# QORTI KOSTITUZZJONALI

**IMĦALLFIN**

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

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.**

**Numru 5**

**Rikors numru 600/21/1 LM**

**Carmelo Azzopardi bħala mandatarju tal-assenti Michael Borg, Martin Borg, Myriam Leimback u Victoria Borg**

**v.**

**Avukat tal-Istat u Michael Meilaq**

1. L-atturi appellaw mis-sentenza li tat il-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-28 ta' Settembru, 2022 u li biha ddikjarat li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet tagħhom, wara li laqgħet ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Meilaq. Il-kawża titratta dwar għalqa f'Wied Għammieq, limiti tal-Kalkara b'kejl ta' ċirka 4,800 metri kwadru mqabbla għand il-konvenut Meilaq u qablu għand l-awturi tiegħu.

2. L-għalqa kienet proprjetà ta' Espedito Borg, li miet fid-19 ta' Marzu 2005. Wirtuh b'testment uliedu Martin, Miriam u Michael soġġett għall-użufrutt ta' martu Victoria Borg (testment tas-26 ta' April 1972, fl-atti tan-nutar Carmelo Lia u testment ieħor tat-22 ta' Lulju 1998 li sar f'Michigan, l-Amerika). Kollha kemm huma parti fil-kawża. Il-qbiela hi €15.20 kull sena. Fit-22 ta' Awwissu 2005, saret dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Espedito Borg (fol. 23) u l-għalqa ġiet inkluża. L-inkwilin ikkonferma li kien ser jagħlaq 62 u li:

i. Impjegat St. James Cavalier mis-7 ta' filgħodu sat-3 ta' wara nofsinhar u jagħmel xogħol relatat ma' manutenzjoni. Qal li l-għalqa jmur kuljum;

ii. Oriġinarjament l-art kienet imqabbla lil nannuh, imbagħad għaddiet għand missieru u eventwlament għandu;

iii. Hu dilettant u fl-għalqa jkabbar patata u qarabagħli. Il-prodott li jieħu jużah għalih u jqassam ukoll lil ħutu u ma jagħmel l-ebda attività kummerċjali;

iv. L-għalqa ma tinħadimx kollha għaliex parti minnha hi mogħxa u f'parti minnha kien tefa' l-ħamrija. Il-perit tekniku stess fir-rapport qal li

*"F'parti mill-għelieqi hemm blat fil-wiċċ. L-istess għelieqi għandhom inklinazzjoni għal Wied tar-Rinella"*.

3. Bir-rikors preżentat fit-22 ta' Settembru 2021, ir-rikorrenti talbu sabiex il-Qorti:

> *"(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 tal-istess Kap. 199 qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Michael Meilaq (K.I. 392060M) għal territorju art ta' għalqa f'Wied Għammieq, limiti tal-Kalkara, ossia ta' 4,800 m.k., kif aħjar delineata fuq il-pjanta hawn annessa mmarkata bl-iswed bħala "Dokument A", bl-ambjenti fiha, li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjetà tal-Gvern ta' Malta, mil-Lvant minn proprjetà tal-familja ta' Cassar Torreggiani u mil-Punent ma' proprjetà tal-familja Debono Preziosi li tappartjeni lill-istess rikorrenti, u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.*
>
> *(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia ta' territorju art ta' għalqa f'Wied Ghammieq, limiti tal-Kalkara, ossia ta' 4,800 m.k., kif aħjar delineata fuq il-pjanta hawn annessa mmarkata bl-iswed bħala "Dokument A", bl-ambjenti fiha, li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjetà tal-Gvern ta' Malta, mil-Lvant minn proprjetà tal-familja ta' Cassar Torreggiani u mil-Punent ma' proprjetà tal-familja Debono Preziosi, 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 tagħtiha ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripresa tal-għalqa de quo.*
>
> *(III) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq*

*u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni, u dan ai termini tal-Liġi.*

*(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.*

*(V) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament."*

4. Fil-15 ta' Ottubru 2021, l-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

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

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

*3. Illi 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 jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew f'dan il-każ, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali;*

