PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **617/2021 AD**

ANTHONY CAMILLERI (KI 258251M)

vs

JOHN TANTI (KI 732258M)
L-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 9 ta' Ġunju 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), u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2021, ir-rikorrent **Anthony Camilleri** ippremetta:

   a. *Premess illi fl-10 ta' Marzu 2004 b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri r-rikorrenti, Antonio Camilleri, xtara minghand Emanuel Caruana zewg porzjonijiet divizi ta' Raba' f' Ta' Bordin wahda ta' sitt (6) itmiem u l-ohra ta' erba' (4) titmiem, u cioe*

      i. *L-Ghalqa msejha Ta' Bordin, fil-kontrada omonima, fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta tal-kejl superficjali ta' cirka sitt itmien (T6) ekwivalenti ghal cirka sitt elef seba' mija u erbgha u erbghin metri kwadri (6744m^2) konfinanti mill-majjistral ma' beni ta' l-ahwa Camilleri u ta' Carmelo Zammit, mil-lbic ma' beni tal-familja Stivala u mill-gregal ma' beni tal-familja Felici jew aventi kawza minnhom;*

      ii. *Ghalqa ohra imsejha Ta' Bordin, fil-kontrada omonima, fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta tal-kejl superficjali ta' cirka erbat itmien (T4) ekwivalenti ghal cirka erbat elef erba' mija u sitta u disghin metri kwadri (4,496m^2) jew bil-kejl li fiha, konfinanti mil-lbic u mix-xlokk ma' beni tal-familja Trapani Galea u ohrajn u mill-gregal ma' beni tal-familja Cilia jew aventi kawza minnhom, kif tinsab imqabbla lil Ganni Tanti.*

      Kopja ta' dan il-kuntratt flimkien mal-pjanti relattivi huma hawn annessi u esebiti u mmarkati bhala ***Dokument A, B u C*** *rispettivament;*

   b. *U Billi jirrizulta li dawn ir-raba' kienu mqabbla ghanda certu John Tanti bi qbiela ta' Lm15 (illum* ***€ 34.94****) fis-sena, u dan kif gie kkonfermat mill-Qorti tal-Magistrati (Malta)* ***fis-sentenza taghha tas-6 ta' Marzu 2006 fl-ismijiet Anthony Camilleri v John Tanti (218/05)*** *fejn gie konfermat li l-qbiela tar-raba' in kwistjoni kien regolati mill-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta;*

c. *U Billi filwaqt li r-rikorrenti kien xtara dawn ir-raba' ghalih innifsu biex ikun jista' juzahom personalment dan ma setghax jaghmlu minhabba li l-intimat Tanti kellhu l-qbiela fuq dawn ir-raba' u l-ligi timponi kundizzjonijiet ristretti u ristrettivi sabiex tittiehed lura r-raba'; f'dan ir-rigward issir riferenza ghal proceduri li r-rikorrenti kien ghamel u cioe l-kawza fl-ismijiet: Antonio Camilleri vs John Tanti (Rik Nru 10/07) deciza finalment mill-Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Ottubru 2014 kontra r-rikorrenti;*

d. *U billi ghalhekk ir-rikorrenti ma setgha qatt jiehu pussess effettiv tar-raba' u l-pussess tieghu kienet limitata ghal gbir ta' qbiela irrizorja kull sena nhar Santa Maria;*

e. *U Billi l-qbiela ta'* ***kwazi 35 euro*** *fis-sena ghall-****ghaxar (10) titmiem*** *hija baxxa u ma tirriflettix il-valur veru fis-suq tal-propjeta in kwistjoni. Tant hu hekk li huwa maghruf li llum il-gurnata l-Gvern jikri art agrikolu u/jew rurali ghal prezzijiet ferm ikbar billi dawn jinkrew skond il-valur tas-suq lill-oghla offerent;*

f. *U Billi fis-suq apert dawn l-****ghaxar titmiem*** *flimkien jiswew madwar* ***miljun Euro*** *anke 'l ghaliex imissu ma propjeta ohra tar-rikorrenti li huma franki fil-pussess tieghu;*

g. *Illi ghalhekk qbiela ta' 35 euro ghal dawn l-10 titmiem hija qbiela li hija kompletament irrizorja u dan billi r-rikorrenti jikkalkula li l-propjeta fis-suq apert facilment iggib kera annwali ta' €48,000 (u cioe ta' circa erba mitt euro fix-xahar ghal kull tomna). Dan juri li hemm sproporzjon enormi bejn il-qbiela percepita u l-valur tar-raba' in kwistjoni, u ghalhekk bejn id-drittijiet tas-sid ir-raba' u l-intimat gabilott ta' l-istess;*

h. *U Billi in oltre skond il-ligi diment li l-intimat (jew il-familja tieghu) tibqa' tahdem din ir-raba' jew tigri wahda mic-cirkostnzi eccezzjonali previsti*

mill-Artikolu 4 tal-Kap 199 l-esponenti ma jistax jiehu passi sabiex jittermina l-lokazzjoni agrikola in kwistjoni u minflok ghandhu jaccetta li l-istess qbiela tibqa' tigi mgedda b'mod indefinit lil intimat Tanti, u lil familja u dixxendenti tieghu warajh ad infinitum;

