PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **771/2021 AD**

MICHAEL TRAPANI GALEA FERIOL

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT
IN RAPPREŻENTANZA TAL-GVERN TA' MALTA, U
JIMMY CUTAJAR

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 27 ta' Jannar 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba', Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjus fid-dawl tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2021, ir-rikorrent **<u>Michael Trapani Galea Feriol</u>** ippremetta:

   a. Illi huwa sid ta' għalqa magħrufa bħala 'Ta' Xlejli', b'faċċata fuq Sqaq Xlejli, li jiżbokka fi Triq Xlejla, il-Gudja, tal-kejl ta' cirka disat elef, seba' mija u tlieta u sebgħin metru kwadru (9,773 mk), liema għalqa tiġi adjaċenti ma' 'Palazzo d'Aurel', proprjeta' tal-istess rikorrent;

   b. Illi tali għalqa nxtrat kif soġġetta għal kirja agrikola favur l-intimat Jimmy Cutajar versu għaxar Liri Maltin u tiġieġa fis-sena, kif jirriżulta mill-kuntratt esebit u anness mar-rikors kostituzzjonali u mis-sentenza mogħtija mill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' nhar is-sbatax (17) ta' Novembru 2010 (Rik Nru 7/2002 GG);

   c. Illi għalhekk tali qbiela hija kirja protetta ai termini tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant ir-rikorrent ilu żmien twil kostrett jibqa' marbut f'kirja b'rata ta' qbiela irriżorja, mingħajr aċċess għall-ebda qorti li tista' tawtorizzah jidħol fil-pussess ta' ħwejġu jew tagħtih kumpens xieraq, kif irravviżat f'*J&C Properties Ltd vs Nazzareno Pulis et*; għalhekk ir-rikorrent qed ibati ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti sia mill-Kostituzzjoni ta' Malta u sia mill-Konvenzjoni Ewropea;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

   i. Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament iżda mhux limitatament l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess, in relazzjoni mal-kirja tal-għalqa magħrufa bħala 'Ta' Xlejli', b'faċċata fuq Sqaq Xlejli, li jiżbokka fi Triq Xlejla, il-Gudja, tal-kejl ta' cirka disat elef, seba' mija u tlieta u sebgħin metru kwadru (9,773 mk), kif akkwistata u deskritta aħjar fil-kuntratt u pjanta annessi mar-rikors ġuramentat, irriżultat fi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u dan ai termini tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta; u

ii. Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur u tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrent;

Bl-ispejjeż, bl-imgħaxijiet legali u b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq din il-Qorti;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sitta (6) ta' Diċembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, tlieta (3) ta' Frar 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata sitta (6) ta' Jannar 2022, l-**<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. Illi qabel xejn huwa xieraq li r-rikorrent iġib prova tal-ftehim tal-kirja li huwa qiegħed jattakka b'din il-kawża. L-istess rikorrent irid iġib prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta);

   b. Illi l-ewwel talba tar-rikorrent mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibbli għalih li jieħu lura l-għalqa f'idejh, infatti l-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx;

   c. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, sa fejn l-ewwel talba tinsab mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din ma għandhiex 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 sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Illi l-pussess tal-art kien diġa għand l-intimati, liema kirja kienet u għadha titħaddem b'mod leġittimu skont il-parametri tal-liġi viġenti. Illi l-artikolu 37 m'għandux japplika f'każijiet fejn fl-aħħar mill-aħħar il-fatti ma jirrelatawx ma' deprivazzjoni ta' titolu;

d. Illi b'hekk il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jmurx kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni, tant hu hekk, li l-artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu. Minbarra dan, ir-rikorrent bħala s-sid jista' jitlob ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-artikolu 3 tal-Kap 199;

e. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali;

f. Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew f'dan il-każ, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal- frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott, u tal-poplu b'mod ġenerali;

g. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex mistħoqq għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

h. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-Avukat tal-Istat jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermewtika legali, iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*procedural fairness* ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq il-parti;

i. Tassew il-jedd ta' smigħ xieraq fil-ġeneralita' tal-każijiet jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta smigħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (*audi alterem partem*) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;

j. Illi naturalment ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet rikorrenti dwar ir-rimedji u l-ħlas tal-kumpens;

k. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. Għaldaqstant l-Avukat tal-Istat sostna illi fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kollha kontra tiegħu;