*4. Illi mhuwiex minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li huma jinstabu mċaħħada milli jieħdu l-pussess effettiv tal-art għaliex kif ġa mtenni l-**artikolu 4 tal-Kap 199** isemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. Lanqas ma huwa minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li minħabba l-Liġi huwa ma jistax jikseb kumpens ġust mill-kiri tal-art. Anzi, kontra dak li jgħidu r-rikorrenti, l-**artikolu 3(ċ) tal-Kap 199** jagħtihom l-jedd li jekk jridu huma jistgħu jitolbu lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja tagħhom jiġu ndaqs bħal kirjiet agrikoli oħra. Il-liġi għalhekk qiegħda tagħti l-jedd lis-sid biex jekk irid iġib il-valur tal-kirja tiegħu daqskemm qegħdin jinkrew għelieqi agrikoli oħra fuq is-suq. Jgħidu ħażin għalhekk ir-rikorrenti li minħabba l-Liġi huma jinstabu imċaħħda milli jiksbu dħul xieraq mill-kirja ta' dik l-art;*

*5. 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**;*

*6. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestit minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjetà, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma jitlifex għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

*7. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermentewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"*procedural fairness"* ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

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

5. Fid-9 ta' Novembru 2021, wieġeb il-konvenut Meilaq u qal:

*"1. Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti għandu jġib prova li l-kirja tal-għalqa f'Wied Għammieq fil-limiti tal-Kalkara hija regolata bil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;*

*2. Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti għandu wkoll jressaq prova li ma setax jinqeda b'rimedju effettiv u ordinarju alternattiv sabiex jottjeni rimedju għal lanjanzi epurati minnu f'din il-proċedura ta' natura straordinarja. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponenti jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha.*

*3. Illi fit-tielet lok, u bla preġudizzju għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta fihom infushom ma humiex leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent u bl-ebda mod ma jmorru kontra Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea iżda jsaħħu l-jeddijiet tas-sid billi jikkontemplaw dawk iċ-ċirkostanzi fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx u/jew togħla. F'dan ir-rigward ir-rikorrenti għandu jġib prova ta' kif qiegħed jistma l-għalqa li għandha valur ta' €250,000 u kemm għandha tkun il-qbiela ewka u ġusta kif ukoll għalfejn qed jippretendi lil din l-Onorabbli Qorti tagħmel dan l-eżerċizzju meta diġà hemm rimedju kontemplat f'Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex iressaq dan l-ilment quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba';*

*4. Illi fir-Raba' lok, u wkoll mingħajr pregudizzju, l-esponenti jaħdem għalqa f'Wied Għammieq, limiti tal-Kalkara bi qbiela mingħand ir-rikorrenti b'titolu validu skont il-ftehim viġenti bejniethom u skont il-liġi. Ir-rikorrenti dejjem aċċetta bla riserva l-qbiela relattiva u qatt ma kien hemm xi talba jew ittieħdu xi miżuri bil-liġi jintalab xi awment jew inkella biex jirriprendi l-imsemmija għalqa. Fil-proċeduri odjerni l-esponenti m'għandux jirrispondi dwar il-validità ta' liġijiet li qegħdin jiġu kontestati u dan peress li bħala cittadin huwa ma huwiex l-awtur ta' dawn il-liġijiet iżda qiegħed sempliċiment jipprevalixxi ruħhu mill-provvedimenti tal-liġi vigenti u statuorjament validi, għalhekk ma huwiex il-leġittimu kontradittur u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*

*5. Illi fil-ħames lok, l-esponenti umilment jeċċepixxi illi huwa bl-ebda mod ma jista' qatt ikunu responsabbli qua ċittadin privat ta' xi leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk la għandu jiġi kkundannat iħallas xi kumpens wisq anqas l-ispejjeż ta' din il-proċedura;*

6. Bis-sentenza tat-28 ta' Settembru 2022, din il-Qorti laqgħet ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenut Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Meilaq, u ddikjarat li *".... tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet kollha tar-rikorrenti"*.

7. Il-konsiderazzjonijiet li għamlet l-Ewwel Qorti kienu dawn:-

"15. *Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimat Meilaq. Fir-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li mhux minnu li r-rikorrenti jinstabu mċaħħda milli jieħdu l-pussess effettiv tar-raba',*

*għaliex l-artikolu 4 tal-Kap. 199 jelenka diversi ċirkostanzi fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx. Barra minn hekk, il-para. (ċ) tal-artikolu 3 tal-Kap. 199 jagħti d-dritt lir-rikorrenti li jitolbu lill-Bord sabiex il-kundizzjonijiet tal-qbiela jkunu ndaqs bħal dawk ta' kirjiet agrikoli oħra, u għalhekk anki il-valur tal-kirja. Imbagħad l-intimat Meilaq fit-tieni eċċezzjoni tiegħu jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iressqu prova sabiex juru li huma ma setgħux jinqdew b'rimedju effettiv u ordinarju alternattiv, u fin-nuqqas ta' din il-prova, il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha.*

*16. Is-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199 jipprovdi għal diversi istanzi fejn is-sid għandu jingħata lura l-pussess tar-raba', iżda hawn ukoll ma jidhirx li r-rikorrenti qatt għamlu talba quddiem il-Bord ai termini ta' xi wieħed mill-paragrafi li jipprovdi għalih l-imsemmi subartikolu. Il-Qorti tirrileva li d-disposizzjonijiet ta' dan is-subartikolu huma msejsa fuq l-għan prinċipali tal-liġi li għandha tiġi mħarsa qabel xejn l-attività agrikola li tkun qegħda titwettaq fir-raba'. L-ewwel paragrafu saħansitra jagħti lok sabiex is-sid jieħu lura r-raba' jekk juri li hu jew xi membru tal-familja tiegħu għandhom ħtieġa ta' dak ir-raba' għal skopijiet agrikoli, iżda min-naħa l-oħra fejn ir-raba' mhux wieħed saqwi, jista' juri li għandu bżonnu għall-bini ta' residenza, negozju jew industrija, ovvjament it-talba tista' tirnexxi biss jekk hemm prova li fil-fatt ir-raba' jista' jiġi żviluppat. Barra minn hekk, jekk ir-raba' ma jinħadimx, is-sid jista' jitlob il-Bord sabiex jingħata pussess tiegħu, u l-istess fejn il-bidwi jonqos milli jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tas-sejjieħ, jew iħalli jew jippermetti li ssir ħsara konsiderevoli kemm b'negliġenza jew deliberatament f'siġar tal-frott. Madankollu din il-Qorti tosserva li ma jirriżultax li r-rikorrenti qatt irrikorrew għall-Bord ai termini ta' dan is-subartikolu tal-liġi.*

*17. L-istess tgħid il-Qorti fir-rigward tal-kwistjoni tal-ammont tal-qbiela li l-intimat Meilaq iħallas kull sena. Tirrileva li r-rikorrenti permezz tar-rikors odjern qegħdin ukoll jilmentaw li dan l-ammont huwa wieħed sproporzjonat meħud in konsiderazzjoni l-valur lokatizju tar-raba' fis-suq ħieles, u saħansitra permezz tat-tieni talba tagħhom huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi. Tikkonsidra li permezz tal-artikolu 3 tal-Kap. 199, huma bħala sidien tar-raba' jistgħu jirrikorru lejn il-Bord b'talba għal bidla fil-kundizzjonijiet tal-kirja, fejn l-imsemmi Bord għandu d-diskrezzjoni li jilqagħha fejn jikkonsidra li din hija ġustifikata fid-dawl tal-benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru, jew li dawk il-kundizzjonijiet huma ekwi meta pparagunati ma' kundizzjonijiet ta' kirja oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess inħawi ta' Malta, u wara li jitqiesu l-kwalità u l-profondità medja tal-ħamrija, in-natura tal-art taħt il-ħamrija, id-direzzjoni li fiha l-art imżerżqa tkun qegħda faċċata, l-aċċess għal triq u d-distanza mill-eqreb raħal. Il-Qorti tikkonsidra li hija mhijiex kompetenti sabiex tiddeċiedi kwistjonijiet bħal dawn, fejn il-Kap. 199 saħansitra permezz tas-subartikolu 5(8) tiegħu jipprovdi sabiex kwistjonijiet tekniċi jiġu assenjati lil żewġ membri oħra tal-Bord*

*debitament magħżula rispettivament minn fuq lista ta' Arkitetti u Inġinieri Ċivili , u minn fuq lista ta' persuni kompetenti u li jifhmu f'affarijiet tar-raba'. Għaldaqstant il-Qorti tgħid li ġaladarba jiġi eżawrit dan ir-rimedju ordinarju, ir-rikorrenti jkollhom kull dritt li jirrikorru għal din il-Qorti fejn l-imsemmi rimedju jirriżulta ineffettiv sabiex jindirizza l-lanjanzi tagħhom. Magħdud ma' dan kollu hemm ukoll il-fatt li l-Kap. 199 ma jipprovdi għall-ebda limitazzjoni fuq il-qbiela pagabbli, għajr għall-fatt li s-sid għandu jirrikorri għall-Bord bit-talba appożita, u l-Bord bl-ebda mod m'għandu jdejh imxekla bil-liġi kuntrarjament għal dak li jagħmel il-Kap. 69.*

*18. Li ċertament tista' tgħid din il-Qorti huwa li hija m'għandha l-ebda konvinċiment li l-valuri espressi mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għandhom jitqiesu applikabbli għall-każ odjern, u hemm diskrepanza qawwija bejn il-qbiela li titħallas u dik kif stmata mill-imsemmi Perit Tekniku Ġudizzjarju. Dan tgħidu filwaqt li qegħda tieħu konjizzjoni tal-policy tal-Awtorità tal-Artijiet fir-rigward ta' kirjiet agrikoli jew qbiela kif espressa f'Dok. SS1 esebita mir-rappreżentant tagħha l-Perit Stefan Scotto. Għalhekk minkejja kull nuqqas ta' għarfien tekniku, il-Qorti tista' faċilment tagħraf li l-imsemmija valuri kif indikati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mhumiex realistiċi fil-kuntest ta' art agrikola, u dan filwaqt li tistqarr u tagħmel ċar li tista' taċċetta l-istess stima u valuri f'kuntesti oħra fejn ir-raba' għandu jinbiegħ jew jinkera għal skopijiet oħra, fosthom dawk rikreazzjonali. Il-Qorti ma tistax tagħraf ċirkostanzi fejn ir-rikorrenti jsibu bidwi li jkun lest li jħallas il-valur kif stmat mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju għax-xiri tar-raba' in kwistjoni, meħuda wkoll in konsiderazzjoni l-ispejjeż, in-nuqqasijiet u l-limitazzjonijiet kollha tagħha, jew li jidħol għal ftehim ta' kiri versu l-qbiela kif stmata mill-istess Perit Tekniku Ġudizzjarju".*

8. B'rikors preżentat fis-7 ta' Ottubru 2022, l-atturi appellaw mis-sentenza tal-Ewwel Qorti. Huma jilmentaw li ma nżammx u ma jistax jinżamm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress li l-valur lokatizju ta' €3,600 fis-sena paragunat ma' €15.20 huwa fi proporzjon ta' 250 darba iktar milli s-sidien qegħdin jirċievu mingħand l-inkwilin. Komplew li mill-provi rriżulta li l-għalqa kienet tintuża mill-konvenut għad-delizju tiegħu peress li jaħdem *full-time* St. James Cavalier u qabel it-Tarzna. Dan qiegħed iwassal għal inġustizzja perpetwa għas-sidien peress li Kap. 199 mhuwiex jagħtihom l-opportunità li jirċievu kera li

żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini. Kirjiet agrikoli mill-Awtorità tal-Artijiet qegħdin jinkrew bir-rata ta' €1 kull metru kwadru. Skont ir-rapport li ħejja l-perit tekniku inkarigat mill-Ewwel Qorti, matul is-snin l-atturi tilfu qbiela fl-ammont ta' €32,419 li minnhom għandhom jitnaqqsu €525 qbiela li rċevew matul is-snin. Għalhekk it-telf effettiv li sofrew kien €31,894. Kien proprju għalhekk li l-atturi ppreżentaw il-kawża u qegħdin jitolbu rimedju għall-ksur tal-jedd fundamentali protett bis-saħħa tal-Art. 37 tal-Kostituzjzoni u l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Isostnu wkoll li għandhom jirċievu kumpens li hi d-differenza bejn dak li rċevew bħala kera u dak li suppost għandhom jirċievu matul iż-żmien, u dan mis-sena 1982 'il quddiem. Komplew li jekk wieħed japplika l-linji gwida tas-sentenza Cauchi v. Malta li ngħatat mill-QEDB, għandhom jirċievu mhux inqas minn €15,947, ma' liema somma għandha tiżdied €5,000 bħala dannu non-pekunjarju. Dan apparti li l-konvenut Meilaq m'għandux ikompli jgawdi l-effetti ta' liġi ineffettiva u ma jistax jistrieħ fuq dawk id-dispożizzjonijiet tal-liġi sabiex jiġġustifika l-użu tal-art għalihom.

9. Il-konvenuti wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell tal-atturi.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

10. Hu fatt li skont l-Art. 4 tal-Kap. 199 sid il-kera jista' jitlob lill-Bord Li Jirregola l-Kera l-awtorizazzjoni sabiex ma jġeddidx il-kirja. Però dan biss f'kazijiet limitati u espressament stipulati f'dik id-dispożizzjoni. Fis-sentenza Vincenza Magro v. L-Avukat tal-Istat et tal-31 ta' Mejju 2023, din il-Qorti qalet:

> *"29.... Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkustanzi 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-proprjetà 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'. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et (Kost., 23/11/2020) fejn ġie spjegat hekk fuq din il-kwistjoni:*
>
>> *"Madankollu ma huwiex għalkollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żjieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera reċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żjidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tassuq ħieles.*
>>
>> *15. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu".*

11. Dak li l-Avukat tal-Istat iddeskriva bħala *"4.... għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob il-kirja agrikola ma tibqax tiġġedded"*, huma biss sitta li l-parti kbira tagħhom jiddependu minn xi nuqqas tal-kerrej. Hu ċar li s-sid ma jistax jieħu lura l-pussess tar-raba' meta jfettillu, u għalhekk hu imperattiv li jirċievi kera xierqa.

12. Hu veru wkoll li sid il-kera sa ftit ilu kellu l-jedd li jitlob l-awment fil-kera skont l-Art. 3(ċ) tal-istess liġi. Madankollu, fis-sentenza J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et din il-Qorti diġà kienet osservat li żieda fil-kera hi regolata bil-kriterji tas-suq:

> *"14...... biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera reċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żjidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles".*

13. L-Avukat tal-Istat m'għamilx referenza għal sentenzi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fejn iż-żidiet fil-qbiela li ngħataw ikunu kalkolati fuq kriterji tas-suq ħieles. Li l-inkwilin kellu l-opportunità li jitlob lill-Bord sabiex iżid il-kera hu fatt. Però dak waħdu mhuwiex biżżejjed biex jingħad li s-sid għandu rimedju ordinarju li hu effettiv. Ir-rimedju jrid ikun wieħed li verament iwassal għal żieda adegwata fil-kera biex jiżgura li s-sid mhuwiex jiġi mġiegħel iġorr il-piż kollu waħdu.

14. Fil-każ in eżami bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma jista' jingħad li qbiela ta' €15.20 kull sena għal iktar minn erbat itmiem raba', hi xierqa.

15. Saħansitra fil-każ tal-Art. 14 tal-Kap. 199 ma jistax isir ftehim bejn is-sid u l-inkwilin li jvarja xi kondizzjoni tal-kirja fis-sens li ċċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti minn dik il-liġi. Għalhekk is-sid hu kostrett imur quddiem il-Bord sabiex jinbidlu l-kondizzjonijiet.

16. Wieħed ukoll ma jridx jinsa d-definizzjoni wiesa' tal-kliem 'membru tal-familja' u 'kerrej' li hemm fl-Att li jwassal biex persuni differenti jkunu intitolati li jkomplu jgawdu l-kirja minn persuna għall-oħra. Dan ikompli jżid l-inċertezza ta' sid il-kera dwar iż-żmien meta ser ikun jista' jieħu lura l-pussess tar-raba' u fl-istess ħin sidien il-kera ma kinux qegħdin jirċievu kera xierqa.

17. Għalhekk kemm ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Meilaq ser jiġu miċħuda.

18. Minn dak li rriżulta mill-provi altru milli hemm biżżejjed provi biex il-Qorti tikkonkludi li l-kirja tar-raba' oġġett tal-kawża hi protetta taħt l-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba (Kap. 199).

19. Għalkemm fir-raba' eċċezzjoni l-konvenut Meilak qal li mhuwiex leġittimu kontradittur, bħala kerrej għandu interess li jkun parti fil-kawża meta tikkunsidra li sentenza f'kawża ta' din ix-xorta jista' jkollha konsegwenzi fuq il-kirja. Hu ferm stramb kif inkwilin iressaq oġġezzjoni bħal din meta l-preżenza tiegħu tagħtih l-opportunità li jressaq provi u jlissen leħnu, f'materja li żgur hi ta' interess tiegħu ġialadarba l-kwistjoni titratta dwar il-kirja li qiegħed igawdi bis-saħħa tal-liġi.

20. Mhemmx dubju li r-restrizzjonijiet huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi. Però hu ċert li m'huwiex jingħata kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li ma tkunx wisq tant inqas minn dik li kienu jdaħħlu sidien il-kera kieku krew ir-raba' għal skop agrikolu fis-suq ħieles. Illum il-mod kif tiżdied il-qbiela hu differenti wara li fit-8 ta' Frar 2023, daħlu fis-seħħ l-emendi li saru bl-Att XXII tal-2022. Illum hemm mekkaniżmu ġdid kif tiżdied il-kera tar-raba' għal użu agrikolu, li però mhuwiex oġġett ta' din il-kawża.

21. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tikkonkludi li matul il-perjodu rilevanti, il-kera baxxa twassal għall-ksur tal-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Fir-rigward tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni fis-sentenza J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et, din il-Qorti diġà spjegat kif japplika għall-każijiet simili:

> *"L-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jħarisx lis-sid biss minn "żvestiment" totali tad-drittijiet u interessi tiegħu fuq il- proprjetà. Li jgħid l-art. 37 hu illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma għandu jinkiseb mingħajr kumpens xieraq. Il-ius possidendi tas-sid huwa ċertament interess fi jew dritt fuq proprjetà u għalhekk it-teħid ta' dak id-dritt jintlaqat bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni".*

22. Għal dak li jirrigwarda l-ilment relatat ma' allegat ksur tal-Artikoli 39 tal-Kostituzzjoni u 6 tal-Konvenzjoni, fis-sentenza J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et diġà ddeċidiet dwar il-jedd ta' aċċess għal

Qorti bħala fergħa tal-jedd fundamentali għal smigħ xieraq. Il-Qorti ser tillimita ruħha biex tirriproduċi dak li diġà qalet f'dik is-sentenza:

> *"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-proprjetà tiegħu li jkun għallinqas 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 tallum, 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"*.

23. Il-perit tekniku għamel stima tal-valur lokatizju tal-art in kwistjoni għal dawn il-perjodi:

| Perjodu | Kera fis-sena. |
|---|---|
| 1987 – 1991 | €141 |
| 1992 – 1996 | €227 |
| 1997 – 2001 | €365 |
| 2002 – 2006 | €589 |
| 2007 – 2011 | €948 |
| 2012 – 2016 | €1,527 |
| 2017 – 2020 | €2,459 |
| 2021 | €3,600 |

24. Il-perit tekniku waqt l-eskussjoni spjega li għamel stima ta' €75 kull metru kwadru. Żied li kieku l-istima tal-art saret għal skop ta' rikrejazzjoni l-istima kienet tkun €750 kull metru kwadru. Qal ukoll:

> *"..... ħafna mill-prezz tas-suq issa mhux qiegħed jogħla minħabba li hemm gabilotti qed jixtru l-art, hemm biex iħawlu l-pastard fiha, mhux dak il-każ. Il-każ huwa li dak li jkun, fra parentesi, jinvesti f'biċċa art, u l-art billi Malta s-supply huwa limitat ħafna, qed jogħla l-prezz tagħha"* (fol. 75).

25. Wieħed jista' jargumenta li diffiċli ssib bidwi li jaqla' l-għixien tiegħu li ser imur ifittex jixtri art bħal dik oġġett tal-kawża b'dawk il-valuri li qal il-perit tekniku, meta lanqas biss mhi saqwi u hu evidenti li t-tip ta' prodott agrikolu li jista' jitkabbar fl-art hu limitat. L-istess japplika għall-istimi ta' kera li ta l-perit tekniku (fol. 63). Madankollu fl-atti m'hemmx prova aħjar, għalkemm il-Qorti temmen li f'każ bħal dan tiżdied l-inċertezza kemm ir-raba' kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu rilevanti. M'hemmx dubju li l-liġi qiegħda tagħti protezzjoni wkoll lill-kerrej li hu dilettant u l-prodott agrikolu li jieħu jikkunsmah hu u l-familja tiegħu. Fil-fatt irriżulta li r-rikorrent għandu impieg *full time* u żgur li ma ntweriex li jiddependi mir-raba' oġġett tal-kawża għall-għixien tiegħu u tal-familja, apparti li mhuwiex jipprovdi prodot agrikoli għas-suq. L-għan wara l-protezzjoni li jagħti l-Kap. 199 kien sabiex jkompli jiggarantixxi mezz ta' għixien għal min jaħdem ir-raba' u wkoll biex jibqa' jkun hawn prodott agrikolu lokali fis-suq.

26. Għalhekk Kap. 199 ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn dawk il-kerrejja li huma bdiewa li jaqilgħu l-għixien tagħhom mill-biedja u nies bħall-konvenut li huma biss dilettanti, li jikru għalqa u jkabbru xi prodott agrikolu għall-konsum personali tagħhom. Il-protezzjoni li tagħti l-liġi qiegħda sservi wkoll sabiex tipproteġi l-art agrikola f'Malta, fejn nafu li mhijiex f'abbundanza u biż-żmien qiegħda tkompli titnaqqar bi żvilupp li

qiegħed jiġi permess f'żoni li jaqgħu barra miż-żoni ta' żvilupp. Dan qiegħed iwassal għal telfien ta' raba' agrikola. Hu fl-interess ġenerali li żoni rurali jkunu protetti mill-iżvilupp. Għalkemm il-protezzjoni ta' art agrikola suppost issir b'liġijiet ta' ppjanar, *policies* u nfurzar effettiv u f'waqtu, il-Kap. 199 qiegħed joffri mezz ieħor għall-konservazzjoni ta' art agrikola li hi essenzjali għall-ambjent, iktar u iktar meta tikkunsidra ċ-ċokon ta' daqs tal-pajjiż. Fil-fatt skont l-istatistika 23% tar-raba' hi proprjetà tal-privat u mikrija (ara paġna 8 tal-White Paper, *Riforma fil-Qasam tar-Raba'*).

27. Fis-sentenza Vincenza Magro v. Avukat Ġenerali et tal-31 ta' Mejju 2023, li kienet ukoll titratta dwar Kap. 199, il-Qorti stabbiliet il-kumpens dovut lis-sid billi addottat il-linji gwida tas-sentenza Cauchi v. Malta li ngħatat mill-QEDB.

28. Fis-seduta tal-10 ta' Novembru 2021, l-atturi talbu lill-Qorti sabiex tinkariga perit tekniku. Talba li ntlaqgħet u l-Qorti tatu l-inkarigu sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju tal-art fis-suq miftuħ mis-sena 1987 sat-22 ta' Settembru 2021, ċjoè d-data meta l-atturi fetħu l-kawża. L-atturi ddikjaraw li, *"... salv għal dak li jista' jirriżulta mir-rapport tal-perit tekniku ġudizzjarju huwa ma jkollu aktar provi xi jressaq"*. Għalhekk hu evidenti li l-atturi ma kellhom l-ebda oġġezzjoni dwar il-perjodu. L-istess jirriżulta min-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżentaw (ara fol. 148 – 149). Fiċ-

ċirkostanzi dak hu l-perjodu rilevanti li fuqu din il-Qorti ser tikkalkola l-kumpens.

29. Skont il-perit tekniku matul il-perjodu rilevanti t-total tal-valur lokatizju tar-raba' kien €32,419, minn liema somma għandha titnaqqas 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-liġi. F'dan il-każ ser isir tnaqqis ta' 50% minflok 20% minħabba l-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-għalqa għall-perjodu kollu rilevanti bil-valur lokatizju li ta l-perit tekniku. B'dik it-tip ta' kera hu diffiċli ferm li l-art tinkera għal skop agrikolu, meta wieħed jikkunsidra li l-art hi bagħli u f'partijiet minnha hemm il-blat.

30. Wara li jsir dak it-tnaqqis jibqa' bilanċ ta' ċirka €11,346. Minn dik is-somma għandha titnaqqas €530 qbiela li suppost sidien il-kera rċevew mingħand il-kerrej. Għaldaqstant il-kumpens pekunjarju li għandu jitħallas lill-atturi hu <u>għaxart elef tmien mija u sittax-il ewro (€10,816)</u>.

31. Ma' dik is-somma għandha tiżdied ukoll is-somma ta' <u>tliet elef ewro (€3,000)</u> bħala kumpens non-pekunjarju, wara li l-Qorti qieset li Espedito Borg miet fid-19 ta' Marzu 2005 u kien biss fit-22 ta' Settembru 2021, li l-atturi fetħu l-kawża.

32. Għal dak li jikkonċerna l-eċċezzjoni numru 5 tat-tweġiba tal-konvenut Meilak, hu fatt li f'dawn it-tip ta' kawżi Qorti ma tagħtix rimedju

kontra persuna privata. Ir-rimedju għandu jagħtih l-Istat. Ovvjament b'mod indirett l-inkwilin jista' jintlaqat.

<u>Deċiżjoni</u>.

Għal dawn il-motivi tħassar is-sentenza appellata u tilqa' l-appell tal-atturi sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjonijiet numru 1 sa 4 li ta l-konvenut Meilaq. Tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-konvenut Meilak.

2. B'referenza għall-ewwel talba tiddikjara li l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199) kien qiegħed jagħti lill-kerrej dritt li jġedded il-kirja mingħajr ċertezza meta s-sidien jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-art u dan mingħajr ma jitħallsu kera xierqa.

3. Għalhekk tiddikjara li kien hemm ksur tal-jedd fundamentali tal-atturi fil-perjodu rilevanti għal din il-kawża, kif protetti taħt l-Art. 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikoli 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Art. 6 tal-istess Konvenzjoni u dan b'applikazzjoni tal-Art. 3 tal-Kap. 199 kif kien qabel saru l-emendi bl-Att XXII tal-2022.

4. Tillikwida kumpens ta’ tlettax-il elf, tmien mija u sittax-il ewro (€13,816) kif spjegat hawn fuq u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas dik is-somma lill-atturi. Bl-imgħax mil-lum.

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-Avukat tal-istat.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Giannino Caruana Demajo<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
da