i. *U Billi r-rikorrenti bhala sid, lanqas ma jista' jirrikorri ghal bidla tal-kondizjonijiet tal-qbiela inkluz il-kera hlief jew bil-kunsens tal-gabilott jew fic-cirkostanzi partikolari previsti mill-artikolu 3, u ghalhekk ukoll ir-rikorrenti huwa obbligat, ghal zmien inditerminat, sabiex jissokkombi ghal qbiela imposta minkejja kull bidla ohra li ma taqax fic-cirkostanzi previsti mill-ligi;*

j. *Dan apparti l-fatt li l-awment li talvolta tista' takkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' jibqa' irrizorju u ma jikkombacjax mal-valur lokatizju tar-raba' fis-suq;*

k. *U Billi ghalhekk il-Kap 199 ma taghti lir-rikorrenti l-ebda rimedju effettiv sabiex ikun jista' izid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq billi*

l. *U Billi a tenur ta' l-Artikolu 14 tal-Kap 199 lanqas ma huwa permissibbli fil-ligi li s-sid u l-gabilott jiftehmu li jidderogaw mir-regoli skond l-artikolu 3 u 4 tal-Kap 199, tant li kull ftehim f'dak is-sens huwa null u dan ikompli jirrestringi d-drittijiet tas-sid fir-rigward ta' din l-art;*

m. *U ghalhekk bis-sahha tal-fatti previsti r-rikorrenti huwa pussess privat tal-posseddimenti tieghu, u tar-raba' propjeta tieghu, ghal zmien indeterminat u dan b'effett ta' l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 u dan meta ma hemm l-ebda interess pubbliku necessarju li tiggustifika din ic-cahda;*

n. *U Billi ghalhekk qed jigu privati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-ewwel*

artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni;

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

i. *tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap.199 tat-Liġijiet ta' Malta b'mod partikolari iżda mhux biss l-artikoli 3, 4 u 14, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati għar-raba' mertu ta' din il-kawza, proprjetà tas-soċjeta rikorrenti* (sic)*, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjetà;*

ii. *konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha* (sic) *kif protetti mill-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtih ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripresa tar-raba';*

iii. *tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni, u dan ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea;*

iv. *tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mis-soċjetà rikorrenti ai termini tal-aritkolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

v. *tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħamsa (5) t'Ottubru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, tmintax (18) ta' Novembru 2021, 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 u għoxrin (26) t'Ottubru 2021, l-**Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi rilevat illi l-procedura odjerna hija intempestiva stante illi jezistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li r-rikorrenti jista' juzufruwixxi ruhu minnhom biex jipprendi l-pussess tal-fond de quo, u li kjarament ir-rikorrenti noe lanqas biss ipprova juzufruwixxi minnhom, u ghaldaqstant dina l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tiddeciedi din il-kawza ai termini ta' l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

   b. *Illi, preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti jrid jipprova li tassew il-fond de quo huwa mikri u li japplika ghal tali kirja il-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta;*

   c. *Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti noe, u dan stante li ma gew lezi ebda drittijiet fundamentali tar-rikorrenti noe, kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors promotur;*

   L-Ewwel Talba

   d. *Illi l-esponenti joggezzjona ghall-ewwel talba stante li ma hux minnu li l-Artikolu 3, 4, u 14 tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta jaghtu dritt ta'*

rilokazzjoni indefinita, u lanqas li jrendu impossibbli li r-rikorrenti jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta` de quo;

e. *Illi* ***l-Artikolu 3 tal-Kap.199*** *ma jaghti ebda dritt ta' rilokazzjoni, allura l-ewwel talba, sa fejn tattakka din il-Ligi partikolari, ma tistax tintlaqa. Dan l-Artikolu jipprovdi biss il-mekkanizmi li bihom jistghu jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja.*

f. *Illi* ***l-Artikolu 4 tal-Kap 199*** *isemmi varji istanzi meta l-kirja tista jew ma tiggeddidx jew tigi terminata u jipprovdi mekkanizmu legali quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', f'kaz li s-sid ma jilhaqx ftehim ma' l-inkwilin. Ghaldaqstant ma jistax jinghad li dan l-Artikolu jaghti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriza tal-fond de quo – pjuttost jipprovdi proprju l-mekkanizmu ghar-ripriza tal-fond favur is-sid, u dan wara li jippromwovi ftehim bejn il-partijiet qabel kollox;*

g. *Illi jirrizulta car mill-istess Artikoli 3 u 4 illi s-sid jista' jilhaq ftehim ma' l-inkwilin sia ghat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja u anke t-terminazzjoni taghha – altru li r-rikorrenti jibqa` sfurzat f'kirja li ma jridx ad eternum. Madanakollu, ir-rikorrenti jonqos milli japprezza illi meta huwa akkwista il-fond de quo huwa dahal fi ftehim vinkolanti li huwa res inter alios acta, u ghaldaqstant, jekk huwa jrid jirrexxindi dan il-ftehim, irid jew jippatteggja ma' l-inkwilin jew inkella juzufruwixxi mill-mekkanizmu legali applikabbli ghall-kaz tieghu;*

h. *Illi tajjeb li jinghad ukoll li r-rikorrenti kien ben konsapevoli li l-art li kien qieghed jixtri kienet soggetta ghal kirja antika, tant li dan it-taghrif gie dikjarat fil-kuntratt ta' kompravendita, li jinsab esebit mar-Rikors promotur bhala DOK.A. Huwa sorprendenti kif ir-rikorrenti qieghed jilmenta bi ksur ta' drittijiet kostituzzjonali, u fit-tielet premessa jghid li xtara l-fond de quo ghalih innifsu imma ma setax jaghmel dan minhabba l-kirja vigenti meta huwa kien ben konsapevoli ta' dan kollu minn qabel ma xtara dan il-fond agrikolu. Ir-rikorrenti ma jistax jitlob*

rimedju ghal dak li holoq hu stess, u dan in segwitu ghall-massima volenti non fit iniuria;

i. *Illi* ***l-Artikolu 14 tal-Kap.199*** *ma jzommx jew ma jwaqqafx lill-partijiet koncernati milli jilhqu ftehim kif inghad izjed 'l fuq, jew milli jirrikorru ghall-mekkanizmi legali mahsuba fl-istess Kap.199. Ghaldaqstant ma jistax jinghad li dan l-Artikolu jaghti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriza tal-fond de quo;*

j. *Illi ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi l-ewwel talba ma tistax tirrizulta kif dedotta, u kwindi ghandha tigi michuda, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;*

It-Tieni Talba

k. *Illi* ***l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *huwa mproponibbli wkoll f'kull kaz, u dan stante li dan l-Artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta`. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju persuna trid tkun zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta`, haga li l-Kap. 199 ma jaghmilx;*

l. *Illi l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jeskludi wkoll l-applikazzjoni ta' l-Artikolu 37 meta si tratta ta' tehid f'kuntest ta' kirja;*

m. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-****Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, ghandu jinghad li skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta` proprjeta` skond l-interess generali. F`dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x`inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien ta' l-interess generali. Sewwasew, il-Kap 199 tal-Ligijiet ta` Malta ghandu: (i) ghan legittimu*

ghax johrog mil-Ligi, (ii) huwa fl-interess generali ghax huwa mahsub biex iheggeg u jhares it-tkabbir ta` prodotti agrikoli, fjuri u sigar tal-frott li huma mehtiega ghall-hajja; u (iii) izomm bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b`mod generali. Jigi b`hekk, li l-esponenti ma jarax kif il-Kap 199 ghandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

n. *Illi dwar l-ilment tar-rikorrenti kif mibni fuq l-**Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, u **l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni**, l-esponent jissottometti li l-kuncett kollu ta` smiegh xieraq ma jdurx ma' l-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mall-principji tal-ermenewtika legali izda huwa mixhut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta` kawza. L-access ghall-Qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma` xi nuqqas procedurali, dan l-ilment ghandu jigi michud ukoll;*

o. *Illi in kwantu r-rikorrenti jitolbu rimedju minn dina l-Onorabbli Qorti, u jispecifikaw li jixtiequ r-ripreza tal-fond de quo fit-tieni talba, ossia l-izgumbrament effettiv ta' l-inkwilin, l-intimat l-iehor, l-esponenti joggezzjona ghal din it-talba stante li hija gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna li talbiet ghall-izgumbrament ma jintlaqghux f'dan il-forum;*

It-Tielet, ir-Raba' u l-Hames Talba

p. *Illi jsegwi li l-esponenti m'ghandux jigi kkundannat ihallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti;*

q. *Illi anke in pessima ipotesi ghall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-ghoti tar-rimedji ai termini tat-tieni talba ghandhom jirrizultaw bizzejjed sabiex ir-rikorrenti noe jinghata 'just satisfaction';*

r. *Illi l-applikazzjoni ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa limitat biss f'kaz ta' sejbien ta' ksur ta' drittijiet protetti mill-Konvenzjoni Ewropea, u mhux ghall-ksur, jekk dina il-Qorti hekk ikun jidhrilha, tal-Kostituzzjoni Maltija fejn jidhlu d-drittijiet fundamentali tal-bniedem, izda in ogni caso lanqas ma hija applikabbli hawn Malta stante li ma gietx trasportata fil-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta;*

s. *Illi l-Kostituzzjoni ta' Malta ma tipprovdix ghall-ghoti ta' danni jew kumpens f'kaz ta' ksur ta' xi dritt fundamentali tal-bniedem skond l-Artikoli 33-45 ta' l-istess Kostituzzjoni;*

t. *Illi subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jippretendu l-ghoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex igibu prova sodisfacjenti skond il-Ligi tad-danni li allegatament sofrew;*

u. *Illi subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu r-rikorrenti noe jippretendi l-ghoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tigi opposta;*

v. *Illi ghal dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. B'risposta datata ħdax (11) ta' Novembru 2021, l-intimat **<u>John Tanti</u>** eċċepixxa:

a. *Preliminarjament, illi id-dokument ezibit bhala Dok A huwa biss kopja ta' parti minn kuntratt u ghalhekk, ir-rikorrenti ghandu jgib il-prova korretta skond il-ligi biex jipprova t-titolu tieghu.*

b. *Fil-mertu, illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu billi, fost affarijiet ohra:*

   i. *Ir-raba in kwistjoni huwa l-mezz ta' ghixien tal-esponenti li huwa bidwi registrat 'full time'; illi l-Artiklu 1 (1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiftah bil-kliem "**Malta hija repubblika demokratika bbazata fuq ix-xoghol u fuq ir-rispett tad-drittijiet u libertajiet fondamentali tal-individwu**"; l-esponenti jissottometti illi l-kelma 'xoghol' tinghata priorita' fuq u tigi qabel il-kliem 'id-drittijiet u libertajiet fondamentali tal-individwu' invokati mir-rikorrenti;*

   ii. *Ir-rikorrenti xtara r-raba fl-2004, konsapevoli illi dina kienet mqabbla lill-intimat;*

   iii. *Illi in kwantu ghat-tieni talba tar-rikorrenti dwar ir-rimedju fejn huwa qed jitlob illi dan ir-rimedju jkun l-izgumbrament tal-esponenti, il-gurisprudenza kostanti u pacifika nostrana dejjem sostniet illi talbiet ghal zgumbrament ma jintlaqghux f'dan il-forum;*

   iv. *Illi numru ta' premessi fuq xix ir-rikorrenti bbaza t-talbiet tieghu huma skorretti u pura fantazija, fosthom:*

      (a) *Il-valutazzjoni tal-art – li hija indikata fil-pjan regolatur bhala ODZ – fis-somma ta' €100,000 it-Tomna u l-valur lokatizju ta' €4,800 fis-sena ghal kull tomna raba;*

      (b) *Illi fil-premessa Nru. 13, r-rikorrenti jippremetti illi "ma hemm l-ebda interess pubbliku" li tigi ppreservata l-biedja; kuntrarjament ghal dan, l-esponenti qed jezibixxi kopja ta' risoluzzjoni tal-Parlament Ewropej fejn id-Deputati tal-pajjizi kollha qed jirrosolvu l-kuntrarju ta' din il-premessa tar-rikorrenti.*

7. Waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta’ Novembru 2021, ir-rikorrent talab il-ħatra ta’ Perit Tekniku sabiex jiġi stmat il-valur lokatizju tar-raba’ mertu tal-kawża, mis-sena 2004 sa dakinhar (u cioe, sal-2021), b’intervalli ta’ ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u nnominat għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrent;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti fl-għaxra (10) ta’ Diċembru 2021, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tletin (30) ta’ Diċembru 2021.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrent datat tmienja u għoxrin (28) ta’ Settembru 2021, u d-dokument anness miegħu, cioe kopja tal-kuntratt publiku tal-għaxra (10) ta’ Marzu 2004 (**Dok A** a fol 5 *et seq* tal-proċess), u żewġ pjanti tar-raba’ in kwestjoni (**Dok B u C** a fol 8 u 9 tal-proċess rispettivament);

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata sitta u għoxrin (26) t’Ottubru 2021;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Jimmy Cutajar datata ħdax (11) ta’ Novembru 2021, u d-dokument anness magħha, cioe kopja ta’ Riżoluzzjoni tal-Parlament Ewropew (**Dok X** a fol 22 *et seq* tal-proċess);

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tmintax (18) ta’ Novembru 2021, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju tar-raba’ *de quo* mis-sena 2004 sal-2021, b’intervalli ta’ ħames snin;

13. Rat il-kopja oriġinali tal-kuntratt b’liema ġiet akkwistata l-art mertu tal-kawża mir-rikorrenti, immarkata **Dok A** a fol 39 *et seq* tal-proċess, u kopja oriġinali taċ-ċertifikat tat-titolu tal-art akkwistata bil-kuntratt premess,

immarkati **Dok B** a fol 45 *et seq* tal-proċess u **Dok C** a fol 58 *et seq* tal-proċess;

14. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 67 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti fl-għaxra (10) ta' Diċembru 2021, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tletin (30) ta' Diċembru 2021;

15. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Anthony Camilleri**, immarkat **Dok AC1** a fol 85-86 tal-proċess;

16. Rat in-nota ta' Anthony Camilleri datata sbatax (17) ta' Jannar 2021, illi permezz tagħha ddikjara ruħu aggravat mir-rapport tal-Perit Tekniku, u talab il-ħatra ta' periti perizjuri, salv id-dritt tiegħu illi qabel issir l-eskussjoni tal-istess Perit;

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Joan Galea** in rappreżentanza tal-**Awtorita' tal-Artijiet**, prodotta mir-rikorrent in eżami, waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) t'April 2022[1];

18. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Alexander Borg**, in rappreżentanza tal-**Agricultural, Rural and Payments Agency**, prodott mir-rikorrent in eżami, u mill-Avukat tal-Istat in kontro-eżami, waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) t'April 2022[2], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok AB1** a fol 110 tal-proċess;

19. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Joseph Borg**, in rappreżentanza tad-**Dipartiment tal-Agrikoltura**, prodott mir-rikorrent in eżami, waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) t'April 2022[3], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok JB1** u **Dok JB2** a fol 117 u 118 tal-proċess;

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 99 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 104 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 111 *et seq* tal-proċess

20. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Joan Galea** in rappreżentanza tal-**Awtorita' tal-Artijiet**, riprodotta mir-rikorrent in eżami, waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Ġunju 2022[4], u rat id-dokument minnha esebit u mmarkat **Dok JG1** a fol 124 *et seq* tal-proċess;

21. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Joseph Borg**, in rappreżentanza tad-**Dipartiment tal-Agrikoltura**, riprodott mir-rikorrent in eżami, u mill-intimat Tanti in kontro-eżami, waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Ġunju 2022[5], u rat il-pjanta minnu esebita u mmarkata **Dok JB1** a fol 132 tal-proċess

22. Semgħet ix-xhieda in eżami u in kontro-eżami ta' **Malcolm Borg** waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju 2022[6];

23. Rat id-dokumenti esebiti mill-Avukat tal-Istat permezz ta' nota fir-Reġistru ta' din il-Qorti datata tmintax (18) t'Awwissu 2022, u cioe: (a) artikli minn diversi ġurnali Maltin li juru l-importanza tal-agrikoltura f'Malta (**Dok AS1 sa AS6**, a fol 135 *et seq* tal-proċess); (b) traskrizzjoni ta' xhieda ta' Malcolm Borg, mogħtija fl-udjenza tas-6 ta' Mejju 2022 fil-kawża Kostituzzzjonali fl-ismijiet ***Christopher Borg et vs Avukat tal-Istat et*** (Rik Nru 271/2021 LM) u numru ta' dokumenti esebiti mill-istess xhud (**Dok AS7,** a fol 161 *et seq* tal-proċess); (c) *Working Document* tal-Kummissjoni Ewropeja titolata *Commission Recommendations for Malta's CAP Strategic Plan* tat-tmintax (18) ta' Diċembru 2020 (**Dok AS8**, a fol 294 *et seq* tal-proċess); (d) artikolu pubblikat fis-sit elettroniku ta' Net News datat 25 ta' Mejju 2022 (**Dok A9** a fol 325 *et seq* tal-proċess); u (e) artikolu pubblikat fil-ġurnal *The Times of Malta* datat 25 ta' Mejju 2022 (**Dok AS10** a fol 336 *et seq* tal-proċess);

24. Rat l-affidavits tal-intimat **John Tanti** u ta' martu **Rita Tanti** immarkati **Dok JT1** u **JT2** a fol 347 *et seq* u 350 tal-proċess rispettivament;

25. Rat id-dokument esebit mir-rikorrent Anthony Camilleri, illi juri illi huwa reġistrat bħala *full-time farmer*, immarkat **Dok AC** a fol 353 tal-proċess;

---

[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 121 *et seq* tal-proċess
[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 128 *et seq* tal-proċess
[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 119 *et seq* tal-proċess

26. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tar-rikorrent **Anthony Camilleri** prodott mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tal-erbgħa (4) t'Ottubru 2022[7], u rat ir-ritratt minnu esebit u mmarkat **Dok AC1** a fol 363 tal-proċess;

27. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Malcolm Borg** prodott mill-intimat Avukat tal-Istat waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Novembru 2022[8];

28. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-intimat **John Tanti** prodott mir-rikorrent in kontro-eżami, waqt is-seduta tat-tlettax (13) ta' Jannar 2023[9];

29. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent datata għaxra (10) ta' Marzu 2023, a fol 386 *et seq* tal-proċess;

30. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata ħamsa u għoxrin (25) t'April 2023, a fol 402 *et seq* tal-proċess;

31. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat John Tanti datata sebgħa u għoxrin (27) t'April 2023 a fol 415 *et seq* tal-proċess;

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

33. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

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

34. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-proċedura odjerna hija intempestiva stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-

[7] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 354 *et seq* tal-proċess
[8] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 367 *et seq* tal-proċess
[9] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 381 *et seq* tal-proċess

forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti jista' jużufruwixxi ruħu minnhom biex jirriprendi l-pussess tal-fond *de quo*;

35. Fl-ewwel lok jiġi senjalat illi, hekk kif sostna r-rikorrent fir-rikors promotur tiegħu, huwa kien effettivament intavola:

- Proċedura quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta)[10] illi permezz tagħhom talab l-iżgumbrament tal-intimat Tanti mir-raba' in kwestjoni fuq allegazzjoni illi l-intimat kien qiegħed jokkupa l-istess mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. F'dawn il-proċeduri, il-Qorti tal-Maġistrati ddeċidiet illi l-konvenut seta' javvanta titolu ta' qbiela fuq dawn iż-żewġ porzjonijiet, u l-attur ma setax jitlob l-iżgumbrament tiegħu a bażi ta' kawżali ta' mingħajr titolu. Il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) qalet ukoll, *"Jekk jidhirlu illi m'għandux iġedded il-kirja jew ibiddel tali kundizzjonijiet, allura għandu jmur quddiem il-Bord tal-Qbiela u mhux quddiem il-Qorti ordinarja."*; u

- Proċeduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', fl-ismijiet ***Antonio Camilleri vs John Tanti*** (Rik Nru 10/2007/1[11]) sabiex jiżgombra lill-intimat Tanti mill-għelieqi in kwestjoni a bażi tal-Artikolu 4(2)(c) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Dawn il-proċeduri, iżda, ma kellhomx eżitu favorevoli għar-rikorrenti;

36. Għaldaqstant jirriżulta lil din il-Qorti illi r-rikorrent effettivament użufruwixxa ruħu mir-rimedji ordinarji a dispożizzjoni tiegħu matul is-snin sabiex jipprova jirriprendi pussess tar-raba' tiegħu. Issa jekk dawn ir-rimedji ordinarji offrewx lir-rikorrent rimedju effettiv jew le, huwa punt illi ser jiġi diskuss aktar 'il quddiem f'din is-sentenza;

37. Madanakollu, mingħajr preġudizzju għas-suespost, din il-Qorti tirrileva illi dak illi qiegħed jintalab fil-kawża odjerna hija dikjarazzjoni dwar il-kostituzzjonalita' o meno tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-

[10] Avviż Nru 218/2005, Qorti tal-Maġistrati (Malta), Maġ (eventwalment Onor Imħ) Dr M Mallia, 6 ta' Marzu 2006 (in ġudikat)
[11] Maġ (illum Onor Imħ) Dr F Depasquale, 25 ta' Novembru 2013. Konfermata mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) per l-Onor Imħ Edwina Grima, nhar id-29 t'Ottubru 2014

artikoli 3, 4 u 14. Dan huwa rimedju illi żgur illi ma jistax jingħata mill-Qrati ordinarji, iżda jista' biss jingħata minn din il-Qorti. Ir-rikorrent ma kellu l-ebda alternattiva għajr illi jadixxi ruħu għal din il-Qorti sabiex tindaga jekk sofriex leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu *qua* proprjetarju ta' raba' mqabbal lill-intimat, stante illi din hija indaġini illi taqa' biss fil-mansjoni tal-Qorti b'ġurisdizzjoni Kostituzzjonali;

38. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra <u>**tiċħad**</u> l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu.

B. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu</u>

39. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent irid jipprova li tassew il-fond *de quo* huwa mikri u li japplika għal tali kirja il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

40. Din il-Qorti rat:

a. **Dok JB2**[12], u cioe kopja tal-ktieb tar-raba' reġistrata f'isem l-intimat Tanti, esebit mir-rappreżentant tal-ARPA, illi minnu jirriżulta illi r-raba' in kwestjoni hija mqabbla lill-intimat Tanti;

b. Is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) ċitata mir-rikorrent fir-rikors promotur tiegħu, fl-ismijiet ***Antonio Camilleri vs John Tanti*** (suċitata), illi fiha l-Qorti tal-Maġistrati (Malta) stess iddikjarat illi r-raba' hija soġġetta għal qbiela u għalhekk japplika għal tali kirja l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

c. L-affidavit tal-intimat **John Tanti** (**Dok JT1** a fol 347 tal-proċess) illi fih jikkonferma illi r-raba' kienet oriġinarjament imqabbla lil missieru, imbagħad il-qbiela sussegwentement daret fuqu;

[12] A fol 118 tal-proċess

41. Fid-dawl tal-premess, il-Qorti hija sodisfatta illi r-raba' *de quo* hija mqabbla lill-intimat Tanti, u li japplika għal tali kirja l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu.

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

42. 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:*
> *[...]*

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

(a) L-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jagħtux dritt ta' rilokazzjoni indefinita, u lanqas jirrenduha imposibbli illi r-rikorrent jieħu lura l-pussess tar-raba' *de quo*. Dan għaliex: (i) l-Artikolu 3 tal-Kap 199 jipprovdi biss il-mekkaniżmi li bihom jistgħu jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja; (ii) l-Artikolu 4 tal-Kap 199 jipprovdi mekkaniżmu legali quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' f'każ li s-sid ma jilħaqx ftehim mal-inkwilin; u (iii) l-Artikolu 14 ma jwaqqafx lill-partijiet milli jiħqu ftehim kif ingħad, jew milli jirrikorru għall-mekkaniżmi legali maħsuba fl-istess Kap 199;

(b) L-Artikolu 37 japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Ir-rikorrent ma ġiex żvestit jew spussessat minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta' per kawża tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

(c) L-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jeskludi l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 meta si tratta ta' teħid f'kuntest ta' kirja;

44. Dwar l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, issir referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et***[13], 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*

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

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.

45. 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***[14], 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 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-

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

> *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.*

46. Referenza saret ukoll għas-sentenza appena ċitata fis-sentenza mogħtija riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et***[15], fejn ġie ritenut:

> *29. Il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel Qorti pero' li m'hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkostanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja, il-liġi xorta waħda timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjeta' tiegħu, u dan mingħajr kumpens ġust. Inoltre, kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta kkonsidrat li l-liġi ma timponi l-ebda limitu dwar kemm tista' tiżdied il-kera mill-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba'.*

47. 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 għaliex ir-rikorrent ma rnexxielux jipprova illi l-intimat ma kienx qiegħed iżomm ir-raba' fi stat ta' manutenzjoni tajjeb. 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;

[15] Rik Nru 224/2019, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Mejju 2023

48. Sadattant, il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi l-intimat għandu fil-pussess tiegħu aktar minn disat itmiem raba', għal qbiela ta' €35.00 fis-sena. Jekk forsi kien hemm żmien illi qbiela fl-ammont ta' €35.00 fis-sena kienet ġusta għal disat itmiem raba', dan assolutament mhux il-każ fir-realta' tal-lum, hekk kif jixhed ukoll ir-rapport tal-Perit Tekniku[16] maħtur minn din il-Qorti, 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';

49. F'dak li jirrigwarda teħid forzuż tal-proprjeta', din il-Qorti tosserva illi filwaqt illi huwa minnu illi ġurisprudenza inqas riċenti kienet issegwi l-argument sollevat 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***[17]:

> *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"*

[16] Vide **Tabella ML3** u **Tabella ML4** f'paġni 7-8 tar-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 73 u 74 tal-proċess
[17] Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

[***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 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.*

50. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[18]:

*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

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

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 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.

51. 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*** suċitata, 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;

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

53. Finalment, f'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, terġa' ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

> *12. [...] L-Artikolu 37(2)(f) jipprovdi espressament li l-Artikolu 37 ma japplikax għal dak li jirrigwarda t-teħid ta' proprjeta' bħala inċidentali għall-kirja. Il-Qorti tosserva pero' li permezz ta' din il-kawża l-attriċi mhijiex qed tilmenta dwar teħid ta' proprjeta', il-pusses ta' liema ġie wara kollox mogħti liberament lill-inkwilin mill-awturi tal-attriċi meta sar il-ftehim ta' kera. L-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-kontroll ta' użu tal-proprjeta' tagħha, primarjament billi skont hi l-liġi ġġiegħla tkompli ġġedded il-kera u timponi kondizzjonijiet li joħolqu piż individwali eċċessiv kontra tagħha. Inoltre, parti sostanjali mill-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-quantum tal-kera pagabbli lilha b'konsegwenza tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kwistjoni li dwarha żgur mhijiex eskluża l-applikabbilita' tal-Artikolu 37 permezz tas-sub-inċiż ċitat mill-Avukat tal-Istat.*

54. Din il-Qorti taqbel *in toto* mal-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali, u sejra għalhekk tabbraċċja l-istess u tagħmlu tagħha;

55. 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, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma kinux, sad-data meta ġiet intavolata l-kawża odjerna, suffiċjenti sabiex jissodisfaw dak illi jistabbilixxi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

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

57. Ciononostante, illum-il ġurnata, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att XXII tal-2022. Ġie osservat dwar l-Att XXII tal-2022 mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et***:

> *30. [...] Bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023 żdied l-Artikolu 4(2A) li fih hemm mekkaniżmu fejn il-kirja ġusta tar-raba' għal użu agrikolu tista' tiġi stabbilita b'mod li ma teċċedix 1.5 fil-mija fis-sena tal-valur tal-art libera u franka. Hemm ukoll dispożizzjoni ta' żieda ta' 2 fil-mija fejn ir-raba' tinkludi razzett. Din il-kera tista' tiżdied kull tmien snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jilħqux ftehim mod ieħor. Din l-emenda fil-liġi hi ntiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens sħiħ għal ġeneralità tal-każijiet kollha, però meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma hu dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.*
>
> *31. Il-fatt li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà li l-kera togħla sa mhux aktar minn 1.5 jew 2 fil-mija skont il-każ, u għalhekk ma tagħtix il-possibbiltà li s-sid jirċievi l-valur sħiħ fis-suq ma jfissirx b'daqshekk li ma hemmx il-proporzjon mixtieq mill-leġiżlatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien fid-dawl li l-kera tibqa' kontrollata sakemm l-inkwilin jeħtieġ protezzjoni, u l-kera tista'*

tiżdied kull tmien snin, għalkemm din il-Qorti tagħmilha ċara li mhix tippronunzja ruħha fuq kemm hu effettiv ir-rimedju mogħti mil-liġi billi din mhix parti mill-mertu tal-kawża.

32. F'kull każ il-problema tal-liġi però hi li ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu rċevew għaż-żmien kollu qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet tagħha kif sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret il-kawża) (sic) *sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi.*

58. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, illi din il-Qorti taqbel miegħu fl-interita' tiegħu, din il-Qorti sejra wkoll issib leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti **<u>limitatament sa Jannar 2023</u>**.

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

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

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.

60. 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;

61. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[19]:

> *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).*
>
> *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*

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

v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

62. 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.

63. 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***[20] 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 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).*

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

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

64. 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;

65. 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;

66. 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.*[21]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[22] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

---

[21] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[22] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

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).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[23] 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'

[23] 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)

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***[24], *"[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."*;

67. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[25], 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 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

[24] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[25] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

68. 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.

69. Il-karba ta' proprjetarji illi r-raba' tagħhom hija soġġetta għal qbiela, hekk kif ġia spjegat aktar 'il fuq, ġiet finalment indirizzata, bil-promulgazzjoni tal-**Att XXII tal-2022**. Madanakollu, din il-Qorti għal darb'oħra tirrileva illi minkejja illi l-Att XXII tal-2022 offra solljev lil proprjetarji ta' raba' mqabbla lil terzi, il-fatt innifsu illi llum-il ġurnata proprjetarji bħar-rikorrent għandhom rimedju a dispożizzjoni tagħhom, ma jfissirx illi l-leżjoni tad-dritijiet fundamentali tagħhom qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att ġiet rimedjata;

70. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tikkonkludi billi ssib illi **ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, **limitatament sa Jannar 2023**.

F. L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

71. Ir-rikorrent jitlob lil din il-Qorti tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Min-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, din il-Qorti tifhem 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;

72. 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;

73. 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;*

74. 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;

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

G. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern

76. Fir-raba' (4) talbiet tiegħu, ir-rikorrent jagħmel referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

77. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[26], fejn, fir-rigward ta' talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

> *Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet*

[26] Rik Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat). Ara wkoll Rik Nru 74/2018, ***Joseph Laspina et vs L-Avukat Ġenerali***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Settembru 2021, Onor Imħ Toni Abela (in ġudikat), u ***Dorotea sive Dorothy Darmanin et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 21 ta' Ġunju 2022, Onor Imħ Grazio Mercieca (in ġudikat)

ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et***];

78. Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrent m'għandu l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***]. [...]

79. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Iżda, madanakollu, dan ma jfissirx illi r-rikorrent ma jistax xorta waħda jingħata kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess.

H. Likwidazzjoni ta' Kumpens

80. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-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 kif spjegat;

81. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[27], il-valur lokatizju fis-suq tar-raba' in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 2004 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi[28]:

Dwar ir-raba' *Ta' Bordin A* ta' ċirka 6,278mk:

Sena	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
2004	496.83
2009	800.15
2014	1,288.65
2019	2,075.37
2021	2,511.20
TOTAL	**€ 19,590.09**

Dwar ir-raba' *Ta' Bordin B* ta' ċirka 1,124mk (il-parti bil-kmamar):

Sena	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
2004	753.80
2009	800.80
2014	899.62
2019	1,447.06
2021	1,506.16
TOTAL	**€ 16,671.38**

[27] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 67 *et seq* tal-proċess.
[28] Għall-fini ta' kjarezza, il-Perit Tekniku jindika l-għalqa ta' kejl ta' 6,278mk bħala *Ta' Bordin A*, filwaqt illi jindika l-għalqa ta' kejl ta' 4,089mk bħala *Ta' Bordin B*. Il-parti *B* imbagħad qasamha f'żewġ partijiet: il-parti li fiha l-kmamar, u l-parti illi hija biss raba'

Dwar ir-raba' *Ta' Bordin B* ta' ċirka 2,965mk (il-parti illi ma fihiex kmamar):

Sena	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
2004	234.65
2009	377.90
2014	608.61
2019	980.17
2021	1,186.00
TOTAL	**€ 9,252.14**

82. 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***[29], qalet illi:

> *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*

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

*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, ir-rikorrent talab il-ħatra ta' periti perizjuri, salv għad-dritt tiegħu illi ssir l-eskussjoni tal-Perit Tekniku qabel tali ħatra. Madanakollu, ir-rikorrent m'eskutiex lill-Perit Tekniku, b'dana illi l-Qorti tqis illi r-rikorrent kien għalhekk effettivament sodisfatt bil-konklużjonijiet tal-Perit. <u>Il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

83. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mir-rikors promotur illi l-ammont pagabbli lir-rikorrent kien dejjem ta' **ħamsa u tletin Ewro (€35.00)**. Dan l-ammont ma ġie fl-ebda punt tal-proċeduri kontestat. Għaldaqstant, effettivament, ir-rikorrent ipperċepixxa qbiela fl-ammont ta' **<u>€ 630</u>** mis-sena 2004 sal-2021, u cioe sa meta intavola l-kawża odjerna;

84. 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 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)]

85. 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***[30]:

[30] 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)

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

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

> *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.*
>
> *106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.*
>
> *107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).*

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[31] 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."*;

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

86. Din il-Qorti tinnota illi l-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat*** suċitata, applikat ukoll il-formola stabbilita f'*Cauchi vs Malta* għal kawża rigward il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

87. In konklużjoni, għalhekk, il-kumpens pekunjarju qiegħed jinħadem hekk:

€ 45,513.61 – **30% għall-għan leġittimu tal-liġi** = € 31,859.53
€ 31,859.53 – **20 % għall-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjeta' tul il-perjodu kollu** = € 25,487.62
€ 25,487.62 – **€ 630 kera perċepita** =
€ 24,857.62

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **erbgħa u għoxrin elf, tmien mija u sebgħa u ħamsin Ewro u tnejn u sittin ċenteżmu (€ 24,857.62)**;

88. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħames mitt Ewro (€ 500),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

89. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat, stante illi l-intimat Tanti ma kien fl-ebda żmien jaħti għall-fatt illi l-liġijiet viġenti kienu qed jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent.

I. Spejjeż Ġudizzjarji

90. 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

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

(i) **<u>Tilqa' l-ewwel talba</u>** tar-rikorrent, u għalhekk tiddikjara illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari iżda mhux biss l-artikoli 3, 4 u 14, taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat għar-raba' mertu ta' din il-kawża, proprjeta' tar-rikorrent, u rrendewha impossibbli lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-imsemmija raba', **<u>limitatament sa Jannar 2023</u>**;

(ii) **<u>Tilqa' t-tieni talba</u>** tar-rikorrent, u tiddikjara illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni, **<u>limitatament sa Jannar 2023</u>**;

(iii) **<u>Tilqa' t-tielet talba</u>** tar-rikorrent u tiddeċiedi illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li ma kkreax bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma kinux jirriflettu s-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni;

(iv) **<u>Tilqa' r-raba' talba</u>** tar-rikorrent u tillikwida danni pekunjarji fis-somma ta' **erbgħa u għoxrin elf, tmien mija u sebgħa u ħamsin Ewro u tnejn u sittin ċenteżmu (€ 24,857.62)** u danni non-pekunjarji fis-somma ta' **ħames mitt Ewro (€ 500)**. Dan iżda mhux

ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, iżda bħala rimedju għal-leżjoni sofferta mir-rikorrent;

(v) **Tilqa' l-ħames talba** u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens hekk likwidat;

(vi) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

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

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur