QORTI ĊIVILI PRIM’AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta’ nhar it-Tlieta, 27 ta’ Ġunju, 2023

Numru 2

Rikors Numru 207/21TA

Alfred Manduca (ID 502658M) f’ismu u
f’isem il-kumpanija Allegra Limited (C 29522)

vs

Joseph Micallef (ID 50960M), Feliċ Muscat (ID 672750M)
u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Alfred Manduca f’ismu u f’isem is-Soċjeta’ Kummerċjali Allegra Limted (ir-rikorrenti) tat-30 ta’ Marzu 2021 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

> “Illi l-kumpanija esponenti, u qabilha r-rikorrenti Alfred Manduca, hija proprjetarja ta` raba` u rziezet f’*area* magħrufa bħala Ta` Ciaki aċċessibbli

minn triq mingħajr isem fil-limiti tal-Imġarr ta` kejl superfiċjali komplessiv ta` 12.366 ettari (*hectares*)liema proprjetà tikkomprendi razzett u raba` li huma bi qbiela favur l-intimat Feliċ Muscat versu qbiela ta` €13.98 fis-sena u razzett, strutturi u raba` imqabbla lil Joseph Micallef versu qbiela ta` €23.29 fis-sena.

Illi l-esponenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba` fejn talbu l-iżgumbrament tal-intimati kif ser jingħad:

Kwantu għall-proċeduri 10/2017 kontra l-intimat Micallef
Kwantu għar-rikors 18/2017 kontra l-intimat Muscat

Illi fir-rigward tal-proċeduri kontra l-intimat Micallef, dawn ġew deċiżi mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba` fil-25 ta` Frar 2021 favur l-intimat Micallef u li dwarhom ġie intavolat appell mentri l-proċeduri fil-konfront ta` Muscat, għadhom pendenti.

Illi l-intimati huma bdiewa li huma protetti bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 senjatament l-Artikoli 2,3 u 4 li b'riżultat tal-applikazzjoni tal-istess dispożizzjonijiet, m'huwiex possibbli għall-esponenti sabiex jieħdu lura l-proprjetà billi *ope legis* din tiġġedded awtomatikament minn perjodu għall-perjodu.

Illi inoltre, tenut kont l-ammont żgħir tal-qbiela, din ċertament m'hijiex riflessa fil-valur tal-istess proprjetà u liema qbiela ma tistgħax tiġi awmentata biex tasal viċin l-istess valuri.

Illi għalhekk ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

i. Tiddikjara li għar-raġunijiet premessi ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali;

ii. Tagħti rimedju xieraq, opportun u effettiv li jiskatta fi żmien qasir u perentorju sabiex jiġi aċċertat illi tali leżjoni ma tkompliex isseħħ;

iii. Tillikwida d-danni pekunjarji u danni non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'riżultat tal-premess u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu tali danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tad-29 ta' April 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi qabel xejn, ikun xieraq li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetajiet mertu ta' din il-kawża;

2. Illi barra minn hekk, ir-rikorrenti jridu jressqu prova konvinċenti li l-proprjeta' inkwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Illi ġialadarba bħalissa hemm pendenti proċeduri miftuħa mir-rikorrenti fejn huma qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati mill-imsemmija proprjetajiet, jirriżulta li l-azzjoni tar-rikorrenti hija waħda intempestiva. Konsegwentement, filwaqt li jagħmel referenza għall-**proviso tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u kif ukoll għall-**proviso tal-artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-esponent jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tkompli tisma din il-kawża stante n-nuqqas ta' eżawriment ta' rimedji ordinarji da parti tar-rikorrenti;

4. Illi t-talbiet tar-rikorrenti mhumiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-**Kap 199 tal-Ligijiet ta` Malta** jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-għalqa f`idejhom minħabba l-obbligi tar-rilokazzjoni. Anzi l-**artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta` Malla** jsemmi għadd kbir ta` sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista` ma tiġġeddidx;

5. Illi lanqas huwa mistħoqq l-ilment tar-rikorrenti fejn jgħidu li huma ma jistgħux jawmentaw il-qbiela. Skont l-**artikolu 3 tal-Kap 199**, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jista' jintalab mis-sid jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tiegħu tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira. Dan ifisser li jekk sid il-kera juri li fil-qrib hemm art oħra paragunabbli għal tiegħu, fejn il-valur tal-kera mħallas ikun ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera li jkun qiegħed jirċievi hu, allura dak is-sid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tiegħu jogħla daqs l-ammont tal-kera li jkun qiegħed jitħallas fuq ir-raba' simili għal tiegħu;

6. Illi għandu jingħad li skont il-*proviso* tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta` proprjeta` skont

l-interess ġenerali. F`dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x`inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, 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; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b`mod ġenerali. Jiġi b`hekk, li l-esponent ma jarax kif il-**Kap 199** għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-**ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;

7. Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

Rat ir-risposta ta' Joseph Micallef u Felic Muscat (l-intimati inkwilini) tal-5 ta' Mejju 2021 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:

1. "Illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in kwantu infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti.

2. Illi l-Intimati dejjem osservaw il-Ligi applikabbli fil-kaz odjern u dejjem ghamlu l-ahjar uzu mill-fond imqabbel lilhom mir-rikorrenti u mil-liema fondi huma jaqilghu l-ghixien taghhom bhala bdiewa.

3. Illi kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, iz-zewg fondi mqabbla liz-zewg intimati huma essenzjali ghall-ghixien taghhom. Fil-kaz tal-Intimat Muscat, mhux talli jaqla' l-hobza tieghu minn hemm, talli sahansitra l-fond imqabbel lilu jikkostitwixxi l-unika residenza tieghu.

4. Illi l-Intimat Muscat ma jhallasx is-somma ta' Eur 13.98 fis-sena kif premess, izda s-somma ta' Eur 209.00 annwali stante li kif diga spjegat, il-fond imqabbel lilu jinkludi razzett li fih huwa jghix.

5. Illi mhux minnu li r-rikorrenti ma jistgħux jieħdu lura l-proprjetà taghhom ghaliex l-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta li qieghed jigi mpunjat b'dawn il-proceduri, jsemmi diversi sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' tigi mwaqqfa milli tiġġedded;

6. Illi l-Intimati jirrilevaw li r-rikorrenti ma sofrewx ksur tal-jeddijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ghaliex l-imsemmi artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid forzuz tal-proprjetà. F'dan il-kaz ir-rikorrenti ma gewx żvestiti minn kull dritt fuq il-proprjetà taghhom, u ghalhekk tali artikolu fil-fehma tal-esponenti mhux applikabbli.

7. Illi huwa evidenti li fil-każ odjern, dawn ic-cirkostanzi ta' tehid forzuz ma jirrizultawx anke ghaliex ai termini tal-Kap 199, ir-rikorrenti ghad ghandhom jeddijiet fuq il-proprjetà in kwistjoni, tant li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 jelenka lista sħiħa ta' ċirkostanzi fejn is-sidien t'art agrikola jistghu jitolbu li l-kirja ma tiggedidx, kif del resto diga ghamlu r-rikorrenti fil-konfront taz-zewg Intimati fejn il-proceduri ghadhom sub judice. Għalhekk il-Kap. 199 ma jivvjolax l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Illi jekk ir-Rikorrenti qed jilmentaw li l-qbiela dovuta lilhom meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq hija inqas, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri li huma fl-ahjar interess tal-pajjiz.

9. Illi m'hemm l-ebda dubbju li kieku kellhom jiġi applikati il-prezzijiet tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-proprjetajiet kollha, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna bdiewa b'piżijiet li ma jifilħux għalihom b'effett detrimentali enormi fuq il-pajjiz li jispicca minghajr prodott agrikolu lokali li m'hemmx dubju li huwa wiehed essenzjali u bzonnjuz.

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet suesposti, l-Intimati-Esponenti qed jinsistu li t-talbiet kollha tar-Rikorrenti ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti u dana a spejjez interament tar-Rikorrenti."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċeduri.

Semgħet ix-xhieda kollha.

Rat li r-rikors tħalla għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. Is-Soċjeta' rikorrenti hija propjetarja ta' raba' b'xi rziezet fl-inħawi magħrufa bħala ta' Ciaki fil-limiti tal-Imġarr tal-kejl superfiċjali ta' 12.366

ettari. Din il-propjeta' li tikkomprendi razzett u raba' hija imqabbla lill-intimat Muscat bi ħlas ta' €13.98 fis-sena u l-bqija tar-raba' inkwistjoni hija imqabbla lill-intimat Micallef versu €23.29 fis-sena.

2. Ir-rikorrenti pproċedew kontra l-intimati quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tar-Raba' fejn talbu l-iżgumbrament tal-intimati, iżda mingħajr suċċess b'saħansitra b'Sentenza minnhom ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (ara a' fol 35).

3. Din il-propjeta' ipprevjeniet lis-Soċjeta' rikorrenti b'kuntratt ta' trasferiment datat 18 ta' Settembru 2018 fl-Atti tan-nutar Robert John Micallef, li permezz tiegħu r-rikorrent Alfred Manduca biegħ lis-Soċjeta' rikorrenti ir-raba' in kwistjoni bil-prezz ta' miljun u mitt elf ewro (€1,100,000) (ara a' fol 29).

4. Fl-Affidavit tiegħu r-rikorrent personalment jistqarr li s-Soċjeta' rikorrenti hija tiegħu u ta' uliedu (a' fol 237 tergo).

Punti ta' Liġi

5. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti nomine qed jilmenta li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qed jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-art in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

6. L-intimati inkwilini huma protetti bid-disposizzjonijiet tal-Kap 199 u senjatament jirreferu għall-artikoli 2, 3, 4 tal-istess liġi, liema disposizzjonijiet jagħmluha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-propjeta' peress li din il-liġi tippermetti ope legis it-tiġdid tal-kirja b'mod awtomatiku u li l-kera li titħallas ossija qbiela li titħallas hija waħda li b'ebda mod ma tirrifletti l-valur rejali tal-propjeta'.

7. Għalkemm ma qaluhiex espressament, il-Qorti tifhem, li anke fid-dawl ta' pronunzjamenti tal-ECHR, huma qegħdin jilmentaw li dawn id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qegħdin iċaħħduhom mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom. Dan ifisser ukoll li l-ligi kif inhi tammonta għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetá tagħhom liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jingħabbu bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.

8. Inkwantu l-applikazzjoni tal-liġi sa fejn jirrigwarda kirjiet agrikoli ġie ukoll osservat fis-**Sentenza ta' J & C Properties Limited (C. 29114) -vs- Nazzareno Pulis et mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali** li bl-istess raġunament li:

"*Fejn jidhol l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, kienu diversi d-decizjonijiet tal-qrati taghna fejn kienet dikjarata vjolazzjoni. Il-qorti tosserva illi l-bicca l-kbira tad-decizjonijiet tal-qrati taghna kienu jolqtu l-applikazzjoni tal-Kap 158. Ohrajn kienu jirrigwardaw l-applikazzjoni tal-Kap 69. Il-kaz tal-lum jittratta dwar allegata vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni bl-applikazzjoni tal-Kap 199. Il-qorti tghid illi, anke ghall-kaz in ezami, ghandu*

jghodd dak li hareg mill-gurisprudenza tal-qrati taghna fil-kazi li ghalihom saret referenza aktar kmieni"` (Ara **Sentenza fl-ismijiet Bradshaw and Others -vs- Malta deċiża 23 ta' Ottubru, 2018**).

Konsiderazzjonijiet

9. Fid-dawl tal-osservazzjonijiet magħmula mill-Avukat tal-Istat, il-Qorti tħoss li għandha mill-ewwel tiċċara prinċipju ta' importanza li jolqot it-tħaddim ta' proċeduri bħal dawn. Dan qieghed jingħad anke fid-dawl tat-tielet risposta tal-intimat Avukat tal-Istat.

10. Il-Qorti tirrileva li, ir-rikorrenti nomine ma jistgħux jinvokaw il-ksur tad-dritt fundamentali quddiem il-Bord. F'azzjoni bħal din fejn qed jintalab li jiġu attakkati bħala anti-kostituzzjonali d-dispożizzjonijiet prinċipali tal-Kap. 199, il-Qrati tagħna dejjem ċaħdu eċċezzjoni tal-eżawriment tar-rimedju ordinarju. Dan minħabba r-raġuni li "l-ilment tar-rikorrenti kif miġjub quddiem din il-Qorti, ma jistax jiġi ppreżentat quddiem qorti ordinarja għaliex it-talba tagħha hija inekwivokabbilment għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha u għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens u danni riżultanti. Tirrileva li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u d-disposizzjonijiet tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali sabiex tisma' lmenti dwar allegati ksur tad-drittijiet fundamentali huma ċari.

11. Dawn ma jagħtu l-ebda ġurisdizzjoni residwa jew ta' xort'oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu trattati lmenti ta' ksur ta' drittijiet

fundamentali tal-bniedem." (Ara **Sentenza flismijiet Vincenza sive Sina Magro vs l-Avukat per imħallef Lawrence Mintoff tas-17 ta' Diċembru 2021, il-Qorti Ċivili Prim'Awla, Sede Kostituzzjonali,** u ara wkoll is-**Sentenza Avukat Dottor Francis Lanfranco -vs- Avukat Ġenerali et tat-18 ta' Marzu 2021 per Imħallef Joseph Zammit Mckeon**). Fost affarijiet oħra f'dawn is-Sentenzi ġie innotat, li *"Id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 u l-applikazzjoni taghhom huma l-pern tal-lanjanza kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrent. Kif qatt jistghu ghalhekk ir-rimedji li l-Kap 199 qieghed ghad-disposizzjoni tas-sid jitqiesu bhala effettivi meta r-rikorrent iqieghed in diskussjoni l-ligi ordinarja? Anke jekk il-Bord ghandu s-setgha li jzid il-qbiela jew li jordna l-izgumbrament tal-inkwilin jekk jirrizultaw ic-cirkostanzi previsti mil-ligi, il-Bord m`ghandux is-setgha li jistharreg l-allegat ksur tal-jeddijiet fondamentali lamentati mir-rikorrent. <u>Dikjarazzjoni dwar lezjoni ta` drittijiet fondamentali, kif mitlub mir-rikorrent, tista` tinghata biss minn din il-qorti fil-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha</u>.*" (emfażi tal-Qorti u ara wkoll **Sentenza fl-ismijiet Baldacchino Holdings Limited -vs- Avukat Ġenerali** et fejn intqal li "*jirriżulta li l-lanjanza tar-rikorrenti tirrigwarda l-applikazzjoni per se tal-Kap 199 fil-konfront tagħha u kif dan jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista' jkopri tali lanjanza.*")

12. Għalhekk din l-eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali, ser tkun miċħuda bil-mod ser jingħad aktar 'l isfel.

<u>*Il-Mertu*</u>

13. Jibda biex jingħad li fil-mori ta' dawn il-proċeduri seħħew żewġ żvilluppi tax-xorta legali li ċertament jinċidu fuq id-deċiżjoni ta' din il-Qorti.

14. L-ewwel żvilupp jirrigwarda tibdiliet fil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023 żied l-Artikolu 4(2A) mal-Liġi prinċipali. Dan l-artikolu jipprovdi hekk:

"*Meta t-tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja taħt dan l-artikolu jkun jikkonsisti f'żieda fil-kera għandhom japplikaw d-dispożizzjonijiet li ġejjin:*

(a) is-sid għandu fir-rikors tiegħu jindikab'kemm għandha togħla l-kera;

(b) il-kerrej min-naħa tiegħu għandu jindika fir-risposta tiegħu kemm fil-fehma tiegħu għandha tkun il-kera ġusta;

(ċ) fis-sentenza finali tiegħu l-Bord għandu jistabbilixxi l-kera ġusta wara li jqis il-valur tar-raba' stmata bħala raba' għal użu agrikolu li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuħ, il-mezzi tal-kerrej, iċ-cirkostanzi u l-kondizzjoni tar-raba' u kwalunkwe piż li jkun sproporzjonatbgħal sid il-kera;

(d) il-Bord jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali;

(e) il-kera kif riveduta mill-Bord ma għandhiex teċċedi wieħed punt ħamsa fil-mija(1.5%) fis-sena tal-valur tal-art libera u franka stabbilit skont il-paragrafu (ċ);

(f) meta r-raba' jinkludi razzett li jkun użat mill-kerrej bħala l-post ta' residenza unika tiegħu, il-kera għal dak ir-razzett waħdu ma għandhiex teċċedi tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tar-razzett liberu u frank fis-suq miftuħ: Iżda l-kerrej għandu jingħata l-għażla mill-Bord li ma jkomplix fil-kirja tar-razzett, u jkompli biss fil-kirja tar-raba' b'dik il-kera kif riveduta mill-Bord skont dan is-subartikolu;

(g) il-kera riveduta għandha tapplika għal perjodu ta' tmien (8) snin;

(h) il-kera għandha tibqa' l-istess wara l-għeluq tat-tmien (8) snin, sakemm ma jintlaħaqx ftehim mod ieħor bejn il-kerrej u sid il-kera, jew sakemm sid il-kera ma jerġax jitlob iż-żieda fil-kera skont dan l-artikolu."

15. Fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Mejju, 2023 fl-ismijiet Vincenza sive Sina Magro -vs- L-Avukat tal-Istat et, inkwantu din il-parti tal-liġi l-Qorti osservat hekk:

"*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*".

16. It-tieni żvillupp hija propju din is-sentenza fejn għamlet osservazzjonijiet fir-rigward ta' art agrikola li huma ta' importanza:

"*Il-Qorti tibda billi tirrileva li l-għan leġittimu tal-leġiżlazzjoni hija kwistjoni li trid tiġi determinata oġġettivament, b'referenza għall-iskop li għalih il-*

leġiżlatur ikun ippromulga l-leġiżlazzjoni inkwistjoni. Il-Qorti hi konxja mill-fatt li l-qasam tal-biedja hu soċjalment importanti ħafna għaliex jgħin biex il-popolazzjoni tkun auto suffiċjenti għal dak li hu ikel li jiġi mill-art bil-ħidma tal-bidwi. Dan jinħass aktar u aktar meta jkun hawn nuqqas ta' prodott li jiġi mpurtat jew isseħħ xi kalamità, jew pandemija bħalma seħħ riċentement".

17. Propju f'dan il-kuntest f'dawn il-proċeduri ix-xhud Malcolm Borg, il-persuna li tmexxi ċ-ċentru tal-agrikoltura tal-MCAST, jixhed hekk:

(a). "*Illum il-gurnata forsi iktar u iktar qed nirrejalizzaw kemm hi important l-agrikoltura, ghadna hergin, hergin insomma kwazi hrigna minn pandemija fejn irrejalizzajna kemm il-provvista tal-ikel f'pajjizna hija wahda insigura u vunerabbli …. U issa minhabba l-gwerra tal-Ukrajina qed nergghu naraw kemm id-dipendenza ta' pajjiz fuq l-ikel impuratat li taghmel pajjiz, fil-kaz taghna Malta, vulnerabbli fuq il-logistika tas-supply ta' ikel.*" (a' fol 163).

(b) Li prodott tal-ikel "*jrid ikun reachable u affordable ghal kulhadd ghax hija necessita' bazika, allura l-profit margin diga kien wiehed baxx u issa minhabba zieda fl-ispejjes, issa aktar u aktar sar wiehed minimu*" (a' fol 160).

(c) "… *irridu nassiguraw li l-attivita' agrikola tkompli, mhux biss ghall-produzzjoni tal-ikel bhal ma semmejt diga', imma anke ukoll sabiex nipprotegu l-landscape Meditteranju u Malti, li hu importanti kemm ghal Maltin imma ukoll ghall-prodott turistiku ta' Malta." (a' fol 166).*

(d) *kien hemm zieda ghall-art agrikola, pero' dan qieghed iwassal biex bhal kwalunkwe haga fis-suq miftuh, hemm demand and supply … il-prezz ser joghla sewwa, allura z-zieda fid-domanda ghal raba ghal rekrejazzjoni li ovvjament ma hux mixtri mill-bdiewa, jigifieri ma jiddependix minn produzzjoni tieghu imma jiddependi biss mill-valur tieghu bhala raba' fil miftuh mill-prodott, allura ma taghmilx differenza l-qbiela jew prezz tieghu x'inhu…ghax hija art illi qed tintuza ghal ragunijiet oltre ragunijiet produttivi"* (a' fol 166).

(e) Dan ix-xhud jispjega ukoll kif f'pajjiż bħal Italja u l-Ġermanja, li huwa manifestament ċar li l-art hija aktar abbundanti minn Malta, xorta jużaw parametri li jieħdu in konsiderazzjoni l-produttivita' tal-art u karatteristiċi kollha tal-art għal skopijiet agrikoli. Sfortunament f'Malta ma għandniex dawn il-parametri. Malta jintuża l-prinċipju tas-suq miftuħ li qed iwassal għall-prezzijiet esorbitanti u li l-bidwi ma jiflaħx għalihom (a' fol 167). Dan ix-xhud ikkonferma bil-ġurament li x-xhieda esebita f'kawżi oħrajn hija tiegħu u dan għamlu bil-ġurament (a' fol 323).

18. Din il-Qorti tippuntwalizza li b'dawn ix-xorta ta' kawżi li jirrigwardaw art agrikola, ħafna periti jirrelataw dwar il-valur daqs li kieku l-art ma hijiex soġġetta għal kirja u jużaw kriterji li ma humiex kompatibbli ma' attivita' agrikola. La darba l-art li qed issir referenza għaliha hija agrikola huma dawk il-kriterji li jridu jiġu applikati. Li qed jiġri hu li l-artijiet agrikoli jiġu stmati l-kriterju li qed ikun użat għal dak li huwa *recreational* meta ma hux il-każ. Il-Qorti ma tistax timmaġina kif persuna tkun trid art lura li jkun fiha

għexieren ta' tomniet kif din qatt tista' titqies li għandha valur marbut ma oġġettiv rikrejazzjonali.

19. Fil-każ ta' art agrikola l-konsiderazzjonijiet jridu jkunu marbuti mar-rejaltajiet soċjali u ekonomiċi li jipprevalu f'pajjiż partikulari. Fil-każ ta' Malta li hija gżira żgħira, nieqsa minn kull xorta ta' riżors naturali, bl-ogħla densita' ta' popolazzjoni b'kull kilometru kwadru fl-Ewropa u li l-art agrikola aktar ma jgħaddu s-snin dejjem qed issir skarsa.

20. Di fatti minn ċensiment li sar fl-2020 fuq perjodu ta' għaxar snin, l-attivita' agrikola naqset b'14.8% fil-waqt li l-art maħduma naqset b'6.2% (a' fol 200). L-importanza u prijoriota' li tagħti l-Unjoni Ewropeja, li llum aħna parti minnha, jemerġi b'mod ċar anke minn resoluzzjoni tal-Parlament Ewropew tas-27 ta' April 2017 (a' fol 237). F'dan ir-rigward anke l-istess Eurostat riċentement ippubblikat statistiċi li juru li Malta għandha fost l-ogħla erosjoni ta' ħamrija fl-Unjoni Ewropeja kalkolata fl-ammont ta' 18% tal-wiċċ kollu agrikolu Malti mill-2018 'l hawn (ara **Times of Malta tas-27 ta' Mejju 2022**).

21. F'dan ir-rigward huwa ta' utilita' li terġa' issir referenza għall-osservazzjoni li saret fis-Sentenza ta' Vincenza Magro li żgur ma tistax issir fil-każ ta' fondi urbani:

"….. meta ġiet ippromulgata din il-liġi, id-dmir tal-Istat kien wieħed aktar oneruż, kemm minħabba l-fatt li l-istat ekonomiku u finanzjarju tal-pajjiż kien jirrifletti n-nuqqasijiet fis-soċjetà ta' dak iż-żmien, u anki għaliex huwa

f'dawn l-aħħar snin anki bħala konsegwenza ta' żieda qawwija fil-popolazzjoni hawn Malta, li permezz ta' suq ħieles li nfetħet u saret possibbli b'mod kompettitiv u realistiku, l-importazzjoni tal-prodott agrikolu sabiex b'hekk ġiet assigurata li d-domanda ta' tali prodott tintleħaq sew.

Tagħraf iżda li xorta waħda jibqa' l-fatt li l-Istat għandu responsabbiltà qawwija li jassigura li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq din l-importazzjoni, li f'każijiet ta' force majeure tista' b'xi mod tfalli jew tonqos sostanzjalment, kif rajna li jista' jkun il-każ f'dawn l-aħħar sentejn minħabba l-pandemija, aktar u aktar tenut kont tal-fatt li l-pajjiż jiddependi dejjem fuq it-trasport tal-baħar u tal-ajru. Għalhekk l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur tal-agrikoltura ma jfallix fl-ebda mument."

22. Din il-Qorti tkompli żżid li fil-każ ta' liġi bħal din, l-Istat huwa ggwidat ukoll mid-dikjarazzjonijiet ta' prinċipji f'kapitolu 2 tal-Kostituzzjoni li fost oħrajn wieħed mill-prinċipji gwida hemm artikolu 9(2) li jiddisponi hekk: "*L-Istat għandu jħares u jikkonserva l-ambjent u r-riżorsi tiegħu għall-benefiċċju tal-ġenerazzjonijiet preżenti u futuri u għandu jieħu miżuri sabiex jindirizza kull għamla ta' degradazzjoni tal-ambjent f'Malta, inkluża dik tal-arja, l-ilma u l-art, u kull tip ta' problema ta 'tniġġis u sabiex jippromwovi, irawwem u jappoġġja d-dritt għall-azzjoni favur l-ambjent.*".

23. Il-Qorti ma għandha ebda dubbju, li meta ġiet promulgata din il-liġi, tlett snin wara li ġiet fis-seħħ il-Kostituzzjoni, il-leġislatur kien ispirat minn din il-parti tal-Kostituzzjoni, tant li tipprovdi li fil-każ ta' teħid tal-art lura mis-

sid għall-iżvillupp, raba' li hija saqwi, anke jekk joħorġu l-permessi tal-bini, ma tistax tittieħed mis-sid meta l-art tkun soġġetta għall-kirja agrikola.

24. Il-liġi hija ukoll preokkupata biż-żamma u manutenzjoni tajba tar-raba da parti tal-gabillott, tant li n-nuqqas li jieħu ħsieb ir-raba' hija waħda mill-istanzi fejn is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-pussess tal-art pero' meta joħodha lura ma għandux ir-rabtiet li għandu l-gabillott.

25. Għalhekk il-bidwi huwa obbligat li ma jħalliex li l-art ma tinħadimx u jieħu ħsiebha u li l-ħitan tas-sejjiegħ jinżammu fi stat tajjeb u hekk ukoll kull benefikati, altrimenti, skont artikolu 4 tal-liġi jkun qiegħed jissogra li jitlef it-titolu. B'dan il-mod il-Liġi qed tagħti inċentiv lill-gabilott li jikkonserva u jippriserva l-patrimonju rurali taħt piena li jitlef is-sors ta' għixien tiegħu.

26. Din il-Qorti temmen, li fil-każ ta' liġijiet ġenerazzjonali fejn jispikka l-interess tas-Soċjeta kurrenti u ta' ġenerazzjonijiet futuri, dawn ma għandhomx ikunu meqjusa biss mil-lat prettament legali. Għandhom jittieħdu l-fatturi kollha soċjo-ekonomiċi għaliex huma dawn il-konsiderazzjonijiet li waslu għat-tfassil ta' dawn il-liġijiet fil-mument li jkunu saru.

27. Huwa minn dan l-aspett li din il-Qorti tilmaħ mankanza da parti tal-ECHR, għaliex l-interpretazzjoni li tagħti hija waħda monokromika meta s-Soċjeta', partikolarment dik maltija, tippreżenta relazzjonijiet li huma ħafna aktar kumplessi mis-sempliċi relazzjoni bejn sid u kerrej u d-definizzjoni klassika tal-prinċipju tal-propjeta' kif ennunċjat f'artikolu 320 tal-Kodiċi Civili

u ċioe' li l-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi.

28. Għalkemm tajjeb ukoll li jingħad li artikolu 321 jirrikonoxxi li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jitlaq minn idejh il-proprjetà tiegħu jew iħalli li ħaddieħor jagħmel użu minnha, ħlief għal skop pubbliku, u bil-ħlas ta' indennizz ġust. Il-kelma ġust ma tfissirx il-prezz preċiż ta' kemm tiswa l-ħaġa fis-suq iżda kemm tiswa tenut kont li hemm bżonn tittieħed għal skopijiet pubbliċi. Il-bżonn soċjali huwa marbut ma' solidarjeta' ċirkolari fejn min illum qiegħed jilmenta li ttieħditlu propjeta' għal skop pubbliku jew bżonn soċjali, anke hu jkun gawda mill-użu ta'propjeta' pubblika li ttieħdet mingħand xi ħadd ieħor bħalu.

29. B'dana kollu dan ma jfissirx li d-diskrezzjoni li għandu l-Istat ma hiex ċirkoskritta fis-sens, li ma jeħtieġlux jirrispetta d-drittijiet fundamentali tas-sid. Fost l-obbligazzjonijiet li għandu l-Istat hemm dak ta' ħlas ta' indennizz ġust, li fil-każ tal-Kap 199 dan għandu jkun rifless fil-kera ġusta li għandu jitħallas is-sid. Iġifieri l-kunċett ta' kumpens ġust u ekwu ma twelidx mal-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni.

30. Dan ilu jesisti fl-ordinament ġuridiku Malti. Għalhekk filwaqt li l-Istat għandu l-obbligu li jqies l-interessi tal-kollettivita' soċjali, b'daqshekk ma jfissirx li għandu l-liċenzja wisgħa li jgħaffeġ fuq id-drittijiet tal-individwu, f'dan il-każ is-sidien. Huwa propju hawn fejn temerġi l-importanza tal-prinċipju ta' proporzjonalita' bejn l-esiġenzi tal-kollettivita' u r-rispett lejn id-drittijiet taċ-ċittadin ut singuli. Dibattitu legali antik ħafna, ikkapsulat fit-

tensjoni soċjali perrenni bejn l-interess tal-kollettiv u dawk tas-singoli ċittadini.

31. Huwa għalhekk, li azzjonijiet Kostituzzjonali tax-xorta li għandha quddiemha din il-Qorti ma jistgħux ikunu ikkunsidrati in vacuum mingħajr ma jittieħed kont tal-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tal-individwu u dak kollettiv. L-anqas ma huwa prinċipju *sine qua non* li fit-teħid ta' propjeta' is-Soċjeta' jeħtiġielha li jkollha interess dirett fiha. Di fatti P. Van Djik u G.H.D. Van Hoof josservaw li "*taking of property affected in persuance of a legitimate, social and economic or other policies may be in 'the general interest' even if the comminuty at large has no direct use in the enjoyment of the property taken*" (**Theory and Practice of the European Court of Human Right, 2nd Edit, pg 462 ara ukoll Bradshaw and Others -vs- Malta u Zammit and Attard Cassar -vs- Malta, deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015**.)

32. Fil-liġijiet li jsiru għal skop pubbliku, biex nużaw il-kliem tal-Kodiċi Civili, bħal meta tttieħed art biex tgħaddi triq, il-ħlas ta' taxxi, li fiha innifisha hija espropjazzjoni ta' parti mill-qliegħ annwali li jagħmel individwu u anke fil-każ ta' liġijiet bħal dawk li qiegħdin ikunu eżaminati f'din is-Sentenza, l-Istat għandu jimmira biex jilħaq kompromess ossia bilanċ, bejn dawn iż-żewġ estremi, b'mod li ma jċaħħad lill-ebda parti mid-drittijiet tagħha, jew talinqas jammortiżża l-effetti tat-taghkis u mizuri inevitabbli bhal dawn igibu magħhom.

33. Id-dritt ta' teħid ta' propjeta' għal skop pubbliku ma hux xi kunċett modern iżda jmur sa żmien tad-**Diġesti ta' Gustinjanu** fejn fost oħrajn kien jingħad li publicum ius est quod ad *statum rei Romanae spectat, privatum quod ad singulorum utilitatem; sunt enim quaedam publice utilia, quaedam private* (**Ulpian, Dig. 1.1.1.2 ara ukoll Tony Honoré pubblikazjoni intitolata Ulpian. Pioneer of Human Rights. 2th edition. Oxford, 2002**.).

34. Imma jibqa' l-fatt li t-tehid ta' propjeta' jew tat-tgawdija tagħha dejjem iġib miegħu d-dritt korollarju li s-sid jitħallas kumpens adegwat li raġjonevolment jirrifletti ħlas xieraq u adegwat. Meta ma jkunx hekk allura jkun hemm interferenza fit-tgawdija tal-propjeta' jew possedimenti tagħha (Ara **Deċiżjoni ta' Lightgow u oħrajn, ECHR tal-21 ta' Frar 1986**). Huwa f'dan il-kuntest, li f'każijiet bħal dak li għandha quddiemha din il-Qorti, li takkwista importanza determinanti, il-kwantum ta' kera li għandha titħallas lis-sid, għaliex huwa dan il-fattur li jinċidi fuq l-idonjeta' o meno, tal-kumpens skond kif iridu l-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni.

35. Pero' irid jiġi ukoll eżaminat, jekk il-liġi tippreżentax aprijoristikament inċertezza jew nuqqas ta' prevedibilita' għas-sid, jekk dan jagħżel li jmur quddiem il-Bord. Biex ma tkunx liġi tajba, trid tkun tali li ma ġġibx lis-sid dahru mal-ħajt, għaliex ma tħallilu ebda għażla ħlief dik li jkollu jissokkombi għat-tehid tad-drittijiet tiegħu mingħajr kumpens xieraq, bħal ma jiġri fil-każ ta' kirjiet urbani maħluqa bis-saħħa tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta jew bil-provvedimenti tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta u tal-Kodiċi Civili.

36. Ħaġa li ma tista' tagħmel xejn, ħaġa oħra li ma jkunx faċli li tissodisfa l-elementi li jiġġustifikaw it-talba tiegħek. Meta l-Bord jiġi biex jikkonsidra l-awment tal-kera, wieħed mill-elementi li jrid jitqies skond l-istess liġi huwa, dak ta' kif qed imorru kirjiet ta' raba' fil-qrib fiż-żmien kurrenti. Per eżempju, ma hemm xejn fil-liġi li jżomm lir-rikorrent milli quddiem il-Bord jirrikorri għall-istess argumenti li għamel il-Perit inkarigat minn din il-Qorti għaliex għandu jkun hemm awment fil-ħlas ta' kera (ara a' fol 57 para iii tar-rapport). Jispetta lill-Bord, wara li jqies iċ-ċirkostanzi kollha, li jagħti deċiżjoni. Jekk din tissodisfax il-ħtiġijiet Kostituzzjonali u Konvenzjonali huwa argument ieħor.

37. Għalhekk kif intqal fis-Sentenza ta' Vincenza Magro (supra) "*Magħdud ma' dan kollu, hemm ukoll il-fatt li kif jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, il-Kap. 199 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 imxekla bil-liġi, kuntrarjament għal dak li jagħmel il-Kap. 69. Issa fil-każ odjern, kif tajjeb jirrilevaw l-intimati Schembri, ma jirriżultax li r-rikorrenti qatt ressqet talba quddiem l-imsemmi Bord għall-bidla fil-kundizzjoni tal-ħlas tal-qbiela, u għalhekk hija ma tistax tilmenta li hija m'għandiex rimedju effettiv sakemm tkun imxiet skont il-proċedura li toffri l-liġi sabiex jiġu salvagwardjati wkoll id-drittijiet tagħha bħala sid*".

38. Jista' ukoll li jigi argumentat li l-liġi li tippermettilu jieħu lura l-art f'ċirkostanzi limitati. Dan ifisser li dawn jikkrejaw xenarju fejn minħabba li

ma tirrikorri ebda raġuni oħra ħlief dawk elenkati huwa qiegħed ikun sforzat milli jieħu lura l-art. *A contariu sensu* jfisser, li jekk tirrikorri xi waħda minn dawk l-istanzi huwa jista' jitlob lura l-art.

39. Dan ifisser, li l-possibbilita' li jieħu lura l-art teżisti pero' irid jikkonvinċi lill-Bord. Jekk minn naħa tiegħu l-Bord, meta jkun hekk jidhirlu, ma jipprovdix għal tibdiliet fil-kirja li ma jilħqux il-bilanċ bejn l-interessi soċjali tal-liġi u d-drittijiet tas-sid, ma hemm xejn xi jżommu li jirrikorri għal din il-Qorti. Pero' l-anqas ma jfisser li l-fatt waħdu li l-Bord ċaħad it-talbiet bil-fors ma jkunx intlaħaq dan il-bilanċ għaliex kif diġa' aċċennat aktar 'l fuq hemm konsiderazzjonijiet oħra xi jsiru fil-każ ta' Kawża kostituzzjonali. Sentenzi tal-Bord fejn awtorizzaw lis-sid jieħu lura l-art ingħataw bil-bosta, bħal ma hemm dawk li ukoll bil-bosta fejn ġew miċħuda talbiet tas-sidien. Dan ifisser, li lis-sid jieħu lura l-art ma hiex ipoteżi daqstant remota.

40. Fl-aħħar nett din il-Qorti tfakkar li hemm distinzjoni importanti bejn dawn ix-xorta ta' liġijiet u dawk urbani, kuntrarjament għal dawk tal-aħħar, il-leġislatur ma ħass li kellu jdaħħal liġijiet simili ta' dawk li daħlu fl-1979 u li li llum jinsabu inkorporati fil-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta. L-anqas ma kien hemm il-biżgħa, kif ħafna drabi jiġi argumetat fil-każijiet ta' kirjiet urbani, li is-sid ma setax jagħmel mod ieħor ħlief li jikri r-raba tiegħu minħabba xi *requisition order*, għaliex din il-miżura kienet biss fil-każ ta' bini urban.

41. Anzi hemm distinzjoni importanti li żgur għal dawk il-kirjiet li ġew magħmula wara 1969, is-sidien kellhom il-mezz li jipprovdi il-Kap 199 biex jinqalgħu minn din il-liġi u b'hekk ma jkunux kolpiti mill-provvedimenti

tagħha u dan għaliex artikolu 3 tal-istess liġi jistipula li "meta sid il-kera jkun irid jagħmel xi tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja f'egħluq it-terminu tagħha, jekk ma jkunx sar ftehim bil-miktub mal-kerrej, hu għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors" (Emfażi tal-Qorti). Dan dejjem sakemm f'dan il-ftehim bil-miktub ikun fih stipulat u x-xorta ta' kumpens li għandu jithallas mat-tmiem il-kirja (Ara ukoll l-ewwel paragrafu ta' artikolu 4). Għalhekk għal dawk is-sidien li ma kellhomx skrittura bħal din qabel 1969, dawn ma inqabbdux minn din il-liġi. Pero' dan ma japplikax għar-rikorrenti għaliex ma kellhom ebda skritturi bejniethom.

Kumpens

42. Minkejja dan kollu dan ma jfissirx li xi xorta ta' kumpens ma għandux jingħata lir-rikorrenti, għaliex huwa x'inhuwa l-oġġettiv soċjali ta' din il-liġi, jibqa' l-fatt illi l-ammont ta' kera li qegħdin jitallsu ma jilħaqx dak il-bilanċ ġust bejn l-iskop li jrid jintlaħaq tal-liġi u d-drittijiet tar-rikorrenti. Wara kollox kif osservaw dan il-Qrati li "*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) sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi.*" (Ara Sentenza Vincenza Magro citata supra). Din il-Qorti taqbel ma din l-osservazzjoni.

43. F'dan ir-rigward tnejn huma l-konsiderazzjonijiet li jridu jsiru. Kemm huwa l-kumpens li għandu jitħallas ir-rikorrent nomine u kemm lis-Soċjeta' rikorrenti u x'għandu jkun dan il-kumpens.

44. Kif diġa' rilevat aktar il-fuq, il-propjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri, kien hemm żmien li kienet tappartjeni sa riċenti lir-rikorrent personalment. Di fatti jixhed hekk: "*Sussegwentement, permezz ta' kuntratt ukoll fl-atti tan-nutar Robert John Muscat jiena assenjajt din il-propjeta' lill-kumpanija Allegra Ltd li hija kumpanija tieghi u ta' uliedi*". Dan sar versu l-prezz ta' miljun u mitt elf ewro (a' fol 27 tergo). It-trasferiment sar b'kuntratt ta' trasferiment datat 18 ta' Settembru 2018 fl-Atti tan-nutar Robert John Micallef. B'kuntratt korrettorju ieħor tat-22 ta' xahar li ma jidhirx li jissemma' fl-atti tal-istess nutar, ir-rikorrent għadda d-drittijiet litiġjużi tiegħu lill-istess Soċjeta' rikorrenti li hija magħmula minnu u minn uliedu. Il-Qorti temmen li dan sar għaliex diga' kien hemm ħsieb li ssir din il-Kawża. Anke l-prezz mogħti fil-kuntratt kien maħsub għall-istess skop anke jekk dan huwa kważi d-doppju ta' dak li wasal għalih il-Perit maħtur minn din il-Qorti kif ser jingħad aktar 'l isfel.

45. Issa din il-Qorti diġa' kellha opportunita li tippronunzja ruħha dwar it-trasferibbilita' o meno' ta' azzjonijiet kostituzzjonali bit-trasferimenti li jikkonferixxu titolu partikolari. P. Van Dijk u G.D.H. Van Hoof fl-opus tant ċitata tagħhom "**Theory and Practice of the European Convention on Human Rights pagna 48 tat-tieni edizzjoni** ta' dan il-ktieb josservaw hekk:

"*The Kofler Case the Commission stated clearly: ' the heirs of a deceased applicant cannot claim a general right that the examination of the application introduced by the decujus be continued by the commission'*".

46. Di fatti f'dan il-każ il-Kummissjoni sabet li d-dritt ma hux "transferable". Fil-każ ta' **Deweer-vs-Belgium tas-27 ta' Frar 1980, il-Qorti Ewropeja** osservat li "*The Court, for its part, wishes to mark its full approval of the practice which the Commission has been following in cases of this nature and which it has implicitly confirmed in the present instance: when an applicant dies during the course of proceedings, his heirs may in principle claim in their turn to be "victims" (Article 25 par. 1 of the Convention) (art. 25-1) of the alleged violation, as rightful successors and, in certain circumstances, on their own behalf (see application no. 4427/70, 24. 5. 1971, X v. Federal Republic of Germany, Collection of Decisions, vol. 38, p. 39; application no. 6166/73; 30. 5. 1975, Baader, Meins, Meinhof and Grundmann vs Federal Republic of Germany, Decisions and Reports, vol. 2, p. 66; applications 36 nos. 7572/76, 7586/76 and 7587/76, 8. 7. 1978, Ensslin, Baader and Raspe, ibid., vol. 14, pp. 67 and 83).*" (Emfażi ta' din il-Qorti).

47. Minn dawn is-siltiet huwa ċarissimu, li d-dritt li l-azzjoni kostituzzjonali tinbeda jew titkompla mill-eredi jeżisti, għalkemm anke f'dan il-każ, kif jindikaw l-awturi fuq imsemmija l-anqas din ma hija regola assoluta. Dan iwassal għal konklużjoni, li l-akkwist ta' dritt minn suċċessuri b'titolu partikolari mingħand il-mejjet, u dan jinkludi titolu causa mortis bħal

ma huwa legat, ma jagħtix dritt għall-azzjoni sa fejn jirrigwarda dak li seta' jitlob il-mejjet f'ħajtu.

48. Huwa ghalhekk ġuridikament ċar, li huma l-eredi universali li jkomplu fil-personalita' ġuridika tal-mejjet jew kif kommunament jingħad, jidħlu fiż-żarbun tiegħu, kemm jekk jinten u anke jekk ifuħ. Huwa għalhekk loġiku u jagħmel ħafna sens, li issir differenza bejn il-werriet u legatarju f'dak li għandu x'jaqsam ma suċċessjonijiet ta' drittijiet tad-deċedut bħal dawk odjerni. Il-Qorti tfakkar fir-regola ċivilistika, li filwaqt li l-eredi jrid iwieġeb għall-passiv li jħalli warajh il-mejjet mhux hekk - tal-legatarju (ara artikoli 939, 940 u 944 tal-Kodiċi Civili). Il-werriet huwa r-repositarju tal-personalita' ġurdika tal-mejjet u mhux il-legatarju. Dan huwa ukoll konformi ma dak li rriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021**, "... *jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-tesment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti pero` ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li*

d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju: Ignazia Degabriele vs Joseph Attard et, PA, 23/06/2005)."

49. Dan ifisser li jekk legat huwa meqjus bħala titolu partikolari mela kemm aktar huwa partikolari meta l-propjeta' tgħaddi intervivos bħal ma għandha quddiemha din il-Qorti. Dan iwassal lil din il-Qorti biex tifhem li kwalunkwe kumpens li talvolta huwa dovut lis-Soċjeta' konvenuta huwa mit-18 ta' Settembru 2018, id-data tal-akkwist, sa meta daħlu l-emendi ġodda bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023 żied l-Artikolu 4(2A) mal-Liġi prinċipali. Kwantu jirrigwarda lir-rikorrent de propio, kif anke intqal fil-Kawża ta' Vincenza Magro, sakemm ir-rikorrent kien għadu s-sid, huwa dejjem jibqa' intitolat għall-kumpens sal-mument li sar it-trasferiment u cioe' sad-data tal-kuntratt ta' trasferiment.

50. Punt ieħor importanti huwa l-mod kif ser ikun ikkalkolat il-kumpens. Hemm qabża mhux żgħira bejn dak li qed jippretendu r-rikorrenti u dak li wasal għaliha l-perit tal-Qorti. Skont ir-rikorrenti l-propjeta' inkwistjoni tiswa miljun u mitt elf ewro. Il-Perit tal-Qorti stima l-art kollha tiswa kumplessivament €744,500. Il-parti fejn hemm ir-Razzett stmaha €336.000 (a' fol 70). Kwantu għal fejn hemm is-serrer €208,500 u fejn hemm l-għalqa €25,000. Dawn tal-aħħar għalhekk jirrappresentaw circa 33% tal-valur totali tal-art kultivabbli.

51. Il-Perit jghid li stabilixxa l-valuri fuq il-*market value*. F'*foot note* jidefinixxi *market value* hekk: "*The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion, European Valuation Standards 2009 Tegova.* (a' fol 71).

52. Issa l-Qorti għandha quddiemha art li hija indubbjament waħda agrikola tant li kieku ma kienx hekk ma kienux isiru l-kawżi li jissemmew quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tar-Raba'. Bħal ma fil-każ ta' ħwienet u djar urbani jittieħed il-prezz tas-suq, fil-każ ta' art agrikola l-prezz irid jittieħed fil-kuntest agrikolu u mhux f'kuntest ieħor bħal ma per eżempju li l-art qed tinxtara għal rekrejazzjoni. Għalhekk anke fid-dawl tad-definizzjoni fuq imsemmija, in-negozju li jagħmlu tnejn minn nies fil-każ ta' art inkwistjoni huwa fil-kuntest agrikolu u f'ebda kuntest ieħor. Issa x'jagħmel bl-art min jakkwistaha hija ħaġa li din il-Qorti ma tidħolx fiha għaliex wara kollox hemm liġijiet nazzjonali oħrajn li jħarsu l-ambjent u l-agrikoltura.

53. Il-Qorti eżaminat b'reqqa ir-rapport tal-espert Alexei Pace. In eskussjoni, il-Perit għid li biex ħareġ il-kera applika r-rata ta' 1.2% (a' fol 141 tergo). Il-Perit jgħid ukoll li għalkemm hu ħa ukoll l-indiċi tal-Bank Ċentrali li pero' ma jirreferiex għall-art agrikola iżda għall-bini. Kien għalhekk li uża r-rata ta' 1.2% u mhux dik ta' 4.5% għal bini. (a' fol 142). Ta' min ukoll jinnota li l-perċentwal li wasal għalih dan il-perit huwa l-istess

bħal dak adottat mill-emendi ġodda. Għalhekk il-Qorti taqbel mal-mod kif il-Perit tagħha mexa u huwa awspikabbli li l-Periti tal-Qorti għandhom jimxu fuq dan il-mudell.

54. Issa kif jiġi innotat li l-kumpless ta' raba' kultivabbli jammonta għal €233,500, mentri għal binja ġie attribwit il-prezz ta' €336,000. Il-Qorti tikkonsidra li l-bini huwa anċillari għall-kirja u dan kif del resto kemm-il darba rritenew id-deċizjonijiet tal-Bord Li Jirregola l-Kiri ta' Raba. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti tħoss li valur mogħti mill-Perit tal-Qorti huwa wieħed ġust. Għalhekk ai fini ta' fissazzjoni ta' kumpens din il-Qorti ser timxi fuq dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Vincenza Mamo u cioe' li għandhom jiġu segwiti il-prinċipji enunċjati fil-Każ ta' Cauchi kontra Malta. Għalkemm din il-Qorti dejjem sostniet li anke l-linji gwidi mogħtija f'dik is-sentenza ma humiex bil-fors applikabbli f'kull każ bl-istess mod.

55. Il-Qorti tiddikjara wkoll, li l-fatt li ser tkun qed tagħti kumpens lir-rikorrenti, ma jfissirx li neċessarjment ifisser li dan għandu quddiem Qrati oħra iwassal għall-iżgumbrament tal-intimati u dan partikolarment fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet meqjusa li għamlet din l-istess Qorti kif fuq spjegat inkwantu jirrigwarda s-settur tal-biedja u pajesaġġ rurali Malti.

56. Għalhekk, din il-Qorti qegħda tillikwida kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent f'ismu propio, fl-ammont għoxrin elf ewro (€20,000) u fil-każ tas-Soċjeta' konvenuta fl-ammont ta' sitt elef ewro (€6000). Dan l-ammont flimkien mal-ispejjes ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi dan ir-rikors bil-mod segwenti:

Tiċħad limitatment it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat u dan billi qed tilqagħha b'effett biss mit-8 ta' Frar 2023 'l quddiem minħabba l-introduzzjoni ta' provvedimenti ġodda ta' kif għandu jkun kalkolat l-ammont ta' qbiela u dan bis-saħħa tal-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023. Għalhekk din il-Qorti qed tiddeklina milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet minn din id-data 'l quddiem.

Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u dan sa fejn hi kompatibbli mar-raġunament ta' din il-Qorti.

Tilqa' it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrent proprio fl-ammont ta' **għoxrin elf ewro (€20,000)** u ta' **sitt elef ewro (€6000)** dovut lis-Soċjeta' rikorrenti bl-imgħaxijiet legali mill-presenti Sentenza sal pagament effettiv.

Spejjes tal-proċeduri kollha jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela **Deputat Reġistratur**