7. B'risposta datata tlettax (13) ta' Jannar 2022, l-intimat **Jimmy Cutajar** eċċepixxa:

a. Illi ma jirriżulta ebda ksur fid-drittijiet fundamnetali tar-rikorrent kif minnu allegat;

b. Illi l-Kap 199 ma jilledix id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, stante li ma jipprovdi għall-ebda limitazzjoni fuq il-qbiela pagabbli, għajr għall-fatt li s-sid għandu jirrikorri quddiem il-Bord bit-talba appożita, u l-Bord bl-ebda mod m'għandu jdejh imxekkla bil-liġi, kuntrarjament għal dak li jagħmel il-Kap 69 (*Vincenza Magro vs L-Avukat tal-Istat et*, ref 224/2019 deċiża mill-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-17 ta' Diċembru 2021). Ir-rikorrent qatt ma intavola proċeduri quddiem il-Bord sabiex ivarja l-qbiela pagabbli mill-intimat Cutajar u għalhekk huwa ma jistax jilmenta li huwa m'għandux rimedju effettiv sakemm ikun mexa skont il-proċedura li toffri l-liġi sabiex jiġu salvagwardjati wkoll id-drittijiet tiegħu bħala sid;

c. Illi hekk kif jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist tas-16 ta' Ġunju 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo, l-attur akkwista r-raba' *de quo* soġġetta għal din il-qbiela. Ġialadarba l-attur kien konsapevoli tal-qbiela u aċċettaha u pproċeda sabiex jakkwista r-raba' kif soġġetta għal din l-istess qbiela, ma jistax issa jilmenta li d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' qed jiġu mittiefsa;

d. Illi r-referenza tal-attur għall-każ *J & C Properties Ltd vs Nazzareno Pulis et* mhix f'lokha peress li l-fattispecie ta' dak il-każ huma differenti minn dak odjern, fejn, *inter alia*, ġewwa r-raba' soġġetta għall-qbiela kien hemm razzett – xi ħaġa li ma teżistix fil-każ odjern;

e. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimat Cutajar dejjem straħ fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi, u kemm-il darba tirnexxi l-azzjoni rikorrenti kif dedotta, huwa ma għandu jsofri l-ebda konsegwenza;

f. Illi t-talbiet rikorrenti jekk jiġu milqugħa sejrin jirriżultaw bi ksur tad-dritt fundamentali tal-intimat Cutajar, għaliex ikun ifisser li l-Istat naqas mill-obbligazzjoni pożittiva tiegħu li jipprovdi mekkaniżmu bilanċjat taħt l-

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali bejn id-dritt tal-proprjeta' tar-rikorrenti u d-dritt tal-*legitimate expectations* tal-intimat eċċipjenti hekk kif stabbilit mill-ġurisprudenza ta' Strassburgu emanenti mil-leġislazzjoni soċjali li kienet u għadha tipprevali fl-Istat Malti;

g. Illi l-intimat Cutajar igawdi titolu validu ta' qbiela ai termini tal-liġi;

h. Illi in vista tas-suespost, l-azzjoni rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt, u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu;

i. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

8. Waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Marzu 2022, ir-rikorrent talab il-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jiġi stmat il-valur lokatizju tal-fond *de quo* mis-sena 1999 sad-data tal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin. Fin-nuqqas t'oġġezzjoni da parti tal-intimati, din il-Qorti laqgħet it-talba u nnominat għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrent;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti fil-wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti fil-ħdax (11) ta' Mejju 2022.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrent datat disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) kuntratt t'akkwist datat sittax (16) ta' Ġunju 1999 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo (**Dok MTGF1** a fol 3 *et seq* tal-proċess); u (b) sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' mogħtija fl-ismijiet ***Michael Trapani Galea Feriol vs Jimmy Cutajar*** (Rik Nru 7/2002/1) tas-sbatax (17) ta' Novembru 2010 (**Dok MTGF2** a fol 9 *et seq* tal-proċess);

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata sitta (6) ta’ Jannar 2022;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Jimmy Cutajar datata tlettax (13) ta’ Jannar 2022;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-erbgħa (4) ta’ Marzu 2022, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju tar-raba’ *de quo* mis-sena 1999 sad-data tal-preżentata tar-rikors, b’intervalli ta’ ħames snin;

14. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Michael Trapani Galea Feriol** kif minnu maħluf quddiem din il-Qorti waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta’ Mejju 2022 (a fol 38 *et seq* tal-proċess);

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-intimat **Jimmy Cutajar** waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta’ Mejju 2022[1], u rat id-dokumenti esebiti minnu, cioe: (a) kopja tal-ktieb tal-kera (**Dok JC1** a fol 48 *et seq* tal-proċess); u (b) kopja taċ-ċedoli ta’ depożitu illi permezz tagħhom iddepożita fir-Reġistru tal-Qorti l-kirja dovuta minn Awwissu 2001 ‘il quddiem (**Dok JC2** a fol 54 *et seq* tal-proċess);

16. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 97 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti fil-wieħed u għoxrin (21) t’April 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-ħdax (11) ta’ Mejju 2022;

17. Semgħet ix-xhieda in eżami u in kontro-eżami ta’ **Malcolm Borg** waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta’ Ġunju 2022[2];

18. Rat id-dokumenti esebiti mill-Avukat tal-Istat permezz ta’ nota fir-Reġistru ta’ din il-Qorti datata dsatax (19) ta’ Settembru 2022, u cioe: (a) *Census of*

---

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 40 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 119 *et seq* tal-proċess

Agriculture 2020 ippubblikat mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika ta' Malta (**Dok AS1** a fol 131 *et seq* tal-proċess); (b) artikli minn diversi gazzetti nazzjonali li juru l-importanza tal-agrikoltura f'Malta (**Dok AS2** a fol 151 *et seq* tal-proċess); (c) resoluzzjoni tal-Parlament Ewropew tas-27 t'April 2017 (**Dok AS3** a fol 172 *et seq* tal-proċess); (d) pubblikazzjoni fil-Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea datat 18 t'Ottubru 2017 (**Dok AS4** a fol 181 *et seq* tal-proċess); u (e) l-Istrateġija Nazzjonali ta' wara l-Pandemija tal-Covid-19 ta' Malta li ġiet pubblikata f'Ġunju 2021 (**Dok AS5** a fol 197 *et seq* tal-proċess);

19. Semgħet ix-xhieda in kontro-eżami tar-rikorrent **Michael Trapani Galea Feriol** waqt is-seduta tat-tlettax (13) t'Ottubru 2022[3];

20. Rat illi, waqt is-seduta tat-tlettax (13) t'Ottubru 2022, il-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx aktar provi xi jressqu;

21. Rat illi, waqt is-seduta tat-tlettax (13) t'Ottubru 2022, ir-rikorrent irrinunzja għad-dritt tiegħu illi jagħmel trattazzjoni finali permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet, u ddikjara illi kien qiegħed jirrimetti ruħu għal dak li jirriżulta mill-atti;

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata erbatax (14) ta' Diċembru 2022 a fol 259 *et seq* tal-proċess;

23. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Jimmy Cutajar datata erbatax (14) ta' Diċembru 2022 a fol 275 *et seq* tal-proċess;

24. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

25. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 249 *et seq* tal-proċess

A. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu</u>

26. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent għandu jġib prova tal-ftehim tal-kirja li huwa qiegħed jattakka b'din il-kawża, u prova li l-kirja hija soġġetta għall-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

27. Madanakollu, fil-paragrafu numru tnax (12) tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jgħid:

> *Illi jidher illi din l-ewwel eċċezzjoni tal-esponent tista' tiġi sorvolata gialadarba l-gabillott Cutajar ikkonferma taħt ġurament illi ħallas il-qbiela lill-antekawża tar-rikorrent u lir-rikorrent matul is-snin, u dan anki kif jidher mill-kopja tal-ktieb tal-kera u miċ-ċedoli ta' depożitu li ġew esebiti fl-atti ta' dawn il-proċeduri;*

28. Ikkunsidrat, għalhekk, illi l-Avukat tal-Istat qiegħed jirtira l-eċċezzjoni minnu sollevata fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, din il-Qorti sejra **<u>tastjeni</u>** milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

D. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

29. Ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara illi bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament iżda mhux limitatament l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess, qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm*

disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta: [...]

30. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talba tar-rikorrent billi jeċċepixxi illi:

(a) L-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi illi ebda ħaġa fl-Artikolu 37 m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

(b) L-Artikolu 37 m'għandux japplika f'każijiet fejn il-fatti ma jirrelatawx ma' deprivazzjoni ta' titolu;

(c) Ir-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jedd tiegħu fuq ir-raba' in kwestjoni, għaliex l-artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi lista ta' ċirkostanzi fejn sid ta' art agrikola jista' jitlob ir-ripresa tar-raba', filwaqt illi l-artikolu 3 tal-Kap 199 jagħti l-possibilta' lis-sid illi jitlob bidla fil-kundizzjonijiet tal-kirja;

31. Din il-Qorti tibda billi tirrimarka illi s-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Mari Stella Azzopardi Vella vs Avukat tal-Istat et*** illi ssir referenza għaliha

fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, għadha m'għaddietx in ġudikat, stante illi ġiet appellata. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti ma tqisx illi jkun għaqli illi tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq dak illi ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta ġialadarba din il-kawża għadha ma ġietx definittivament deċiża;

32. In oltre, f'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 32(2)(f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta,din il-Qorti tosserva illi filwaqt illi huwa minnu illi ġurisprudenza inqas riċenti kienet issegwi l-argumenti sollevati mill-Avukat tal-Istat rigward dan il-provvediment fil-liġi, ġurisprudenza aktar riċenti ddevjat minn dik il-linja illi kienet preċedentement tiġi segwita. Infatti, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[4]:

> *Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titolu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.*
>
> *F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni* [***Benjamin Testa et vs L-Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata]*, u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjeta'" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjeta' dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proprozjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art 37 tal-Kostituzzjoni"* [***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha

[4] Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata].

Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb, ***Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa****, 30.11.2001 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonfertit f'wieħed perpetwu – ara* ***Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali*** *07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens –* ***John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe*** *11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta'.*

*Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art 37 bdiet tingħata intepretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. F'****Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar*** *31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'****Vincent Curmi v Avukat Ġenerali*** *24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta' għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattiku jservi sabiex*

jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali*** *29.03.2019. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex issegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.*

33. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[5]:

Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet ***Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et*** [Q. Kost. 56/5 JA], *il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*

"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13

[5] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

Ara Q. Kost. 84/17, ***Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et****, u Q. Kost. 83/17,* ***Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et****, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* ***Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et****, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.

34. Din il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt illi ż-żewġ sentenzi appena ċitati ma kinux dwar il-kostituzzjonalita' o meno tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta; madanakollu, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-prinċipji legali fihom enunċjati japplikaw *mutatis mutandis* anke għall-każ odjern. Difatti, ta' din il-fehma kienet ukoll din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et***[6], fejn il-Qorti applikat dawn l-istess prinċipji legali ġenerali għal eċċezzjoni bħal dik sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, f'kawża illi kienet tirrigwarda l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

35. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti ma tqisx illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jitkellem biss dwar teħid ta' pussess imġiegħel b'mod obbligatorju, u lanqas tikkonsidra illi l-Artikolu 37 ma hux applikabbli għall-każ odjern sempliċiment għaliex ir-rikorrent baqa' xorta waħda l-proprjetarju tar-raba' in kwestjoni. Din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jikkontempla wkoll ċirkostanzi bħal dawk in eżami, u cioe jinkwadra fih saħansitra anke limitazzjoni tat-tgawdija ta' proprjeta'. Għalkemm ir-rikorrent ma ġiex kompletament żvestit jew spussessat minn kull dritt illi huwa għandu fuq ir-raba' mertu ta' din il-

[6] Rik Nru 228/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 18 ta' Marzu 2021 (in ġudikat)

kawża, huwa qed jiġi privat mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tiegħu, liema dritt t'użu qed jiġi miksub u repetutament imġedded mill-intimat Cutajar;

36. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll illi l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 199 joffru l-possibilita' illi s-sid jitlob bidla fil-kundizzjonijiet tal-kirja u/jew ir-ripresa tar-raba' rispettivament. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Lanfranco vs Avukat Ġenerali et*** suċitata, illi fiha ġie ritenut is-segwenti:

> *Il-prova li trid issir meta s-sid jitlob li jieħu lura l-art hija rigoruża ferm. Minħabba r-ratio legis il-Kap 199 jagħmilha diffiċli għas-sid li jirnexxi fit-talba tiegħu. Waqt illi l-leġislatur ħaseb għal numru ta' ċirkostanzi fejn ir-ripreża tal-pussess tista' tintalab, fl-istess waqt għamilha diffiċli ferm għas-sid li jirnexxi fl-istanza tiegħu. Ittenta jsib rimedju għas-sid iżda fl-istess waqt iċ-ċirkostanzi li ssemmi l-liġi jmorru favur il-protezzjoni tal-kirja.*
>
> *Tajjeb jingħad illi lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistgħu jiġu akkordati termini jew kondizzjonijiet li jipprivaw lill-kerrej minn xi jedd jew benefiċċju li jkun akkwista bil-Kap 199.*
>
> *L-Art 14 tal-Kap 199 espressament jimponi divjet.*
>
> *Kull varjazzjoni fil-kondizzjonijiet lokatizji trid tgħaddi mill-għarbiel rigoruż tal-liġi kif applikata mill-Bord.*
>
> *Isegwi li għax il-kirja hija regolata b'disposizzjonijiet stretti u limitati, ir-rikorrent huwa kostrett li ma jmurx quddiem il-Bord għaliex dak li jipprovdi l-Kap 199 ma jindirizzax il-vjolazzjoni li allegatament qiegħed iġarrab ir-rikorrenti.*

Anke li kieku r-rikorrent iressaq talba għal awment fil-qbiela quddiem il-Bord, xorta waħda jibqa` l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista` jiffissa bil-liġi huwa baxx hafna meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-art fis-suq ħieles. Il-ħsieb tal-liġi kien li l-art agrikola tibqa` sservi bħala għajn ta` għejxien għal min jaħdem l-art u għal min mill-familja tiegħu jkun baqa` jaħdem l-art. Tant hu hekk li l-liġi tintervjeni b`saħħa meta l-art agrikola titħalla sdingata għal aktar minn sena. Pero` tajjeb jingħad ukoll li anke f`każi bħal dawn il-Bord mexa b`kawtela fl-apprezzament tal-provi.

Anke l-valur tal-art bħala art agrikola llum m`għandux paragun ma` kif kien mhux biss meta saret il-liġi iżda anke wara. It-tkattir tal-ġid u t-titjib ekonomiku jġib miegħu inflazzjoni ta` prezzijiet speċjalment fil-propjeta` anke jekk tkun art agrikola. Il-prinċipji li fil-passat wasslu għal ċerta leġislazzjoni bħal ma huwa l-Kap 199 hemm bżonn li jiġu maħsuba tenut kont tal-iżvilupp mgħaġġel li għadda minnu l-pajjiż ċertament matul dawn l-aħħar tletin sena.

37. F'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et***[7], illi, minkejja illi kienet tirrigwarda mertu differenti stante illi r-raba' kienet tinkludi wkoll razzett, xorta waħda ġew enunċjati fiha prinċipji legali illi jsibu applikazzjoni għall-każ odjern, għaliex huma osservazzjonijiet ġenerali dwar l-Artikolu 4 tal-Kap 199:

12. L-Avukat tal-Istat ikompli jgħid illi, ukoll jekk hu meħtieġ rikors taħt l-art. 4 tal-Kap 199, dan ma jfissirx li

[7] Rik Nru 133/18, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

s-sid ma jistax jieħu lura r-raba', għax l-art. 4(2) jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kiri jista', fuq talba tas-sid, ma jiġġeddidx. Dan huwa minnu; l-art 4(2) jsemmi sitt sitwazzjonijiet fejn talba tas-sid biex jieħu lura l-pussess tar-raba' għandha tintlaqa', tnejn minnhom minħabba ħtieġa tas-sid u l-erbgħa l-oħra minħabba nuqqasijiet tal-kerrej. Tnejn biss għalhekk huma s-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob li jieħu lura r-raba' bla ma jkollu jiddependi fuq dak li jkun għamel jew naqas li jagħmel il-kerrej: jekk jeħtieġ ir-raba' biex jaħdmu hu jew jekk jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-bini. Dan ifisser li jekk is-sid ma huwiex huwa stess bidwi, jew jekk ma għandux il-kapital meħtieġ biex jibni l-art, ma jistax jieħu r-raba' lura, sakemm il-kerrej joqgħod attent li jħares il-kondizzjonijiet li trid il-liġi. Tassew, is-sid jista' jbigħ l-art lil min għandu l-kapital meħtieġ biex jiżviluppaha, u f'dak il-każ ir-restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tiegħu ma jkunux daqshekk drastiċi. Madanakollu, [...] xorta fil-fehma tal-qorti hemm limitazzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid li minħabba fihom ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjeta' tiegħu.

38. Il-Qorti tosserva, infatti, illi r-rikorrent ġia kien għamel attentat għar-ripreża tar-raba' quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba', liema talba ġiet miċħuda, a bażi tal-fatt illi l-bini ta' kamra mill-intimat Cutajar fir-raba' mingħajr il-kunsens tar-rikorrent ma setgħetx titqies mill-Bord bħala raġuni gravi biżżejjed sabiex jiġi terminat it-titolu lokatizju bejn il-partijiet[8]. Mhuwiex l-intiż ta' din il-Qorti illi tikkonverti ruħha f'Qorti tal-Appell u tidħol fil-mertu ta' sentenza illi llum ormai għaddiet in ġudikat, iżda din il-Qorti tqis din is-sentenza preċiżament bħala prova ċara ta' kemm huwa diffiċli għal sid illi jieħu lura pussess tal-proprjeta' tiegħu, u kemm huma limitati r-raġunijiet illi a bażi tagħhom sid jista' jieħu lura pussess ta' ħwejġu;

[8] Vide sentenza annessa mar-rikors promotur, immarkata **Dok MTGF2** a fol 9 *et seq* tal-proċess

39. Sadattant, il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi l-**intimat Cutajar** jixhed illi b'kollox għandu pussess ta' tmint itmiem, illi minnhom juża biss żewġt itmiem biex iħawwel patata, basal u ful għall-borma tal-familja tiegħu, u fil-kumplament ikabbar il-qamħ u silla biex ibiegħhom lir-raħħala għall-annimali għall-prezz ta' erba' (4) Ewro kull balla[9]. Mistoqsi jekk għandux qliegħ illi jkopri l-ispejjeż biex ikun żera' l-qamħ u s-silla, l-intimat iwieġeb, *"Għax jien qisni delettant"*. Għal tmint itmiem raba' illi l-intimat Cutajar għandu fil-pussess tiegħu, ir-rikorrent, illi huwa sid l-istess raba', jingħata kumpens fl-ammont ta' tlieta u għoxrin Ewro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€23.29) fis-sena biss[10]. Jekk forsi kien hemm żmien illi qbiela fl-ammont ta' €23.29 fis-sena kienet ġusta għal tmint itmiem raba', dan assolutament mhux il-każ fir-realta' tal-lum, u l-fatt illi l-Kap 199 joffri biss rimedju ristrettiv għall-aħħar, illi ma jagħti l-ebda garanzija ta' frott favur is-sid, ma jtaffi xejn mis-sitwazzjoni illi qiegħed fiha r-rikorrent bħala sid ir-raba';

40. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika għall-każ odjern, u illi r-rimedji illi joffru l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta mhumiex suffiċjenti sabiex jissodisfaw dak illi jistabbilixxi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

41. Konsegwentement, din il-Qorti tqis illi bl-applikazzjoni tal-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, **<u>ir-rikorrent sofra u għadu qiegħed isofri leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>**.

E. <u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

42. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

[9] Vide traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-5 ta' Mejju 2022, a fol 44 u 45 tal-proċess
[10] Vide l-aħħar ċedola ta' depożitu datata Marzu 2021, a fol 59 tal-proċess

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

43. Sabiex tifhem eżattament dak illi huwa inkorporat f'dan l-artikolu, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tagħmel referenza għal linja ġurisprudenzjali tal-Qorti ta' Strasburgu, liema ġurisprudenza, minkejja illi kienet tittratta dwar bini residenzjali, ġew esposti fiha prinċipji legali ġenerali illi jgħoddu wkoll *mutatis mutandis* għall-każ in kwestjoni;

44. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[11]:

50. 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, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

[11] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

45. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

46. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[12] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the*

[12] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

> *second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

47. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of 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 Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same*

> *manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-Kap 199 kien wieħed leġittimu, u li tali liġi ġiet promulgata fl-interess ġenerali, għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

48. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

49. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the*

burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.[13]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[14] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *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 (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement 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 judgement 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).*

---

[13] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688

[14] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[15] illi:

> *Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[16], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

50. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[17], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. 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*

---

[15] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)
[16] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[17] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

> *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 ends 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.*

51. Hekk, fil-fatt, spjegat ukoll din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Lanfranco vs Avukat Ġenerali et*** suċitata, fejn ġiet ritenut bl-aktar mod elokwenti:

> *Fis-Seduta tat-22 ta` Frar 1967 tat-Tieni Parlament (ara pp. 4048-4099 tad-Dibattiti) kien imfisser l-għan għaliex sar l-Att XVI tal-1967 (illum Kap 199) :*
>
> *" … u dan hemm bżonnu għaliex meta għandek dak in-numru kbir li jaħdmu l-art, jekk ma jkollhomx protezzjoni, l-art li tkun ilha tinħadem mill-familja tagħhom, jitilquha. Dawn in-nies għandhom attakament ma` l-art tagħhom u ... jekk kemm-il darba il-bidwi ma jkollux il-forza ta` tradizzjoni u attakament ma` dik l-art li qablu ħadem missieru jekk ma jkunx hemm dan is-sentiment, diffiċli li żżomm bniedem ma` l-art jekk ma ittihx dak id-dritt li jibqa` jġedded il-kirja, vuoldiri `protezzjoni`"*
>
> *Hija din il-motivazzjoni li wasslet lil-leġislatur sabiex jaħseb għal li kirja ta` art agrikola tgħaddi minn persuna*

għal oħra fil-familja mingħajr ebda xkiel. Jekk din il-motivazzjoni hijiex ġusta jew jekk għadhiex tgħodd għaż-żminijiet ta` llum hija kwistjoni oħra. Jibqa` l-fatt illi r-rikorrent u l-antekawża tiegħu, una volta illi sa minn żminijiet imgħoddija kellhom kirja għaddejja favur l-intimati, ma kienx hemm għazla għajr illi jkompli l-kirja għalkemm fi żminijiet aktar riċenti ir-rikorrent mar quddiem il-Bord fejn talab l-iżgumbrament tal-intimati Galea iżda ma rnexxielux.

L-istorja socjali u ekonomika tal-pajjiz turi li, meta saret, il-liġi kienet neċessarja, u l-ħsieb warajha kien tajjeb. L-iżvilupp tal-pajjiż matul is-snin wara l-1967 ġab miegħu mobilita` mgħaġġla ta` persuni li ma baqgħux jaħdmu l-għelieqi sabiex jgħixu minnhom u marru lejn setturi oħra fejn it-tkattir tal-ġid huwa akbar għaliex mhuwiex dipendenti fuq dak li jiġi min-natura u fejn it-tbatija fisika hija anqas minn dik ta` xogħol iehor.

Ġara għalhekk illi dak l-intervent leġislattiv għalkemm kellu propositi tajba ma baqax joffri bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej anzi inħoloq sproporzjon u żvantaġġ qawwi kontra s-sid. Fil-każ ta` llum mhux magħruf meta bdiet il-kirja bejn l-antekawża tar-rikorrent u l-antekawża tal-intimati Galea. Li ċertament irriżulta huwa li l-kirja kienet ilha għaddejja għexieren ta` snin dejjem favur il-familjari tal-intimati. Ir-rata ta` kera li r-rikorrent u l-antekawża tiegħu setgħu jipperċepixxu skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles hija oġġettivament baxxa. Il-kostatazzjonijiet, l-osservazzjonijiet u l-konklużjonijiet tal-perit tekniku huma prova nkonfutabbli.

Il-protezzjoni li l-liġi preżentement tagħti lit-tkomplija tal-kirja ma tippermettix lis-sid u lill-inkwilin li jiftehmu żmien għat-tmiem tal-kirja. Kjarament il-Kap 199 jiffavorixxi lill-inkwilin a skapitu tas-sid għaliex dan m`għandux kontroll la fuq ripreża tal-pussess u lanqas fuq l-ammont ta` qbiela li jista` jithallas. Il-kriterji tal-liġi kif inhuma sal-lum ma jirriflettux is-suq.

Il-legalita` tal-Kap 199 mhijiex kontestata. Fl-istess waqt tajjeb jingħad ukoll li għandu raġun ir-rikorrent meta jilmenta li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 199 qed iġarrab ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni għaliex jirriżulta ppruvat li mill-mod kif l-Istat kkontrolla l-użu tal-proprjeta` tiegħu b`dik il-ligi ħoloq żbilanċ u sproporzjon kontra tiegħu, fatturi dawn li ma kienux iseħħu li kieku r-rikorrent tħalla jgawdi l-propjeta` sal-milja tagħha.

Il-qorti tisħaq li mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat illi jikkontrolla b`leġislazzjoni l-użu tal-proprjeta` meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta` dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u ta` dak privat.

Tajjeb jingħad illi għalkemm fil-każ ta` bini residenzjali u kummerċjali, il-leġislatur ħaseb għal bidliet fil-leġislazzjoni, anke effett ta` sentenzi li ngħataw kontra l-Istat Malti mill-ECtHR, jibqa` l-fatt li baqa` lura milli jintervjeni fil-każ ta` art agrikola. Għalhekk fl-istat tad-dritt kif inhu llum f`materji ta` 39 fondi agrikoli, kollox huwa vinkolat b`parametri li huma determinati fil-Kap 199.

52. Din il-Qorti tabbraċċja dawn il-prinċipji *in toto,* u tagħmilhom tagħha fl-intier tagħhom. Filwaqt illi tirrikonoxxi illi ħarġet *White Paper* bl-isem *'Riforma fil-Qasam tar-Raba',* dan huwa biss l-ewwel pass minn ħafna illi l-Istat għandu jara illi jimplimenta mill-aktar fis, sabiex jaċċerta ruħu illi l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jkun joffri l-bilanċ u proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien tar-raba' u tal-gabillott illi jirrikjedi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

53. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tikkonkludi billi ssib illi **ġew u għadhom qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

F. L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

54. Fl-ewwel talba tiegħu, ir-rikorrent jitlob lil din il-Qorti tiddikjara illi ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu kif sanċit mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Mit-test tar-rikors kostituzzjonali, din il-Qorti tasal tiddeduċi illi huwa qiegħed jirreferi għall-fatt illi jsostni illi ma kellux aċċess għal qorti li tista' tawtorizzah jidħol fil-pussess ta' ħwejġu jew tagħtih kumpens xieraq;

55. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-kunċett ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali, iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*procedural fairness* ta' kawża;

56. Fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *17. Tassew illi l-jedd ta' aċċess għal qorti bħala fergħa tal-jedd għal smigħ xieraq ma jagħtix jedd illi l-qorti tapplika liġi sostantiva favorevoli għal min jidher*

quddiemha, għax wara kollox liġi favorevoli għal parti tkun sfavorevoli għall-parti l-oħra. Madankollu, jekk is-sid għandu jedd għal dħul fuq il-proprjeta' tiegħu li jkun għall-inqas paragonabbli ma' dak li jagħti s-suq ħieles, meqjus ukoll il-fattur soċjali, ikun inutli li għandu jedd li jadixxi qorti li ma għandhiex setgħa tagħtih ir-rimedju li jeħtieġ. Fil-każ tal-lum, għalkemm, kif rajna, jista' jkun hemm ċirkostanzi fejn is-sid jista' jingħata mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' rimedju xieraq, dawk iċ-ċirkostanzi huma x'aktarx eċċezzjonali u ma jistax għalhekk jingħad illi s-sid għandu garantit aċċess għal tribunal li sejjer jagħtih rimedju sħiħ u biżżejjed;

57. Fid-dawl anke ta' dak illi ġie rilevat aktar 'il fuq, din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament, u qiegħda taddottah u tagħmlu tagħha;

58. Konsegwentement għalhekk din il-Qorti **qed issib ukoll leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**.

G. Talba għal Żgumbrament

59. Għalkemm ma jitlobx espressament l-iżgumbrament tal-intimat Cutajar mir-raba' in kwestjoni, ir-rikorrent, fit-tieni talba tiegħu, jitlob lil din il-Qorti sabiex *"Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur"*. Peress illi tali talba tista' tiġi interpretata bħala talba għall-iżgumbrament tal-intimat Cutajar mir-raba' in kwestjoni, din il-Qorti tħoss illi jkun għaqli tindirizza dan il-punt;

60. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et*** ġia ċitata:

31. Qorti Kostituzzjonali ma tagħtix rimedji kontra persuni privati; il-privati jistgħu biss jintlaqtu indirettament jekk ifittxu li jinqdew b'liġi li ma tkunx kompatibbli mal-Kostituzzjoni iżda ma jiġux kundannati jagħtu rimedji huma għax ma humiex huma li jaħtu għall-anti-kostituzzjonalita' tal-liġi. Għalhekk l-iżjed li jista' jingħad f'kawża bħal din tal-lum hu illi l-kerrej ma jistax jinqeda b'dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li huma bi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid. Imbagħad kwistjonijiet dwar jekk il-kerrej għandux titolu biex ikompli jżomm ir-raba' jew, jekk għandu jiġi żgumbrat, jistħoqqlux jew le kumpens, huma materja fil-kompetenza tal-qrati jew tribunali ordinarji.

61. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti sejra għalhekk tiddisponi mill-ewwel parti tat-tieni talba tar-rikorrent billi **filwaqt illi tafferma illi hija mhix il-forum adattat sabiex tordna r-ripreża tal-pussess tar-raba' mir-rikorrenti, tiddikjara illi l-intimat Cutajar ma jistax jinqeda bil-jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja li jagħti l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta**.

H. Likwidazzjoni ta' Kumpens

62. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

63. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[18], il-valur lokatizju fis-suq tar-raba' in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1999 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

[18] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 97 *et seq* tal-proċess.

Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1999	€ 771
2000	€ 849
2001	€ 933
2002	€ 1,027
2003	€ 1,130
2004	€ 1,242
2005	€ 1,367
2006	€ 1,503
2007	€ 1,654
2008	€ 1,819
2009	€ 2,001
2010	€ 2,201
2011	€ 2,421
2012	€ 2,663
2013	€ 2,930
2014	€ 3,223
2015	€ 3,545
2016	€ 3,899
2017	€ 4,289
2018	€ 4,718
2019	€ 5,190
2020	€ 5,709
2021	€ 6,280
TOTAL	**€ 61,364**

64. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[19], qalet illi:

[19] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe*** *– Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (****Cauchi vs Mercieca*** *– Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999;* ***Saliba vs Farrugia*** *– Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u* ***Calleja noe vs Mifsud*** *– Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (****Bugeja et vs Muscat et*** *– Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la ntalab illi ssir eskussjoni tiegħu u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. <u>Il-Qorti hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

65. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mill-irċevuti tal-ħlas tal-qbiela u ċedoli ta' depożitu esebiti mill-intimat Cutajar[20] illi l-ammont pagabbli kien dejjem ta' għaxar Liri Maltin (LM 10), illum tlieta u għoxrin Ewro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€ 23.29) fis-sena. Għaldaqstant, effettivament, ir-rikorrent ipperċepixxa qbiela fl-ammont ta' <u>**€ 535.67**</u> mis-sena 1999 sal-2021, u cioe sa meta intavola l-kawża odjerna;

66. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru

[20] Vide **Dok JC1** a fol 48 *et seq* tal-proċess

50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

67. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandu jiġi kompensat ir-rikorrent, f'każijiet dwar kirjiet residenzjali, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[21]:

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

[21] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

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).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[22] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."*;

68. Madanakollu, din il-formola fiha elementi illi essenzjalment ma japplikawx għal kirjiet agrikoli, bħal per eżempju l-aġġustament għal perjodu illi fih ir-raba' setgħet ma tkunx mikrija. Dan għaliex jekk wieħed ser jieħu raba' biex jaħdimha, mhux ser jieħu r-raba' għal perjodu qasir, iżda għal tul ta' żmien. Mill-banda l-oħra, jekk wieħed ser jieħu l-art biex jibni fuqha, lanqas huwa ser jeħodha b'kera, iżda b'ċens temporanju jew perpetwu. Il-probabilta' għalhekk illi jkun hemm perjodi ta' żmien illi fiha l-art ma tkunx mikrija hija żgħira;

69. In oltre, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et***, il-Qorti għandha tkun realistika, u tirrikonoxxi illi ftit huma l-bdiewa li jkunu lesti jħallsu l-ammonti illi wasal għalihom il-Perit Tekniku sempliċiment biex jaħdmu l-art, b'mod partikolari jekk jagħmlu hekk b'delizzju u mhux sabiex jaqilgħu l-għixien ta' kuljum, bħal fil-każ odjern;

70. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

[22] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

a. L-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1999 sa 2021 kien fl-ammont ta' **€ 535.67,** filwaqt illi skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrent kellu jipperċepixxi kera fl-ammont ta' **€61,364**;

b. L-interess ġenerali illi kien jagħti leġittimita' lill-intervent leġislattiv naqas tul is-snin;

c. Ir-raba' għandha kejl ta' cirka 9,773 mk, u li l-intimat Cutajar ma huwiex *full-time farmer*;

d. Ir-rikorrent ma kellux rimedju illi seta' jiġi kkonsidrat effettiv sabiex jirriprendi l-pussess tar-raba' u/jew parti minnha;

e. L-Istat naqas milli jaġġorna l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta b'tali mod illi l-liġi tirrifletti r-realta' soċjo-ekonomika tal-lum;

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tlieta u tletin elf Ewro (€ 33,000)**;

71. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elfejn Ewro (€2,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

72. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

I. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

73. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrent ma kienx jidħol fl-ispejjeż illi jintavola l-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tiegħu per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Decide

74. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat;

(ii) **Tilqa' l-ewwel talba** tar-rikorrent, u għalhekk tiddikjara l-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament iżda mhux limitatament tal-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess, in relazzjoni mal-kirja tal-għalqa magħrufa bħala 'Ta' Xlejli', b'faċċata fuq Sqaq Xlejli, li jiżbokka fi Triq Xlejla, il-Gudja, tal-kejl ta' cirka 9,773 mk, irriżultat fi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, u dan ai termini tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; u

(iii) **Tilqa' t-tieni talba** tar-rikorrent, b'dana illi:

a. Tiddikjara illi l-intimat Cutajar ma jistax jinqeda bil-jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja li jagħti l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

b. Tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' tlieta u tletin elf Ewro (€33,000) u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' elfejn Ewro (€2,000);

c. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrent is-somma hekk likwidata, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza;

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur