PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **309/2021 AD**

PD FINANCE LIMITED (C24572)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT U
ANTHONY DEBONO (KI 39535M)

Seduta ta' nhar il-Ħamis, sitta (6) ta' Lulju 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, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap 199, 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 is-sebgħa (7) ta' Mejju 2021, is-soċjeta' rikorrenti **PD Finance Limited** ippremettiet:

   a. *Illi permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, datat 24 ta' Novembru 2003, is-soċjetà esponenti akkwistat territorju magħruf bħala s-Swatar u wkoll imsejjaħ tal-Pennur, tal-kejl ta' ċirka ħamest elef mija disgħa u ħamsin metri kwadri (5,159 m.k.) konfinanti mill-grigal, mill-majjistral u mil-lbiċ ma' beni tal-Gvern ta' Malta, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, hekk kif aħjar deskritt fl-istess kuntratt, kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u markata bħala Dok. "PD1".*

   b. *Illi t-territorju in kwistjoni huwa mikri lill-intimat Anthony Debono bil-qbiela ta' €14.00 fis-sena.*

   c. *Illi ġaladarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandu l-intimat Anthony Debono huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

   d. *Illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss circa €14.00 fis-sena, ċertament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tas-soċjetà esponenti bħala sid l-għalqa u l-intimat Anthony Debono bħala gabillott tal-istess għalqa.*

   e. *Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jiġi awtorizzat, jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba' biss jekk tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, is-sid huwa għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi mġiegħel illi jaċċetta l-proroga indefinita tal-*

lokazzjoni, u dan għad illi tali proroga tkun qed isseħħ kontra l-volontà tas-sid innifsu.

f. *Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi għall-varjazzjoni jew għall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluż iżda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-każ li tkun tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi għall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ.*

g. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullità fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja li biha ħwejġu jkunu mgħobbija.*

h. *Illi għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qiegħdin iċaħħdu lis-soċjetà esponenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tiegħu b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċahda tista' tirriżulta ġusitifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tas-soċjetà esponenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

i. *Illi inoltre d-drittijiet tas-soċjetà esponenti qed jiġu leżi wkoll billi d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà tas-soċjetà esponenti liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabba bih is-soċjetà esponenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.*

j. Illi apparti dan kollu l-liġi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx għall-gabbellaġġ tal-qbiela tar-raba' waqt li fondi oħra ossia proprjetà immobbiljari oħra l-kirjiet tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995 jistgħu jiġu terminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.

k. Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta s-soċjetà esponenti ma jista' qatt jittermina il-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjetà mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lil uliedhom u/jew lin-nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi s-soċjetà esponenti huwa kostrett ikompli jirċievi l-qbiela irriżorja ta' circa €14.00 fis-sena.

l. Illi kull awment li jista' talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irriżorju u ma jikkombaċjax mal-valur lokatizju tal-għalqa fis-suq.

m. Illi s-soċjetà esponenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

n. Illi dan kollu ġia determinat fil-kawżi Amato Gauci v. Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others v. Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar v. Malta applikazzjoni, nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

o. Illi gialadarba s-soċjetà esponenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'Beyeler v. Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land

Ltd v. the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferceira v. Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

p. *Illi żgur ma jistax jiġi mplikat illi s-soċjetà esponenti rrinunzja għad-dritt tiegħu biex hu jirċievi kera ġusta għall-fond tiegħu stante li ilu jipprova jiżgombra lill-inkwilini imma dan huwa impossibli.*

q. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapsha v. Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, EĊHR 2006-VIII Bitto and Others v. Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).*

r. *Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

s. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li s-soċjetà esponenti għandu jirċievi b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjetà immobbiljari u oħra ossia bejn fondi urbani għax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummerċjali li għalqa imma xorta fond urban u għalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropea*

tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci v. Malta - deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar v. Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u fejn ġie deċiż impost kirja unilaterali għal perjodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin oriġinali mingħajr ebda limitu u mingħajr ma pprovditilhom kera ġusta u ekwa u għalhekk fiċ-ċirkostanzi huma għandhom jirċievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-iżgumbrament mill-fond stante l-piż żejjed li s-soċjetà esponenti qed jerfa' minħabba leġiżlazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.

t. *Illi l-fondatezza ta' tali vjolazzjoni fil-mertu ġiet reċentement konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et (Rikors Numru 133/18 deċ. 23/11/2020).*

3. Għaldaqstant, is-soċjeta' rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

    i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap.199 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod partikolari iżda mhux biss l-Artikoli 3, 4 u 14, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Anthony Debono għat-territorju magħruf bħala s-Swatar u wkoll imsejjaħ tal-Pennur, tal-kejl ta' ċirka ħamest elef mija disgħa u ħamsin metri kwadri (5,159 m.k.), jikkonfina mill-grigal, mill-majjistral u mil-lbiċ ma' beni tal-Gvern ta' Malta, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, hekk kif aħjar deskritt fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar datat 24 ta' Novembru 2003, kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u markata bħala Dok. "PD1", proprjetà tas-soċjetà esponenti u jpoġġu lis-soċjetà esponenti f'impossibilità li tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjetà.*

    ii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tas-soċjetà esponenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha konsistenti ft-territorju magħruf bħala s-Swatar u wkoll imsejjaħ tal-Pennur, tal-kejl ta' ċirka ħamest elef mija disgħa u*

ħamsin metri kwadri (5,159 m.k.), jikkonfina mill-grigal, mill-majjistral u mil-lbiċ ma' beni tal-Gvern ta' Malta, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, hekk kif aħjar deskritt fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar datat 24 ta' Novembru 2003, kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u markata bħala Dok. "PD1", 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 territorju de quo.

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

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mis-soċjetà esponenti ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

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

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali sal-effettiv pagament;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar għaxra (10) ta' Mejju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, l-ewwel (1) ta' Ġunju 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 wieħed u għoxrin (21) ta' Mejju 2021, l-intimat **Anthony Debono** eċċepixxa:

   a. *Illi t-talbiet għandhom jiġu miċħuda għaliex ma huwiex minnu li s-soċjeta' rikorrenti qiegħda ssofri minn xi tip ta' leżjoni ta' dritt kif hija qed tallega fir-rikors fl-ismijiet hawn fuq premessi;*

   b. *Illi konsegwenetment ma għandhom jiġu kkundannati u/jew likwidati ebda danni u/jew kumpens kif qed jiġi mitlub fit-tielet, ir-raba', u l-ħames talba;*

   c. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

6. Finalment, b'risposta datata sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2021, l-**Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-**Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta** jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-għalqa f` idejhom, infatti l-**artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta** jsemmi għadd ta` sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista` ma tiġġeddidx;*

   b. *Illi sa fejn it-tieni talba tinsab mibnija fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, din ma għandix tintlaqa minħabba li skont l-**artikolu 37(2)(f)** tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għanda tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Illi l-pussess tal-art kien diġa għand l-intimati liem kirja kienet u għada titħaddem b'mod leġittimu skont il-parametri tal-liġi viġenti. Illi l-**artikolu 37** m'għandux japplika f'każijiet fejn fl-aħħar mill-aħħar il-fatti ma jirrelatawx ma deprivazzjoni ta' titolu;*

   c. *Illi b'hekk, il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** ma jmurx kontra l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap 199 tal-Liġijiet***

ta' Malta**, r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-ġid inkwistjoni, tant hu hekk, li l-**artikolu 4 tal-Kap 199** isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu. Minbarra dan ir-rikorrenti bħala s-sidt tista' titlob ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-**artikolu 3 tal-Kap 199;

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

e. *Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi 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 tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali;*

f. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex mistħoqq għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

g. *Illi dwar l-ilment mibni fuq **l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni** u l-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni**, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smiegħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi*

għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti;

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

i. *Għalkemm huwa veru li minn żvilupp tal-ġurisprudenza min-naħa tal-organi ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-***artikolu 6** *wieħed għandu jingħatalu wkoll il-jedd ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madankollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti m'huwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan anke meta jikkonsidra li r-rikorrenti diġa intavolat kawżi oħra oltre minn dik odjerna, l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

j. *Illi r-rikorrenti fil-premessi tar-rikors promotur tagħha ssemmi wkoll l-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Illi minkejja dan, m'hemm l-ebda talba sabiex jinstab ksur ta' dawn iż-żewġ artikoli. Għal kull buon fini, jingħad illi għal dak li jirrigwarda l-***artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta***, dan ukoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx impoġġija taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-***artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni.** *Fir-rigward tal-***artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea***, l-esponent jissottometti illi r-rikorrent ma indikax fuq liema kawżali jew status huwa allegatament ġie diskriminat. Għalhekk gialadarba t-trattament divers imqanqal minnu mhuwiex*

*xprunat fuq wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, isegwi li anke minn dan l-artikolu mhuwiex applikabbli;*

k. *Illi b'referenza lejn it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu dawn it-talbiet;*

l. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

7. Waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Settembru 2021, is-soċjeta' rikorrenti talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur fis-suq tal-għalqa mertu tal-kawża daqs li kieku kienet bil-pussess vakanti, kif ukoll jistabilixxi l-kera li kienet tkun pagabbli fis-suq ħieles mill-24 ta' Novembru 2003 sad-data tas-seduta, b'reviżjoni tal-istess fuq perjodi ta' ħames (5) snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u nnominat għal dan il-għan lill-Perit Nicholas Mallia bħala Perit Tekniku;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti fil-fit-tmintax (18) ta' Marzu 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tlettax (13) ta' Mejju 2022.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti datat sebgħa (7) ta' Mejju 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar datat 24 ta' Novembru 2003 (**Dok PD1** a fol 6 *et seq* tal-proċess);

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Anthony Debono, datata wieħed u għoxrin (21) ta' Mejju 2021;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2021;

12. Rat l-affidavit ta' **Anton Camilleri** immarkat bħala **Dok PD2** a fol 22 tal-proċess, u l-*Memorandum and Articles of Association* tas-soċjeta' rikorrenti anness miegħu u mmarkat **Dok AC1** a fol 23 *et seq* tal-proċess;

13. Rat in-nota tas-soċjeta' rikorrenti datata tnejn u għoxrin (22) ta' Settembru 2021 (a fol 43 tal-proċess), illi permezz tagħha s-soċjeta' rikorrenti: (a) ippreżentat kopja awtentika tal-kuntratt tal-akkwist pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Novembru 2003 (a fol 44 *et seq* tal-proċess); u (b) indikat għall-finijiet ta' komputazzjoni tal-kumpens dovut lis-soċjeta' rikorrenti, illi dan għandu jinħadem mill-erbgħa u għoxrin (24) ta' Novembru 2003;

14. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Settembru 2021, fejn inħatar il-Perit Nicholas Mallia bħala Perit Tekniku sabiex jistabilixxi l-valur fis-suq tal-għalqa mertu tal-kawża daqs li kieku kienet bil-pussess vakanti, kif ukoll jistabilixxi l-kera li kienet tkun pagabbli fis-suq ħieles mill-erbgħa u għoxrin (24) ta' Novembru 2003 sad-data tas-seduta, b'reviżjoni tal-istess fuq perjodi ta' ħames (5) snin;

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-intimat **Anthony Debono**, prodott mis-soċjeta' rikorrenti, waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Settembru 2021[1];

16. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **William Azzopardi** in rappreżentanza tal-**Awtorita' tal-Ippjanar**, prodott mis-soċjeta' rikorrenti, waqt is-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) t'Ottubru 2021[2], u rat il-pjanta minnu esebita u mmarkata **Dok WA1** a fol 62 tal-proċess;

17. Semgħet ix-xhieda ulterjuri bil-ġurament tal-intimat **Anthony Debono**, prodott mis-soċjeta' rikorrenti, waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2022[3], u rat il-kopja tal-ktieb tal-qbiela minnu esebit u mmarkat **Dok AD1** a fol 74 *et seq* tal-proċess;

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 53 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 60-61 tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 70 *et seq* tal-proċess

18. Rat illi, waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2022, is-soċjeta' rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi xi tressaq, salv għal dak li seta' jirriżulta mir-rapport tekniku;

19. Semgħet ix-xhieda ulterjuri bil-ġurament tal-intimat **Anthony Debono** waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta' Marzu 2022[4], u rat id-dokumenti konsistenti minn numru ta' *Profit and Loss Accounts* u *Sale of Agricultural Produce Schemes* minnu esebiti u kollettivament immarkati wkoll **Dok AD2**[5] a fol 91 *et seq* tal-proċess;

20. Rat is-sett ta' ritratti tar-raba' in kwestjoni, esebiti mill-intimat **Anthony Debono** a fol 102 *et seq* tal-proċess;

21. Rat id-dokumenti esebiti mill-Avukat tal-Istat waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta' Mejju 2022, u cioe: (a) traskrizzjoni tax-xhieda ta' Malcolm Borg, datata sitta (6) t'April 2022, mogħtija fil-kawża Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Christopher Borg et vs Avukat tal-Istat et*** (271/2021 LM) immarkata **Dok AS1** a fol 116 *et seq* tal-proċess; (b) traskrizzjoni tax-xhieda ta' Malcolm Borg, datata dsatax (19) ta' Jannar 2019, mogħtija fil-kawża Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Baldacchino Holdings Limited vs Avukat Ġenerali et*** (72/2016 MH) immarkata **Dok AS2** a fol 127 *et seq* tal-proċess; (c) traskrizzjoni tax-xhieda ta' Malcolm Borg, datata ħmistax (15) ta' Diċembru 2021 mogħtija fil-kawża kostituzzjonali fl-ismijiet ***Perit Paul Camilleri et vs Mario Gauci et*** (677/2021 LM) immarkata **Dok AS3** a fol 148 *et seq* tal-proċess; (d) *Census of Agriculture* 2020 ippubblikat mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika ta' Malta, immarkat **Dok AS4** a fol 198 *et seq* tal-proċess; (e) artikli minn diversi gazzetti nazzjonali bħal *The Times of Malta* u *MaltaToday* pubblikati f'Marzu 2022 li juru l-importanza tal-agrikoltura f'Malta, immarkati **Dok AS5** a fol 218 *et seq* tal-proċess; (f) Resoluzzjoni tal-Parlament Ewropew tas-27 t'April 2017, immarkata **Dok AS6** a fol 244 *et seq* tal-proċess; (g) pubblikazzjoni fil-Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea datata 18 t'Ottubru 2017, immarkata **Dok AS7** a fol 253

[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 85 *et seq* tal-proċess

[5] Dan id-dokument ġie oriġinarjament immarkat **Dok AD1**, iżda waqt is-seduta tal-15 ta' Novembru 2022, din il-Qorti ordnat illi d-dokument jiġi mmarkat **Dok AD2**.

et seq tal-proċess; u (h) l-iStrateġija Nazzjonali ta' wara l-Pandemija tal-Covid-19 ta' Malta li ġiet pubblikata f'Ġunju 2021, immarkata **Dok AS8** a fol 269 *et seq* tal-proċess;

22. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Nicholas Mallia** ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tmintax (18) ta' Marzu 2022 u debitament ikkonfermat bil-ġurament tiegħu fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tlettax (13) ta' Mejju 2022 (a fol 314 *et seq* tal-proċess);

23. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Carmela Debono**, prodotta mill-intimat Debono, waqt is-seduta tas-sitta (6) t'Ottubru 2022[6];

24. Rat illi, waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Novembru 2022, l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara li ma kellux aktar provi xi jressaq;

25. Rat illi, waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Frar 2023, l-intimat Debono ddikjara li ma kellux aktar provi xi jressaq;

26. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' rikorrenti datata dsatax (19) ta' Mejju 2023, a fol 340 *et seq* tal-proċess;

27. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata dsatax (19) ta' Mejju 2023, a fol 347 *et seq* tal-proċess;

28. Rat illi l-intimat Anthony Debono naqas milli jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilu konċess;

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

30. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 330 *et seq* tal-proċess

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

31. Is-soċjeta' rikorrenti qiegħda titlob 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 tagħha 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:*
> *[...]*

32. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talba tas-soċjeta' rikorrenti billi jeċċepixxi illi:

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

(b) L-Artikolu 37 m'għandux japplika f'każijiet fejn il-fatti ma jirrelatawx ma deprivazzjoni ta' titolu, u r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-ġid in kwestjoni. L-Artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi lista ta' ċirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja ma tibqax tiġġedded, filwaqt illi l-Artikolu 3 tal-Kap 199 jagħti dritt lis-sid jitlob illi jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex jirriflettu kirjiet oħra paragunabbli;

33. F'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, issir referenza għas-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et***[7], 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-pussess 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 sostanzjali 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.*

Fil-każ odjern, is-soċjeta' rikorrenti qiegħda wkoll tilmenta dwar kontroll t'użu tal-proprjeta' tagħha, u mhux dwar teħid ta' pussess jew akkwist tal-proprjeta' tagħha li seħħet f'kuntest ta' kirja. Is-soċjeta' rikorrenti qed

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

issostni illi l-Kap 199 impona fuqha kundizzjonijiet illi ma tawhiex il-flessibilta' illi għandu jkollha *qua* proprjetarja tal-proprjeta' tagħha. Din il-Qorti, għalhekk, ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat illi l-każ odjern jinkwadra ruħu taħt is-subinċiż Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni;

34. In oltre, in kwantu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 37 ma japplikax f'każijiet fejn il-fatti ma jirrelatawx ma' deprivazzjoni ta' titolu, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[8]:

> *Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titolu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.*
>
> *F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni* [***Benjamin Testa et vs L-Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata]*, u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjeta'" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjeta' dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proprozjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art 37 tal-Kostituzzjoni"* [***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata].

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

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.

35. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[9]:

> *Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet* **Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et** [Q. Kost. 56/5 JA], *il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*
>
> > *"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 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***

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

***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.

36. 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***[10], fejn il-Qorti applikat dawn l-istess prinċipji legali ġenerali għal eċċezzjoni bħal dik sollevata mill-Avukat tal-Istat, f'kawża illi kienet tirrigwarda l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

37. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti ma tqisx illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jitkellem biss dwar dwar deprivazzjoni ta' titolu, u lanqas tikkonsidra illi l-Artikolu 37 ma hux applikabbli għall-każ odjern sempliċiment għaliex is-soċjeta' rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-ġid 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 is-soċjeta' rikorrenti ma ġietx kompletament żvestita jew spussessata minn kull dritt illi hija għandha fuq ir-raba' mertu ta' din il-kawża, hija qed tiġi privata mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħha, liema dritt t'użu qed jiġi miksub u repetutament imġedded mill-intimat Debono;

38. 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*** suriferita, illi fiha ġie ritenut is-segwenti:

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

Il-prova li trid issir meta s-sid jitlob li jieħu lura l-art hija rigoruża ferm. Minħabba r-ratio legis il-Kap 199 jagħmilha diffiċli għas-sid li jirnexxi fit-talba tiegħu. Waqt illi l-leġislatur ħaseb għal numru ta' ċirkostanzi fejn ir-ripreża tal-pussess tista' tintalab, fl-istess waqt għamilha diffiċli ferm għas-sid li jirnexxi fl-istanza tiegħu. Ittenta jsib rimedju għas-sid iżda fl-istess waqt iċ-ċirkostanzi li ssemmi l-liġi jmorru favur il-protezzjoni tal-kirja.

Tajjeb jingħad illi lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistgħu jiġu akkordati termini jew kondizzjonijiet li jipprivaw lill-kerrej minn xi jedd jew benefiċċju li jkun akkwista bil-Kap 199.

L-Art 14 tal-Kap 199 espressament jimponi divjet.

Kull varjazzjoni fil-kondizzjonijiet lokatizji trid tgħaddi mill-għarbiel rigoruż tal-liġi kif applikata mill-Bord.

Isegwi li għax il-kirja hija regolata b'disposizzjonijiet stretti u limitati, ir-rikorrent huwa kostrett li ma jmurx quddiem il-Bord għaliex dak li jipprovdi l-Kap 199 ma jindirizzax il-vjolazzjoni li allegatament qiegħed iġarrab ir-rikorrenti.

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

għal aktar minn sena. Pero` tajjeb jingħad ukoll li anke f`każi bħal dawn il-Bord mexa b`kawtela fl-apprezzament tal-provi.

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

39. 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***[11], illi fiha ġew enunċjati prinċipji legali illi jsibu applikazzjoni għall-każ odjern:

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

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

> *is-sid ma huwiex huwa stess bidwi, jew jekk ma għandux il-kapital meħtieġ biex jibni l-art, ma jistax jieħu r-raba' lura, sakemm il-kerrej joqgħod attent li jħares il-kondizzjonijiet li trid il-liġi. Tassew, is-sid jista' jbigħ l-art lil min għandu l-kapital meħtieġ biex jiżviluppaha, u f'dak il-każ ir-restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tiegħu ma jkunux daqshekk drastiċi. Madanakollu, [...] xorta fil-fehma tal-qorti hemm limitazzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid li minħabba fihom ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjeta' tiegħu.*

40. 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*** suċitata, 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'.*

41. Huwa evidenti, għalhekk, illi minkejja illi l-Artikolu 4 isemmi lista ta' ċirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob ir-ripresa tar-raba', fil-punt meta ġiet intavolata l-kawża odjerna, din il-lista kienet waħda riġida illi ma toffri l-ebda flessibilita', b'dana illi filwaqt illi huwa minnu illi s-soċjeta' rikorrenti kienet tgawdi d-dritt illi tmur quddiem il-Bord, tali dritt xorta waħda kellu l-limitazzjonijiet tiegħu, u l-possibilita' ta' ripresa tar-raba' kienet soġġetta għal test strett, b'dana illi s-soċjeta' rikorrenti xorta waħda ma setgħetx tutilizza r-raba' proprjeta' tagħha kif xtaqet hi;

42. L-istess jista' jingħad ukoll dwar l-Artikolu 3 tal-Kap 199. Biss biss, is-sub-artikolu (2)(ċ)[12] kien saħansitra jistipula illi l-Bord ma setax japprova kundizzjonijiet ġodda mir-rikorrenti jekk tali kondizzjonijiet ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq, u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal. L-implikazzjoni hawnhekk kienet illi rrispettivament miċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ (inkluż, *inter alia,* il-valur tar-raba' fis-suq u l-mezzi tal-kerrej) f'perjodu partikolari, u, aktar u aktar, irrispettivament mix-xewqa tal-proprjetarji tar-raba' stess, il-Bord ma setax jaċċetta kundizzjonijiet oħra illi ma kinux ekwi għal kundizzjonijiet f'egħlieqi paragunabbli;

43. Huwa minnu illi l-**Att XXII tal-2022**, minkejja illi emenda l-Artikolu 3 tal-Kap 199, xorta waħda impona numru ta' kundizzjonijiet fuq il-valur lokatizju tar-raba' illi jista' jiġi stabbilit mill-Bord, iżda tali kundizzjonijiet huma aktar kurrenti, flessibbli, u jagħtu wkoll lok għal reviżjoni tal-kera maż-żmien, kuntrarjament għal dak illi kien jipprovdi dan l-Artikolu qabel Jannar 2023. Jirriżulta għalhekk ben ċar illi minkejja illi l-liġi kienet tagħti l-possibilita' illi jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja, din il-possibilta' kienet xorta waħda limitata b'kundizzjonijiet rigorużi illi ma tawx lill-proprjetarja d-dritt illi tuża l-art illi tagħha kienet proprjetarja fil-potenzjal sħiħ tagħha;

44. Finalment, il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi l-intimat għandu fil-pussess tiegħu raba' ta' kejl superfiċjali ta' madwar ħamest elef mitejn u sitta u tletin metru kwadru (5,236mk)[13], għal qbiela ta' €14 fis-sena. Jekk forsi kien hemm żmien illi qbiela fl-ammont ta' €14 fis-sena kienet ġusta għal kważi ħames tumoli raba', dan assolutament mhux il-każ fir-realta' tal-lum, u l-fatt illi l-Kap 199 kien joffri biss rimedju ristrettiv għall-aħħar, illi

[12] Dan is-sub-inċiż tħassar bl-Att Nru XXII tal-2022

[13] Vide para 2(a) f'paġna 6 tar-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 319 tal-proċess

ma jagħti l-ebda garanzija ta' frott favur is-sidien, ma jtaffi xejn mis-sitwazzjoni illi kienet fiha s-soċjeta' rikorrenti bħala sidt ir-raba';

45. 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;

46. Konsegwentement, din il-Qorti tqis illi bl-applikazzjoni tal-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, **is-soċjeta' rikorrenti sofriet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**;

47. Ciononostante, hekk kif ġia ġie aċċennat aktar 'il fuq, 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.*

48. 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 tas-soċjeta' rikorrenti sad-data illi fiha ġiet intavolata l-kawża odjerna**, iżda għal kull buon fini tiddikjara illi **tali leżjoni ma baqgħetx tippersisti minn Jannar 2023 'il quddiem**.

D. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

49. 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.*

50. 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;

51. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[14]:

> *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*

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

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

52. 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.

53. 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***[15] illi,

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

> *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).*

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

54. 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;

55. 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;

56. 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.[16]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[17] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[18] illi:

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

57. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[19], 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*

[18] 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)
[19] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

58. Hekk, fil-fatt, spjegat ukoll din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Lanfranco vs Avukat Ġenerali et*** suċitata, fejn ġie 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.

59. 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 bħas-soċjeta' rikorrenti 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;

60. Din il-Qorti tagħmel għalhekk tagħha dak illi ġie enunċjat minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata, u tqis illi ma ġiex sodisfatt it-tielet element rikjest mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi l-Kap 199, sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022, ma kienx iżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien *qua* proprjetarji;

61. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tikkonkludi billi ssib illi, sal-preżentata tal-kawża odjerna, **ġew leżi d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Dan, iżda, ma baqax il-każ **minn Jannar 2023 'il quddiem**.

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

62. Is-soċjeta' rikorrenti talbet lil din il-Qorti tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi s-soċjeta' rikorrenti ma kellhiex rimedju effettiv illi permezz tiegħu setgħet iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum;

63. 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;

64. 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;

65. 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;

66. Konsegwentement għalhekk din il-Qorti **qed issib ukoll leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**.

F. L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea

67. Fir-raba' talba tagħha, is-soċjeta' rikorrenti titlob illi jiġu likwidati kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti minnha, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

68. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[20], fejn, fir-

[20] 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***

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 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***];

69. Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi s-soċjeta' rikorrenti m'għandha 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***]. [...]

---

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)

70. 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 s-soċjeta' rikorrenti ma tistax xorta waħda tingħata kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess.

G. <u>Likwidazzjoni ta' Kumpens</u>

71. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti 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;

72. Skont il-**<u>Perit Tekniku Nicholas Mallia</u>**[21], il-valur lokatizju fis-suq tar-raba' in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 2003 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
2003	€72.35
2004	€844.69
2005	€844.69
2006	€844.69
2007	€844.69
2008	€1,308.40
2009	€1,308.40
2010	€1,308.40
2011	€1,308.40
2012	€1,200.02

[21] Vide rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia a fol 314 *et seq* tal-proċess.

2013	€2,049.08
2014	€2,049.08
2015	€2,049.08
2016	€2,049.08
2017	€3,072.11
2018	€3,644.24
2019	€3,644.24
2020	€3,644.24
2021	€2,655.10
TOTAL	**€34,740.99**

73. 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***[22], 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*

[22] 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)*

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

75. In oltre, f’dik illi hija qbiela perċepita mis-soċjeta’ rikorrenti tul is-snin, jidher illi huwa fatt mhux kontestat illi l-intimat Debono kien iħallas qbiela fl-ammont ta’ **LM6** bejn is-sena 2003 u 2007, u sussegwentement, wara l-adozzjoni tal-munita Ewro, fl-ammont ta’ **€14** bejn is-sena 2008 u 2021, bl-aħħar pagament ġie depożitat permezz ta’ ċedola fir-Reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta)[23]. Għaldaqstant jirriżulta illi s-soċjeta’ rikorrenti pperċepiet qbiela fl-ammont ta’ <u>**€266**</u> mis-sena 2003 sa meta ġiet intavolata l-kawża odjerna;

[23] Vide **Dok AD1** a fol 74 *et seq* tal-proċess

76. 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)]

77. 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***[24]:

[24] 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***[25] 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."*;

78. Din il-Qorti tinnota illi l-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat*** suċitata, applikat ukoll

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

il-formola stabbilita f'*Cauchi vs Malta* għal kawża rigward il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

€ 34,740.99 – **30% għall-għan leġittimu tal-liġi** = € 24,318.70
€ 24,318.70 – **20 % għall-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjeta' tul il-perjodu kollu** = € 19,454.95
€ 19,454.95 – **€ 266 kera perċepita** =
€ 19,188.95

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **dsatax-il elf, mija u tmienja u tmenin Ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€19,188.95)**;

80. 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: (a) il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin, u (b) il-fatt illi s-soċjeta' rikorrenti hija persuna legali u mhux fiżika, u ma tbatix minn "ansjeta'" bħalma jbatu persuni fiżiċi[26];

81. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat, stante illi l-intimat Debono ma kien fl-ebda żmien jaħti għall-fatt illi l-liġijiet viġenti kienu qed jilledu d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti.

H. Talba għar-Ripresa tar-Raba'

82. Tenut kont dak ikkonsidrat bid-dħul fis-seħħ tal-emendi fil-Kap 199, u cioe illi l-Att XXII tal-2022 għamilha aktar faċli sabiex is-soċjeta rikorrenti

[26] Vide Rik Nru 15/2021/1, ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

tirriprendi l-pussess tar-raba' in kwestjoni, u/jew temiljora l-kundizzjonijiet tal-kirja, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tikkonsidra din it-talba, liema talba llum-il ġurnata għandha tiġi indirizzata f'forum ieħor.

I. Spejjeż Ġudizzjarji

83. Tenut kont tal-fatt illi s-soċjeta' rikorrenti ma kinitx tidħol fl-ispejjeż illi tintavola l-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħha per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **Tilqa' l-ewwel talba** tas-soċjeta' rikorrenti u tiddikjara illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap 199, taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Anthony Debono għar-raba' mertu tal-kawża, u poġġew lis-soċjeta' rikorrenti f'impossibilita' li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjeta', limitatament sa Jannar 2023;

(ii) **Tilqa' *in parte* t-tieni talba** tas-soċjeta' rikorrenti, u tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha kif protetti mill-Artikoli 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, limitatament sa Jannar 2023, u għalhekk sejra tagħti rimedji xierqa fis-sitwazzjoni, fil-forma ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju. Madanakollu sejra **tastjeni** milli tippronunzja ruħha dwar it-talba tas-soċjeta' rikorrenti għar-ripresa tar-raba' *de quo*;

(iii) **<u>Tilqa' t-tielet talba</u>** tas-soċjeta' rikorrenti u tiddeċiedi illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mis-soċjeta' rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li ma kkreawx 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>** tas-soċjeta' rikorrenti u tillikwida danni pekunjarji fis-somma ta' **dsatax-il elf, mija u tmienja u tmenin Ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€19,188.95)** u danni non-pekunjarji fis-somma ta' **ħames mitt Ewro (€ 500)**. Dan, iżda, mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda bħala rimedju illi qed jingħata minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha;

(v) **<u>Tilqa' l-ħames talba</u>** u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens hekk likwidat, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza, sad-data tal-effettiv pagament;

(vi) **<u>Tiċħad</u>** 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