iehor. Il-post inkwistjoni ilu jservi bhala Ghassa tal-Pulizija mis-snin tletin. Mhijiex Ghassa kwalunkwe izda Ghassa centrali li taqdi l- htigijiet ta` distrett li ghandu popolazzjoni mdaqqsa. Ghandha funzjoni li manifestament tmur ben oltre r-rwol strett taz-zamma tal- ordni pubbliku.

iii) L-isproporzjon bejn il-kera attwalment percepita mir- rikorrenti u dik li setghu jippercepixxu fis-suq li kienu ma kienux soggetti ghall-vinkoli tal-Kap 69.

iv) Kien x`kien l-uzu li riedu jaghmlu bil-fond meta sar l- akkwist fi tliet stadji, jibqa` l-fatt li r-rikorrenti kienu jafu li kienu qeghdin jakkwistaw fond li mhux biss soggett ghal kirja, izda li kien ukoll soggett ghal kirja regolata bil-Kap 69, bl-inkwilin ikun il-Gvern tramite l-Kummissarju tal-Pulizija.

v) Id-daqs tal-fond, l-area tieghu, il-pozizzjoni centrali u fuq kollox l-adattabilita` li ghandu sabiex ikun konvertit f`ufficcini.

vi) Il-valur kummercjali tal-fond.

vii) L-incertezza dwar ir-ripreza mir-rikorrenti tal-pussess battal tal-fond.

viii) Il-fatt li mal-akkwist ir-rikorrenti kienu pronti juru d- determinazzjoni li jiehdu lura l-post, haga li l-antekawza taghhom ma ghamlux, tant li mill-ewwel ma kienx accettat il-hlas tal-kera.

ix) L-inerzja tal-Istat bil-fatt li baqa` lura milli jsib tarf tal- kwistjoni b`legislazzjoni ad hoc. Fil-kaz tal-lum il-materja tassumi rilevanza minhabba l-fatt li l-Istat kien "moqdi" meta ghal post bhal dak hallas quantum ta` kera ghal kollox irrizorju minn kull aspett.

Kull kaz ghandu l-isfond u l-fattispeci partikolari tieghu u ghalhekk ma jistax ikun hemm uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jigi likwidat mill-qrati taghna.

Skont il-Perit Denis Camilleri, inkarigat ex parte mir-rikorrenti, il- valur tal-propjeta` fl-intier taghha, libera u franka, meqjusa bhala kummercjali, ghaliex hekk hi, tammonta ghal €832,625. Il-valur lokatizju prezenti ta` l-fond de quo huwa ta` €63,787.50 fis-sena. Mill-banda l-ohra, skont il-Perit Paul Buhagiar, inkarigat ex parte mill- intimati Avukat Generali u Kummissarju tal-Pulizija, il-valur tal- propjeta` fl-intier taghha, libera u franka, meqjusa bhala kummercjali, ghaliex hekk hi, tammonta ghal €690,000. Il-valur lokatizju prezenti ta` l-fond de quo huwa ta` €39,700 fis-sena jekk jigi applikat metodu ta` valutazzjoni

partikolari, jew inkella ghal €42,200 fis-sena skont metodu ta` valutazzjoni iehor. Tajjeb jinghad illi kif xehed u stqarr il- Perit Buhagiar, il-valutazzjoni tieghu ma tiehux in konsiderazzjoni l- kantina li hemm sottoposta ghall-fond, ghaliex qal li ma kienx jaf biha meta ghamel l-access.

Ghalkemm iz-zewg periti mhumiex konkordi fl-istimi taghhom, jibqa` l-fatt illi l-valutazzjonijiet taghhom igibu fix- xejn l-ammont ta` kera li qed jithallas fil-prezent ghal fond li t- tnejn li huma qablu u accettaw li ghandu jitqies bhala fond kummercjali ; ghalhekk il-ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti skont

viii) Il-fatt li mal-akkwist ir-rikorrenti kienu pronti juru d-determinazzjoni li jiehdu lura l-post, haga li l-antekawza taghhom ma ghamlux, tant li mill-ewwel ma kienx accettat il-hlas tal-kera.

ix) L-inerzja tal-Istat bil-fatt li baqa` lura milli jsib tarf tal- kwistjoni b`legislazzjoni ad hoc. Fil-kaz tal-lum il-materja tassumi rilevanza minhabba l-fatt li l-Istat kien "moqdi" meta ghal post bhal dak hallas quantum ta` kera ghal kollox irrizorju minn kull aspett.

Kull kaz ghandu l-isfond u l-fattispeci partikolari tieghu u ghalhekk ma jistax ikun hemm uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jigi likwidat mill-qrati taghna.

Skont il-Perit Denis Camilleri, inkarigat ex parte mir-rikorrenti, il- valur tal-propjeta` fl-intier taghha, libera u franka, meqjusa bhala kummercjali, ghaliex hekk hi, tammonta ghal €832,625. Il-valur lokatizju prezenti ta` l-fond de quo huwa ta` €63,787.50 fis-sena. Mill-banda l-ohra, skont il-Perit Paul Buhagiar, inkarigat ex parte mill- intimati Avukat Generali u Kummissarju tal-Pulizija, il-valur tal- propjeta` fl-intier taghha, libera u franka, meqjusa bhala kummercjali, ghaliex hekk hi, tammonta ghal €690,000. Il-valur lokatizju prezenti ta` l-fond de quo huwa ta` €39,700 fis-sena jekk jigi applikat metodu ta` valutazzjoni partikolari, jew inkella ghal €42,200 fis-sena skont metodu ta` valutazzjoni iehor. Tajjeb jinghad illi kif xehed u stqarr il- Perit Buhagiar, il-valutazzjoni tieghu ma tiehux in konsiderazzjoni l- kantina li hemm sottoposta ghall-fond, ghaliex qal li ma kienx jaf biha meta ghamel l-access.

Ghalkemm iz-zewg periti mhumiex konkordi fl-istimi taghhom, jibqa` l-fatt illi l-valutazzjonijiet taghhom igibu fix- xejn l-ammont ta` kera li qed jithallas fil-prezent ghal fond li t- tnejn li huma qablu u accettaw li ghandu jitqies bhala fond kummercjali ; ghalhekk il-ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti skont il-Konvenzjoni, thares mnejn thares, tfittex kemm tfittex gustifikazzjonijiet. Dak li huwa oggettiv ma jistax jitwarrab.

Il-Qorti tghid li r-rikorrenti haqqhom jithallsu kumpens.

Dwar l-ghadd ta` l-kumpens li haqqhom jithallsu, hasbet fit-tul u zammet quddiemha l-fatti u cirkostanzi partikolari ta` dan il-kaz.

Hija tal-fehma li r-rikorrenti ghandhom jithallsu kumpens shih ta` €200,000. Din il-figura tikkomprendi kemm kumpens pekunjarju u morali, kif ukoll kumpens kemm ghall-ksur li kien determinat, kif ukoll ghall-ksur li se jkompli jirrikorri sakemm ir-rikorrenti ma jiehdux lura l-post jew ma jaslux fi ftehim ta` xi xorta mal-Istat. Dan il-kumpens ghandu jithallas mill- Avukat Generali li fil-kawza tal-lum jirrapprezenta l-Istat".

47. Kien f'Awissu 2016 li l-atturi saru sidien assoluti tal-fond. Fl-2011 kellhom biss sehem ta' terz indiviż mill-fond. Meta akkwistaw l-ewwel sehem fis-sena 2011, kien hemm ħafna iktar sidien.

48. Ovvjament mhemm l-ebda garanzija li matul dak il-perjodu l-atturi kien ser jirnexxielhom jikru l-fond għall-kera li semmew il-perit Camilleri u Buhagiar, iktar u iktar meta tikkunsidra li l-fond għandu valur ta' bejn **€690,000 u €832,625**. Meta l-Qorti tikkonsidra li:-

i. Għalkemm l-atturi kellhom sehem ta' terz indiviz mill-fond sa minn Lulju 2011, ovvjament kieku l-fond kien vakanti ma setgħux jikruh mingħajr il-kunsens tas-sidien kollha, li f'dan il-każ huma numerużi.

ii. Iż-żmien qasir li l-atturi ilhom sidien assoluti tal-fond u wkoll il-prezz ferm favorevoli li għalih xtraw il-fond, m'hemmx dubju wkoll minħabba l-fatt li l-fond mikri lill-Gvern u l-kirja hi regolata mil-liġijiet speċjali tal-kera.

Illum diġa qegħdin jieħdu return meta wieħed jikkonsidra l-valur tal-fond u l-prezz li xtrawh.

iii. Mhemmx garanzija li kemm ilhom sidien assoluti tal-fond kien ser jirnexxielhom jikru l-fond għall-kera daqstant għolja meta tqies li l-fond jinsab fil-qalba taż-Żurrieq li f'Malta żgur li mhuwiex xi ċentru kummerċjali, u wisq inqas li kien ser ikun mikri għall-perjodu kollu. Mir-rapport tal-perit Camilleri hu evidenti li l-istima li għamel hi għall-kiri tal-bini bħala uffiċċju. Il-Qorti ssibha ferm diffiċli temmen li xi kumpannija ser tkun disposta tħallas kważi €64,000 f'sena sabiex tikri bini antik b'kejl superfiċjali ta' 370 metri kwadri, sabiex jintuża bħala uffiċċju fil-qalba taz-Zurrieq. Bejn li jkollok stima ta' perit li tagħti valur lokatizju bħal dak u li ssib inkwilin lest li jħallas kera bħal dik f'post fiż-Żurieq li mhuwiex f'żona kummerċjali, hemm baħar jaqsam. L-atturi stess lanqas taw ħjiel ċara ta' min seta' jkun lest jidħol f'kirja daqstant oneruża. Min-naħa l-oħra l-perit tal-Gvern, Paul Buhagiar, ta stima ta' €42,000 kull sena.[5] Meqjus dak li diġa' ntqal il-Qorti lanqas mhi konvinta li mal-akkwist il-bini kien faċilment jinkera.

iv. L-attur stess xehed li kien jimpjega tnax-il persuna u l-bini oġġett tal-kawża hu ideali sabiex jużah bħala uffiċċju għalih. Għall-Qorti ta x'jifhem li hu wkoll interessat li juża l-fond bħala uffiċċju għalih personali.

---

[5] Fol. 126-127.

Ma jirriżultax li l-attur ippropona xi proċeduri sabiex jieħu lura l-fond għaliex għandu bżonnu għall-użu personali bħala uffiċċju.

v. Is-sofferenza li sofrew l-atturi ma setgħetx kienet kbira, iktar u iktar meta kienu jafu li qegħdin jixtru fond soġġett għall-kirja antika bi prezz ferm favorevoli. Interessanti wkoll kif saru sidien assoluti m'aċċettawx il-kera u infurmaw lill-Gvern li riedu li jsir kuntratt ta' lokazzjoni ġdid għal żmien definit. Dan ukoll jagħti lill-Qorti x'tifhem li sa minn qabel il-bejgħ l-atturi kienu jafu kif ser imexxu ladarba jsiru proprjetarji assoluti tal-fond.

vi. L-użu tal-fond kien għall-interess pubbliku. L-ewwel Qorti stess qalet li l-bini jintuża mhux biss bħala Għassa tal-Pulizija iżda, *"Għassa ċentrali li taqdi l-ħtiġijiet ta' distrett li għandu popolazzjoni mdaqqsa. Għandha funzjoni li manifestament tmur ben oltre r-rwol strett taż-żamma tal-ordni pubbliku"*. L-attur stess meta xehed in kontro-eżami qal *".... u nifhem l-importanza tal-għassa m'hemmx x'tara"* (fol. 115);

vii. Iż-żmien ta' inċertezza tal-atturi dwar il-kwistjoni u t-tul ta' żmien li ġarrbu ksur;

viii. Bis-sentenza li tat l-ewwel Qorti, l-appellanti mhux ser ikunu jistgħu jibqgħu jinvokaw id-dispozizzjonijiet tal-liġi li l-ewwel Qorti ikkonkludiet li jiksru l-jedd fundamentali ta' sidien il-kera taħt l-Artikolu 1 tal-ewwel

protokoll. Fil-fatt fil-parti dispożittiva tas-sentenza iddeċidiet li l-atturi *"mhumiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond de quo"*, liema parti tas-sentenza hi diġa ġudikat;

il-Qorti temmen li somma ta' €200,000 hi verament eċċessiva u qiegħda tirriduċiha għas-somma ta' ħamsa u ħamsin elf euro (€55,000) li fiha hemm inkluż is-somma ta' €5,000 bħala danni mhux pekunjarji u tkopri l-perjodu sal-aħħar ta' Diċembru 2019.

Għal dawn il-motivi tiddeċiedi billi tilqa' parzjalment l-appell tal-appellanti sa fejn kompatibbli ma' dak li ntqal hawn fuq, u tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti tas-16 ta' Diċembru 2009 fis-sens li:-

1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-appellanti għal dak li jirrigwarda l-ilmenti tal-atturi li huma relatati mal-Artikoli 13 u 14 tal-Konvenzjoni.

2. Tiċħad l-ewwel talba tal-atturi b'referenza għall-ilmenti relatati mal-Artikoli 13, u 14 tal-Konvenzjoni.

3. Tiffissa s-somma dovuta mill-Avukat tal-Istat lill-atturi fl-ammont ta' ħamsa u ħamsin elf euro (€55,000) li fiha hemm inkluż is-somma ta' ħamest elef euro (€5,000) bħala danni mhux pekunjarji. Tikkundanna lill-

Avukat tal-Istat iħallas dik is-somma lill-atturi b’rata ta’ 5% imgħax mil-lum.

4. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

5. Spejjeż tal-appell jinqasmu nofs bin-nofs bejn l-appellanti u l-atturi.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
mb