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 7

Rikors numru 72/2016/1 MH

Baldacchino Holdings Limited (C10716)

v.

L-Avukat Ġenerali, li kien sostitwit *ope legis* bl-Avukat tal-Istat, b'effett tal-Kap 603 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Avviż Legali 329 tal-2019 u Carmelo Spiteri għal kull interess li jista' jkollu

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-Avukat tal-Istat u l-appell tal-konvenut Carmelo Spiteri, ippreżentati fl-istess data mis-sentenza li tat fid-29 ta' Settembru 2021. Il-kawża titratta dwar l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199) u l-jedd fundamentali ta' sid il-kera għat-tgawdija ta' ħwejġu.

2. Il-kwistjoni hi dwar porzjon art magħrufa bħala tal-Ħamrija, limiti tas-Siġġiewi b'kejl ta' madwar 8,832 metri kwadri li l-attriċi xtrat b'kuntratt tat-18 Novembru 1992. Fiż-żmien tal-akkwist l-art kienet mikrija lill-konvenut Spiteri. Fil-kuntratt jissemma li l-art mikrija u hi art agrikola. Titħallas kera ta' €19.80 kull sena. L-art qegħda barra miż-żona ta' żvilupp u fiha xi kmamar, u l-aċċess hu ristrett. Hemm ukoll ġiebja u l-konvenut jagħmel użu minn ilma li jieħu minn razzett li għandu fil-viċin li mhijiex parti mill-kirja. Fl-għalqa mhemmx sors dirett ta' ilma għalkemm hemm ġiebja. L-attriċi tinnegozja fil-proprjetà u rrifjutat il-ħlas tal-kera u l-konvenut jiddepożita l-kera fil-qorti. Il-konvenut raġel anzjan u bidwi, u l-art tintuża għal skop agrikolu.[1] Spjega li jbiegħ il-prodott li jkabbar u jekk jibqagħlu żejjed jieħu l-pitkalija u jagħti lil ħuh biex ibiegħu Ta' Qali. Qal ukoll li għandu raba' oħra bi qbiela bejn 15 u 20 tomna. Fl-atti hemm riċevuti tal-qbiela li jmorru lura għas-snin tletin. Ma tressqux provi dwar xi qligħ il-konvenut jagħmel mill-attività ta' bidwi. Il-kirja hi protetta taħt l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri tar-Raba' (Kap. 199).

3. B'rikors ippreżentat fil-25 ta' Lulju 2016, l-attriċi talbet lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *"(1) tiddeċiedi u tiddikjara illi d-dispożizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kapitlu 199 tal-liġijiet ta' Malta), u senjatament iżda mhux biss l-Artikoli 3, 4 u 14 ta' l-Att imsemmi, jivvjolaw u jilledu d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif tutelati mill-Artikolu 6 tal-*

[1] Ara tweġiba li ta l-perit tekniku a fol. 141.

Konvenzjoni, mill-Artikolu 39 tal- Kostituzzjoni, mill-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u mill- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

(2) tagħti dawk l-ordnijiet, provvedimenti u dikjarazzjonijiet kollha opportuni sabiex ir-rikorrenti tingħata rimedju xieraq u adegwat għall-vjolazzjoni tad- drittijiet fondamentali mġarrbin minnha, inkluż iżda mhux limitat għal kumpens għall-ħsarat pekunjarji u non-pekunjarji mġarrbin mir-rikorrenti".

4. Il-konvenuti wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet tal-attriċi.

5. B'sentenza tad-29 ta' Settembru 2021 l-Ewwel Qorti ddeċidiet:-

"1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

2. Tilqa' l-ewwel talba tas-soċjeta' rikorrenti u tiddikjara illi d-dispożizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kapitlu 199 tal- Liġijiet ta' Malta), u senjatament iżda mhux biss l-Artikoli 3, 4 u 14 ta' l-Att imsemmi, jivvjolaw u jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati mill-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, mill-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, mill-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u mill-Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni;

3. Tilqa' t-tieni talba u tordna li bħala rimedju: (a) l-intimat Carmelo Spiteri m'għandux ikompli jibbenefika mill-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal- Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' jokkupa l-għalqa mertu tal- proċeduri odjerni; u (b) l-intimat Avukat Ġenerali in rappreżentanza tal- Istat għandu jħallas lis-soċjeta' rikorrenti kumpens globali ta` tletin elf Ewro (€ 30,000) in kwantu għal sebgħa u għoxrin elf Ewro (€27,000) li għandhom ikopru danni pekunarji u in kwantu għal tlett elef Ewro (€3,000) li għandhom ikopru danni morali;

4. Tordna lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas l-ispejjeż kollha ta` din il-kawża;

5. Tordna lir-Reġistratur tal-Qorti sabiex kif appena din is-sentenza tgħaddi in ġudikat jibgħat kopja tagħha lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati ai termini tal-artikolu 242 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta` Malta.

6. Fid-19 ta' Ottubru 2021 l-Avukat tal-Istat ippreżenta rikors tal-appell. L-istess għamel il-konvenut l-ieħor. L-attriċi wieġbet għal kull wieħed miż-żewġ appelli b'żewġ risposti li ppreżentaw fl-1 ta' Novembru 2021 (fol. 29 u 43) u fihom tat ir-raġunijiet għalfejn fil-fehma tagħha din il-Qorti għandha tiċħad l-appelli. Il-konvenut wieġeb għall-appell tal-Avukat tal-Istat (4 ta' Novembru 2021) u filwaqt li ddikjara li jaqbel mal-ewwel żewġ aggravji, qal li m'għandux jeħel spejjeż tal-perizja addizzjonali għaliex fiha kien hemm aspetti tal-valur lokatizju mill-aspett ta' agrikoltura. Fit-28 ta' Ottubru 2021 l-Avukat tal-Istat wieġeb ukoll għall-appell tal-konvenut l-ieħor. Fir-rigward tat-tieni u raba' aggravji għamel referenza għall-appell tiegħu filwaqt li dwar l-ewwel, tielet u ħames aggravji qal li *"jaderixxi mal-argumenti mressqa mill-appellant inkwilin u jirrimetti ruħu għas-savju ġudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti"*.

7. Il-Qorti ser tibda billi tikkunsidra l-appell tal-Avukat tal-Istat, li talab lil din il-Qorti sabiex tħassar dik il-parti tas-sentenza fejn sabet ksur tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni, u kkundannatu jħallas kumpens ta' tletin elf ewro (€30,000).

L-ewwel aggravju.

8. Bl-ewwel aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta:

> *"1. Jidher mis-sentenza appellata li għalkemm l-Ewwel Onorabbli Qorti sabet li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta kienu*

miżuri li saru f'qafas legali u li ttieħdu għal għanijiet leġittimi li jaqdu l-interess pubbliku, madankollu l-istess l-Ewwel Onorabbli Qorti sabet li dawn l-istess dispożizzjonijiet kienu qegħdin jitfgħu piż sproporzjonat u inġust fuq is-sid, sew fejn jidħol l-obbligu tat-tiġdid tal-kiri tar-raba' u sew fejn jikkonċerna l-ħlas tal-kera. Għalhekk minħabba dan in-nuqqas ta' proporzjonalità, l-Ewwel Onorabbli Qorti waslet għall-fehma li dan kien iwassal għall-ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2.L-esponent Avukat tal-Istat ma jaqbilx mal-Ewwel Onorabbli Qorti li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jżommux bilanċ xieraq bejn l-interess ġenerali tal-komunità, il-jedd tal-gabillott u l-jedd tal-kumpannija appellata fit-tgawdija ta' ġidha. Dan għaliex fil-fehma tal-esponent l-Ewwel Onorabbli Qorti naqset milli teżamina kif imiss l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta li kienu qegħdin jiġu attakkati;

3.L-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jagħmilhiex impossibli biex sid iwaqqaf ir-rilokazzjoni. Anzi l-artikolu 4(2) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jsemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx, viz. (i) jekk ir-raba' hija meħtieġa mis-sid jew mill-qraba tiegħu għal skopijiet agrikoli; (ii) jekk ir-raba' sakemm ma tkunx saqwija hija meħtieġa mis-sid għall-bini; (iii) jekk ir-raba' tkun ġie sullokata jew trasferita b'mod irregolari; (iv) jekk l-art ma tkunx qed tinħadem għal ċertu żmien; (v) jekk il-kerrej ikun naqas milli jħallas il-kera; jew (vi) jekk il-kerrej ma jkunx żamm ir-raba' fi stat tajjeb jew għamel jew ħalla li ssir ħsara fiha;

4.Jiġi b'hekk, li l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta mhuwiex qiegħed iġiegħel lill-kumpannija appellata biex iġġedded il-kirja lill-Carmelo Spiteri. Għalhekk safejn jikkonċerna t-tiġdid tal-kirja ma jistax jingħad li l-artikolu 4 tal-Kap 199 qiegħed jixħet piż sproporzjonat fuq il-kumpannija appellata;

5.Sa fejn imbagħad jolqot l-ammont ta' kera li trid titħallas mill-intimat Carmelo Spiteri, hawn ukoll il-kumpannija appellata mhijiex siewja fil-kritika tagħha kontra l-liġi;

6.Tassew jekk il-kumpannija appellata għadha sal-lum qed titħallas bħala kera s-somma ta' €19.80 fis-sena, dan huwa dovut minħabba l-fatt li hija qatt ma talbet li tbiddel il-kundizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

7.Skont l-artikolu 3(2)(ċ) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jista' jintalab mis-sid li jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tiegħu tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira;

8.Ifisser dan li jekk sid il-kera juri li fil-qrib hemm art oħra paragunabbli għal tiegħu, fejn il-valur tal-kera mħallas huwa ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera li qiegħed jirċievi hu, allura dak is-sid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tiegħu jogħla daqs l-ammont tal-kera li qed jitħallas fuq ir-raba' simili għal tiegħu;

9.Tajjeb li wieħed jifhem hawnhekk, li fil-każ tal-Kap 199 tal-Liġijiet, il-massimu ta' kemm tista' togħla l-kera mhux marbut ma' xi indiċi jew ma' xi formola matematika ffissata minn qabel mil-Leġislatur, bħalma nsibu fl-artikolu 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew fl-artikoli 1531Ċ u 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

10.Bil-maqlub, fil-każ tal-Kap 199 tal-Liġijiet tal-Malta ż-żieda fl-ammont tal-kera tiddependi għalkollox fuq is-suq miftuħ. Jekk sid il-kera jkollu l-ħila juri li hemm artijiet li jixxiebħu li qed jinkrew b'aktar flus, huwa jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-art tiegħu tibda tinkera hija wkoll b'dawk il-prezz miżjud;

11.Mil-lenti tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta għalhekk ma jistax jingħad li sid il-kera qiegħed jiġi mxekkel milli jgħolli l-kera. Tassew il-liġi hija waħda xierqa u proporzjonata li żżomm bilanċ tajjeb bejn il-jeddijiet tas-sidien u tal-kerrejja: (i) għaliex iż-żieda fil-kera trid issir fuq il-bażi ta' kirjiet paragunabbli u għalhekk skont il-kriterji tas-suq; u (ii) għaliex iż-żieda tal-kera ssir taħt il-kontroll ta' bord ġudizzjarju;

12.Bid-dovut rispett, l-allegazzjonijiet tal-kumpannija appellata jistonaw għal kollox mar-realtà taċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ. Tajjeb li wieħed jiftakar illi, f'dan il-każ, kienet il-kumpannija appellata stess illi xtrat din l-art fis-sena 1992, meta l-istess art kienet diġa soġġetta għall-kirja illi qed tilmenta minnha r-rikorrenti. Kif joħroġ ċar mir-rapporti mressqa kemm mill-Perit kif ukoll mill-Periti Perizjuri, id-differenza fil-valur lokatizzju fis-suq miftuħ mal-kera li kienet titħallas mill-konvenut kienet waħda pjuttost sinjifikanti, anki fis-sena 1992. Difatti, filwaqt illi l-gabbillott kien iħallas kera ta' €19.80 fis-sena, il-valur lokatizju tal-istess art kien, skont ir-rapport tal-periti perizjuri, ta' €1,407. Fi kliem ieħor, il-kera fis-suq miftuħ kienet ċirka 71 darba ogħla minn dik li kienet qed titħallas meta s-soċjeta' appellata xtrat l-art. Jiġifieri anki dak iż-żmien, is-soċjeta' appellata kellha tkun ben konsapevoli tad-diskrepanza qawwija illi kienet teżisti bejn il-kera fuq is-suq miftuħ u l-kera illi hi kienet ser tipperċepixxi ġialadarba tixtri l-art in kwistjoni. Wieħed għandu jippreżumi illi r-raġuni għala r-rikorrenti aċċettat din is-sitwazzjoni kienet għaliex xtrat din l-art imdaqqsa sew għall-ammont baxx ta' Lm4,000;

13.Kif inhuwa ben saput, f'każijiet simili, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem xorta waħda sabet ksur għaliex irraġunat illi 'the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed.' (vide Cassar v. Malta, 50570/13, deċiża 30/01/2018). Pero', f'dan il-każ, dan ir-raġunament

ma jistax jiġi applikat, għaliex id-diskrepanza kienet waħda ċara u manifesta anki meta s-soċjeta' appellata xtrat il-fond in kwistjoni fis-sena 1992;

14.Sfortunatament minn dan kollu l-Ewwel Onorabbli Qorti ma qieset xejn u straħet fuq sentenzi kostituzzjonali li kienu jolqtu liġijiet bħal Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li huma miktuba b'mod differenti mill-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta,

15.Għalhekk meta wieħed iqis dawn il-fatturi kollha, l-esponent jasal għal fehma li l-element tal-bilanċ u tal-proporzjonalità ma jinsabx miksur, b'dana li l-Ewwel Onorabbli Qorti ma ddeċidietx tajjeb meta sabet vjolazzjoni skont l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-ewwel prokoll tal-Konvenzjoni Ewropea".

9. B'referenza għall-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Ewwel Qorti għamlet referenza għal-liġi u ġurisprudenza dwar il-materja u tat din il-motivazzjoni:

" Kuntrarjament għall-argumenti mressqa mill-intimati, il-fatt li l-liġi in eżami kienet diġa' fis-seħħ meta s-soċjeta' rikorrenti akkwistat l-għalqa in kwistjoni ma huhiex ostaklu għaliha biex tavvanza pretensjonijiet bħal dawk imressqa fil-kawża odjerna. Ingħad hekk fil-każ Chemimart Ltd vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-14 ta' Diċembru 2018 dwar sitwazzjoni simili fil-kuntest ta' liġi oħra u ċioe' l-Att XXIII tal-1979 –

....

Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li minn żmien għal zmien jilleġisla bil-għan li jissalvagwarda s-settur agrikolu f'Malta, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi settur partikolari huwa xorta m'għandux il-mano libera li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' sidien tal-artijiet agrikoli. Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

Hija l-fehma ferma tal-Qorti li fil-każ odjern il-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma pprovdiex għal salvagwardji adegwati favur is-sidien ta' artijiet simili għal dik odjerna u milquta b'tali liġi, b'dana li allura b'applikazzjoni għall-fattispeċje tal-każ odjern is-soċjeta' rikorrenti hija kostretta li ġġorr fuqha piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħha ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha;

Għal kull buon fini u a skans ta' dilungar ulterjuri, l-Qorti tagħmel referenza u tadotta wkoll bħala tagħha l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali dwar l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fil-każ suċċitat J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti ssib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kovenzjoni fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti.

Għall-istess raġunijiet il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati marbuta ma' dawn iż-żewġ artikoli".

10. Il-liġi speċjali tipprovdi għall-proċedura sabiex sid il-kera jitlob l-awtorizzazzjoni sabiex ma jġeddidx il-kirja fil-każijiet li jissemmew f'dik id-dispożizzjoni. Il-Qorti tifhem li l-leġislazzjoni tagħti protezzjoni lil min juża' r-raba' għal skop agrikolu. Minħabba ċ-ċokon tal-pajjiż, l-art agrikola hi limitata. Hu importanti wkoll mill-aspett soċjo-ekonomiku li fis-suq jkun hawn il-prodott Malti. Iktar ma tonqos l-art agrikola u l-bdiewa, inqas ser ikun hawn prodott frisk lokali u dan b'detriment għall-konsumatur li qiegħed ikollu jiddependi iktar fuq ħxejjex u frott importat minn pajjiżi oħra, li jfisser ukoll iktar prezzijiet għoljin. Il-bdiewa li jaħdmu l-art agrikola qegħdin jipprovdu ikel tant essenzjali. Il-Qorti żżid li l-art agrikola hi importanti wkoll għaliex tagħti lill-pajjiż benefiċċji ambjentali, iktar u iktar meta tqis l-iżvilupp sfrenat li hawn. Il-*common agricultural policy* stess tal-Unjoni Ewropea għandha dawn l-għanijiet:

- *support farmers and improve agricultural productivity, ensuring a stable supply of affordable food;*

- *safeguard Ewropean Union farmers to make a reasonable living;*
- *help tackle climate change and the sustainable management of natural resources;*
- *maintain rural areas and landscapes across the EU;*
- *keep the rural economy alive by promoting jobs in farming, agri-food industries and associated sectors*.[2]

11. Hu għalhekk fl-interess ġenerali li l-art agrikola u l-bdiewa jingħataw protezzjoni. Dan meta tikkunsidra li ħafna mill-bdiewa f'Malta jiddetjenu l-għelieqi li jaħdmu bi qbiela. Fl-imgħoddi l-bdiewa ma kinux f'qagħda finanzjarja li jixtru art agrikola u ħafna mill-kirjiet saru snin twal ilu.

12. Il-każijiet li ssemmi l-liġi fejn sid il-kera jista' jitlob sabiex ma jġeddidx il-kera jinkludu ċirkostanzi fejn verament il-kerrej ma jkunx jistħoqqlu iktar protezzjoni. Ċirkostanzi varji li fil-parti l-kbira jindirizzaw l-obbligi tal-kerrej. Fejn il-każ jitratta dwar raba' li tinħadem minn bidwi li jaqla' l-għixien tiegħu mill-art agrikola li jikri, il-Qorti ma tarax li l-problema qegħda minħabba li l-liġi tippermetti lis-sid jitlob li ma jġeddidx il-kirja biss fil-każijiet li jissemmew fl-Art. 4 tal-Kap. 199. Mingħajr dik il-protezzjoni

[2] Estratt meħud mill-website tal-Kummissjoni Ewropea fil-parti li titratta dwar il-CAP.

ħafna bdiewa jispiċċaw mingħajr art, u dan eventwalment ikollu impatt negattiv fuq il-pajjiż.

13. Dan il-każ mhuwiex wieħed fejn il-kerrej ma jixraqlux protezzjoni ġialadarba mill-provi rriżulta li hu bidwi u juża l-art għall-iskop li hi mikrija.

14. Din il-Qorti fis-sentenza J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et tat-23 ta' Novembru 2020 qalet:

> *"12. L-Avukat tal-Istat jkompli jgħid illi, ukoll jekk hu meħtieġ rikors taħt l- art. 4 tal-Kap. 199, dan ma jfissirx li s-sid ma jistax jieħu lura r-raba', għax l-art. 4(2) jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kiri jista', fuq talba tas-sid, ma jiġġeddidx. Dan huwa minnu; l-art. 4(2) jsemmi sitt sitwazzjonijiet fejn talba tas-sid biex jieħu lura l-pussess tar-raba' għandha tintlaqa', tnejn minnhom minħabba ħtieġa tas-sid u l-erbgħa l-oħra minħabba nuqqasijiet tal-kerrej. Tnejn biss għalhekk huma s-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob li jieħu lura r-raba' bla ma jkollu jiddependi fuq dak li jkun għamel jew naqas li jagħmel il-kerrej: jekk jeħtieġ ir-raba' biex jaħdmu hu jew jekk jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-bini. Dan ifisser li jekk is-sid ma huwiex huwa stess bidwi, jew jekk ma għandux il-kapital meħtieġ biex jibni l-art, ma jistax jieħu r-raba' lura, sakemm il-kerrej joqgħod attent li jħares il-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. Madankollu, bla ħsara għal dak li sejjer jingħad aktar 'il quddiem, xorta fil-fehma tal-qorti hemm limitazzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid li minħabba fihom ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjetà tiegħu.*
>
> *13.Tassew illi, kif fissret l-ewwel qorti, dawn ir-restrizzjonjiet fuq id-drittijiet tas-sid huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi; għalhekk il-kwistjoni hi jekk, għal dawn ir-restrizzjonijiet, is-sid huwiex jingħata kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li tkun għall-inqas mhux wisq anqas minn kemm jista' jdaħħal is-sid fis-suq ħieles".*

15. M'hemmx dubju li €19.80 fis-sena għall-kiri ta' art agrikola li fiha kejl ta' 8,832 metri kwadri hi rraġonevoli, u m'hemmx għalfejn parir ta' perit sabiex tasal għal dik il-konklużjoni. Hu veru li skont l-Art. 3 tal-Kap. 199 m'hemm xejn x'iżomm lis-sid u lill-kerrej milli jiftehmu fuq kondizzjonijiet ġodda bil-miktub. Kondizzjonijiet li jistgħu jinkludu żieda fil-kera. Però fejn ma jseħħx ftehim, dik id-dispożizzjoni ma toffrix garanzija lis-sid li jekk jagħmel il-proċedura ser jibda jirċievi kera xierqa. Rilevanti wkoll li kien fl-1972 li dik id-dispożizzjoni ġiet emendata l-aħħar.

16. Qabel daħal fis-seħħ l-Att numru XXII tal-2022, l-Art. 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 kien jipprovdi li l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ma jistax jipprovdi għall-kondizzjonijiet ġodda jekk:

> *"(ċ) dawk il-kondizzjonijiet ġodda ma <u>jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira</u>, 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".*

17. Il-Qorti ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li fil-każ tal-Kap. 199, *"23...... ż-żieda fl-ammont tal-kera tiddependi għal kollox fuq is-suq miftuħ"*. Dik ma kinitx ir-realtà ta' kirjiet bħal dik in eżami li ilhom jeżistu għexieren ta' snin. Hu magħruf li kirjiet ta' art agrikola protetti taħt il-Kap. 199 jagħtu kera ferm baxxa. Hu veru li skont il-proviso tal-istess dispożizzjoni l-Bord jista' jiċħad il-kondizzjonijiet ġodda li jrid is-sid jew japprovahom safejn iqis li huma ġustifikati, però f'dan ukoll kellu japplika paragrafi (a) sa (ċ) tal-istess dispożizzjoni.

18. Il-kera baxxa li huma intitolati għaliha sidien il-kera qiegħed joħloq nuqqas ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat. Il-piż qiegħed iġorru kollu s-sid. L-Art. 3(2)(ċ) ma kienx joffri rimedju adegwat li jiggarantixxi li s-sid jirċievi kera xierqa u fl-istess ħin iżomm bilanċ mal-interess ġenerali. Tant hu hekk li wara ħafna snin, il-leġislatur emenda l-liġi. Lanqas m'hemm xi provi li jindikaw li fl-inħawi fejn tinsab l-art meritu tal-kawża, hemm għelieqi paragunabbli ma' dik mertu tal-kawża li tagħti lis-sidien qbiela xierqa. Dan apparti li l-Qorti tistqarr li ma kien faċli xejn li jsir eżerċizzju bħal dak li jissemma fl-Art. 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 fis-sens li jsir paragun ma' *"kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu <u>f'egħlieqi paragunabbli</u> fl-istess parti tal-Gżira"*. Dan meta ma jeżistix reġistru li fihom jiġu reġistrati kirjiet ta' għelieqi. Inoltre, lanqas ma tista' toffri soljev il-kera li jitlob il-Gvern ghall-kiri ta' għelieqi meta r-rati huma wkoll baxxi. Il-periti addizzjonali spjegaw li fl-2000 il-kera ta' raba' mill-Gvern kien €9.32 għal kull tomna. Komplew, *"F'dan ix-xenarju, ir-rata tar-raba' bagħli ġiet modifikata għal bejn 10 u 15 Ewro kull tomna kull sena, skont il-kundizzjoni tar-raba'"* (fol. 186). Qalu wkoll li, *".... f'dan il-każ, mil-lat agrikolu dan ikun €13 kull tomna (jiġifieri 1124 metru kwadru kull sena)"*. Il-Qorti ma tistax tara li llum il-ġurnata sid privat ta' art agrikola ser jikriha b'kera ta' €13 fis-sena għal tomna raba'.

19. Il-Qorti żżid li l-Avukat tal-Istat ma ressaqx xi provi fis-sens li l-Bord ta' sikwit qiegħed jagħti deċiżjonijiet fejn jawtorizza lis-sid li jawmenta l-kera għal rati li huma diċenti. Ir-realtà hi li kirjiet agrikoli antiki regolati mill-Kap. 199 huma soġġetti għall-kera baxxa għaliex huma kirjiet li saru snin twal ilu, meta l-ħajja f'Malta kienet ferm differenti. Biżżejjed jingħad li f'dan il-każ meta fl-1967 daħal fis-seħħ Kap. 199, ir-raba' kienet diġà ilha snin twal mikrija.[3] Il-kiri ta' art agrikola kien il-mezz kif is-sid ikollu lil xi ħadd jeħodlu ħsieb ħwejġu u fl-istess waqt jagħmel ftit qligħ. Kirjiet li ilhom fil-familja tal-inkwilin għall-ġenerazzjonijiet sħaħ. F'dan il-każ ma ntwera bl-ebda mod li l-bidwi ma jiflaħx iħallas iktar mill-miżerja li ilu jħallas lis-sid għal dawn is-snin kollha.

20. Hu veru wkoll li meta fl-1993 l-attriċi xtrat l-għalqa kienet taf għal x'hiex dieħla, ċjoè li qed tixtri art soġġetta għall-kirja protetta. Hu minnu wkoll li l-attriċi xtrat l-art mhux biex tużaha għall-agrikoltura għaliex ma twaqqfitx għal dak l-iskop imma biex tispekula. Madankollu, b'daqshekk ma jfissirx li m'għandhiex jeddijiet. Veru wkoll li l-art xtratha bi prezz ferm vantaġġuż, u dan peress li l-kirja hi protetta. Però jibqa' l-fatt li mid-data tal-akkwist għaddew xejn inqas minn tletin sena u baqa' ma nbidel xejn. Għalhekk l-argumenti li għamel l-Avukat tal-Istat f'paragrafu 25 tar-rikors tal-appell m'għandhomx saħħa. Jibqa' fatt li tletin sena wara li l-attriċi xtrat l-art, kien biss fl-aħħar tas-sena 2022 li l-liġi ġiet emendata bl-Att XXII tal-

[3] Fl-atti hemm kopji ta' riċevuti li jmorru lura għas-snin tletin.

2022. B'dik il-liġi ġew introdotti regoli ġodda dwar kif għandha tiżdied il-kera. Proċedura li ovvjament mhijiex il-meritu tal-kawża tal-lum.

21. Fil-każ in eżami kull talba għall-awment skont l-Art. 3(2) tal-Kap. 199 x'aktarx ma kinitx ser twassal għal xi tibdil sinifikanti fil-kera. Dan apparti li fl-1992 wieħed ma setax ikun jaf kif il-valur tal-proprjetà f'Malta ser tiżdied.

<u>It-tieni aggravju</u>.

22. Bit-tieni aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta li l-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti hu eċċessiv.

> *"29. L-esponent jissottometti li f'dan il-każ ma kienx hemm raġuni tajba biex l-Avukat tal-Istat appellant jiġi ordnat iħallas l-ammont sħiħ ta' €30,000 bħala kumpens pekunjarju u mhux pekunjarju minħabba ż-żamma tal-kirja;*
>
> *30.L-esponent iħoss li l-ammont ta' €30,000 huwa wieħed għoli wisq meta wieħed iqis li (i) ir-raba' inxtrat mill-kumpanija appellata fis-sena 1992 u għaldaqstant għandu jgħodd il-prinċipju ta' pacta sunt servanda stante li ma kienx hemm xi ċirkostanzi estremi li setgħu wasslu għal tibdil fl-ammont ta' qbiela u lanqas ma għaddew xi għexieren ta' għexieren ta' snin u għaldaqstant ma jistax jittieħed l-istess metodu ta' kumpens bħal meta l-qbiela tkun ilha li ġiet stabbilita għal ammont kbir ta' snin li ma jagħmilx sens meta mqabbel ma' llum 'il ġurnata, (ii) marbut ma' dak premess, ma ntqal jew intwera mkien illi l-ftehim fil-kuntratt ta' akkwist fl-1992 kien vizzjat u għaldaqstant huwa preżunt illi l-kumpanija appellata kienet ben konsapevoli tal-kundizzjonijiet li kienu marbutin mal-ftehim, fosthom illi din kienet qegħda tinħadem mill-intimat Spiteri u li kienet soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 – għaldaqstant m'għandux isir abbuż tal-proċeduri Kostituzzjonali quddiem dawn il-Qrati wara li l-kumpanija appellata daħlet fi ftehim voluntarjament b'għerf tal-kundizzjonijiet li jinsabu fih, bit-talba ta' kumpens li jkun ferm eċċessiv meta wieħed iqis dawn iċ-ċirkostanzi, (iii) il-fatt illi l-Periti Ġudizzjarji stmaw l-art mertu tal-kawża abbażi ta' reklami ta' fondi simili u mhux kemm fil-fatt*

jinbiegħu, u li l-valur lokatizzju sar bħala persentaġġ minn dan il-valur, fatti li rriżultaw mill-eskusjoni tal-periti, (iv) il-fatt li anke' l-persentaġġ ta' 1.75 mill-valur tal-fond kien pjuttost għoli kif konfermat fl-eskusjoni tal-Periti il-għaliex jeżistu anke' qbiela li jmorru b'valur ta' 1%, (iv) u finalment il-fatt illi l-metodu nnifsu tal-valur lokatizzju bħala persentaġġ mill-valur tal-art fis-suq mhuwiex metodu realistiku kif jiġi stabbilit il-valur lokatizzju ta' art agrikola,…….

31.Li kieku dawn il-fatturi ġew meqjusa, kieku l-ammont tal-kumpens pekunjarju u mhux pekunjarju ma kienx ikun ta' €30,000 (li huwa qrib l-40% tal-valur lokatizzju kumplessiv mis-sena 1992 sal-2017 skont l-istima maħruġa mill-Periti Ġudizzjarji, jekk wieħed inaqqas minnu l-ammont ta' kera li pperċepiet il-kumpanija attriċi tul is-snin);

32.Ġaladarba hemm konferma stess fis-sentenza appellata, li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jaqdu l-interess pubbliku, allura l-Ewwel Onorabbli Qorti ma setgħetx fil-ħdim tal-kumpens xieraq minħabba l-interferenza li ġabu magħhom dawn id-dispożizzjonijiet, tmur għall-kumpens daqstant għoli. Huwa llum stabbilit fil-ġurisprudenża anke dik Ewropea illi fil-każijiet li jittrattaw miżuri leġittimi, il-kumpens li għandu jiġi mogħti lis-sidien minħabba din l-interferenza għandha tkun anqas mill-kumpens sħiħ li seta' kien dovut kieku wieħed kellu jistrieħ fuq l-indikaturi tas-suq liberu (Ara ECHR Każ Ghigo vs. Malta, 17 ta' Lulju 2008, #18; Każ Edwards vs. Malta, 17 ta' Lulju 2008,#21);

33.Magħdud ma' dan, tajjeb li jiġi imfakkar ukoll li l-kumpens f'kawża ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti għal danni ċivili li jistgħu jinġabru quddiem il-qrati ordinarji (ara s-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali, Philip Grech proprio et nomine vs. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et maqtugħa fis-17 ta' Diċembru 2010 u Victor Gatt et vs. Avukat Ġenerali et tal-5 ta' Lulju 2011);

34.Terġa u tgħid, il-kumpannija appellata naqset milli turi li hija tilfet xi kirjiet jew li sofriet xi vantaġġi ekonomiċi konkreti tul dan iż-żmien inkwistjoni.

……..

35.B'żieda ma' dan, jingħad ukoll illi, «stima ta' perit hija neċessarjament soġġettiva» (ara Frances Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et maqtugħa mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 t'April 2018);

36.Dan jgħodd aktar u aktar meta wieħed iqis li fil-każ tagħna, il-Periti ġudizzjarji stmaw il-valur lokatizju tal-art inkwistjoni fuq <u>sempliċi riklami maħruġa minn aġenti immobiljarji u mhux fuq il-valur ta' kemm artijiet oħra qegħdin jinkrew attwalment</u> (ara t-tweġbiet tal-Periti Ġudizzjarji għall-mistoqsijiet magħmula lilhom waqt l-eskussjoni u x-xhieda tagħhom tal-14 ta' Ġunju 2019);

37.Fil-ħsieb tal-esponent, reklami waħidhom mhumiex provi konklużivi ta' kemm jiswa l-valur lokatizju ta' art agrikola. Anzi l-esponent ikollu jistqarr li ma jarax li hija ħaġa sewwa li l-esperti ġudizzjarji ġew mħallsa 'l fuq minn €5,000 għas-servizzi professjonali tagħhom biex ħejjew rapporti lill-Ewwel Onorabbli Qorti, meta kulma għamlu huwa li donnhom straħu biss fuq reklami ta' artijiet oħra;

38.Fuq dawn ir-raġunijiet kollha għalhekk ma jidhirx li kien xieraq li l-kumpannija appellata kien ħaqqha tirċievi kumpens totali ta' €30,000 biex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjonijiet misjuba mill-Ewwel Onorabbli Qorti;

39.Anzi meta wieħed iqis: (i) ir-rapport tal-periti ġudizzjarji bin-nuqqasijiet kollha li hemm fih; (ii) il-kirjiet li l-intimat ħallas lill-kumpannija appellata matul iż-żminijiet; (iii) is-siwi u l-importanza tal-liġi li tħares il-kirjiet agrikoli; (iv) il-fatt li proċeduri kostituzzjonali huma maħsuba biex isewwu vjolazzjonijiet ta' jeddijiet fundamentali u mhux biex wieħed jagħmel il-qligħ minnhom; u (v) l-fatt li l-kumpannija appellata ma ressqitx provi konkreti dwar it-telf li suppost ġarrbet, dan kollu għandu jwassal biex ikun hemm tnaqqis sostanzjali fl-ammont ta' €30,000 likwidat mill-Ewwel Onorabbli Qorti bħala danni pekunjarji u mhux pekunjarji".

23. L-Ewwel Qorti mmotivat id-deċiżjoni b'dan il-mod:

"Fit-tieni talba tagħha s-soċjeta' rikorrenti qegħda titlob rimedju għal vjolazzjoni subita u li tinkludi kumpens pekunarju u non-pekunarju.

L-intimat Avukat Ġenerali invece jilqa' għal din l-eċċezzjoni billi jargumenta li f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali dikjarazzjoni ta' ksur għandha titqies suffiċjenti.

Din l-eċċezzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li r-rimedju akkordat għandu jkun wieħed effettiv u adegwat sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni subita mis-soċjeta' rikorrenti. Tqies li dikjarazzjoni waħedha mhijiex suffiċjenti għall-każ tal-lum.

L-intimat l-ieħor Carmelo Spiteri jeċċepixxi li peress li s-soċjeta' rikorrenti naqset milli tippreċiża r-rimedju mitlub, it-talba mhijiex konformi ma' dak li trid il-liġi għax saret b'mod vag u b'hekk tesponi r-rikors promotur għan-nullita'.

Din l-eċċezzjoni wkoll hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Is-soċjeta' rikorrenti kienet ċara fit-talba tagħha li qegħda titlob rimedju adegwat li jinkludi kumpens. Il-fatt li ħalliet f'idejn id-diskrezzjoni wiesgħa tal-Qorti fil- vesti kostituzzjonali tagħha sabiex testabilixxi hi r-rimedju meqjus adegwat ma jirrendix it-talba kuntrarja għal dak li trid il-liġi u wisq inqas tesponi l-azzjoni għal nullita'.

Il-Qorti tqis li fiċ-ċirkostanzi tal-każ din it-tieni talba tas-soċjeta' rikorrenti hija ġustifikata.

Il-Qorti tqis li l-ewwel rimedju li għandu jingħata lis-soċjeta' rikorrenti hija dikjarazzjoni li l-intimat Carmelo Spiteri m'għandux ikompli jibbenefika mill- protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' jokkupa l-għalqa mertu tal-proċeduri odjerni.

Għandu jingħata wkoll kumpens adegwat li jagħmel tajjeb għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat Ġenerali biss stante li huwa l-Istat li huwa responsabbli għall- promulgazzjoni tal-liġi li nstabet leżiva tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti.

....

Il-Qorti sejra tieħu in konsiderazzjoni diversi fatturi fil-likwidazzjoni tal-kumpens, senjatament -

1. Li anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, hemm diskrepanza sostanzjali bejn il-ħlas tal-qbiela li s-soċjeta' rikorrenti kienet intitolata għaliha għal snin sħaħ mingħand l-intimat Carmelo Spiteri kawża tal-limitazzjonijiet stabbiliti fil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta u l-valur lokatizju annwali tal-għalqa fis-suq ħieles skont kif stabbilit mill-periti perizjuri fir-rapport tagħhom;

2. Il-limitazzjonijiet l-oħra surreferiti li l-Kap 199 impona sa issa fuq sidien bħas- soċjeta' rikorrenti fir-rigward tat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u fuq l-aċċess għall-Qrati sabiex jeżerċitaw id-drittijiet proprjetarji tagħhom;

3. L-għan tal-liġi mpunjata li tissalvagwardja l-interess pubbliku;

4. It-trapass taż-żmien mill-1992 'l quddiem li matulu s-soċjeta rikorrenti kienet kostretta tissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tagħha kif dikjarat fis- sentenza tal-lum;

5. Il-fatt li l-għalqa tinsab 'il barra miż-żona ta' żvilupp u ma hix inkluża f'ebda pjan lokali għall-iżvilupp ta' proprjeta';

6. Il-fatt li għalkemm is-soċjeta' rikorrenti ilha sid tal-għalqa sa mill-1992 damet sas-sena 2016 sakemm ressqet il-lanjanzi kostituzzjonali tagħha;

7. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent legislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien tar-raba'.

> *Wara li ħadet is-suespost kollu in konsiderazzjoni il-Qorti hija tal-fehma li a favur is-soċjeta' rikorrenti għandu jiġi likwidat kumpens globali ta` tletin elf Ewro (€ 30,000) in kwantu għal sebgħa u għoxrin elf Ewro (€27,000) li għandhom ikopru danni pekunarji u in kwantu għal tlett elef Ewro (€3,000) li għandhom ikopru danni morali. Din is-somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat Ġenerali in rappreżentanza tal-Istat".*

24. Bażat fuq l-istimi li għamlu l-periti addizzjonali fl-1992 l-art kellha valur ta' €80,837 filwaqt li l-atturi xtraw l-art għall-prezz ta' €9,317. Evidenti li l-prezz tal-akkwist kien daqstant favorevoli għaliex l-għalqa hi mikrija. Għalhekk l-atturi ma jistgħux jippretendu li għandhom jedd għall-kumpens minn meta saru sidien tal-art meta tqis il-prezz ferm vantaġġuż li għaliha xtraw ir-raba'. L-istimi tal-periti perizjuri ma ġewx kontradetti b'xi provi li ressqu l-partijiet. Mingħajr il-kirja protetta s-soċjetà attriċi kien ser ikollha tħallas ferm iktar biex tixtri l-art.

25. Bażat fuq il-prezz ferm baxx li għalih l-attriċi xtrat l-art meta paragunat mal-istima tal-valur fis-sena 1991 (fol. 205) u l-awment fil-valur tal-art ta' 6.1% fis-sena, il-Qorti hi tal-fehma li l-attriċi m'għandux ikollha jedd għall-kumpens għall-ewwel ħmistax-il sena minn meta saret sid tal-art. Għalhekk il-kumpens ser jiġi kalkolat mis-sena 2007 sal-2017.

26. Meta tiġi biex tagħmel stima tal-valur lokatizju ta' art agrikola mhu faċli xejn meta tikkunsidra li normalment il-kirjiet ta' art agrikola huma antiki ħafna. Min-naħa l-oħra sidien ta' art agrikola mhumiex entużjasti li jikru l-art għal skop agrikolu minħabba li bis-saħħa tal-Kap. 199 kirja ta'

art agrikola ssir protetta taħt dik il-liġi speċjali. B'hekk il-kirja tibqa' tiġġedded b'mod indefinit sakemm ma sseħħx xi waħda miċ-ċirkostanzi kontemplati fl-Art. 4 tal-istess liġi jew il-partijiet jaslu f'arranġamenti sabiex jitterminaw il-kirja u jitħallas kumpens.

27. Il-periti addizzjonali qalu li l-valur lokatizju hu ta' 1.75% tal-valur tal-art. In eskussjoni spjegaw li dik hi r-rata għall-kiri ta' art agrikola f'suq ħieles. Kien għalhekk li għamlu stima tal-art għal kull sena mill-1992 sal-2017. Fir-rapport jingħad li l-valur preżenti tal-art fis-suq miftuħ hu €353,240.[4] Qalu wkoll li kkunsidraw prezzijiet reklamati ta' għelieqi simili u li rriżulta li *"..... r-rata ta' art agrikola fil-preżent iġġib prezz ta' madwar €40 għal kull metru kwadru"*. Il-Qorti fehmet li din l-istima tirreferi għall-kiri ta art fejn id-destinazzjoni tal-kirja ma tkunx għal skop agrikolu.

28. Fil-fehma tal-periti tekniċi l-valur lokatizju matul il-perjodu 2007 sa 2017 kien: 2007 - €3,419; 2008 - €3,628; 2009 - €3,849; 2010 - €4,084; 2011 - €4,333; 2012 - €4,598; 2013 - €4,878; 2014 - €5,176; 2015 - €5,491; 2016 – €5,826 u 2017 - €6,182. **Total ta' €51,464**.

29. X'aktarx m'hawnx bdiewa lesti li jħallsu dik il-kera kull sena għall-art agrikola, iktar u iktar meta tqis li l-art hi bagħli.

[4] Fol. 194.

30. Il-mod kif il-periti addizzjonali għamlu l-istima tal-valur lokatizju hi iktar mill-perspettiva tas-sid. Metodu li jikkunsidra l-valur tal-art u xi qligħ mistenni jrendi investiment simili għal kull sena. B'dawk l-istimi d-destinazzjoni tal-kirja x'aktarx li ma tkunx biss għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli. Li jinteressana f'dawn it-tip ta' kawżi hu l-valur lokatizju ta' raba' fis-suq miftuħ għal użu agrikolu u mhux biex tintuża għal xi skop ieħor.

31. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet l-Qorti hi tal-fehma li l-kalkoli xorta għandhom isiru fuq l-istimi tal-periti addizzjonali ġialadarba m'hemmx provi aħjar. Madankollu mit-total ser jitnaqqas 30% għall-interess ġenerali u 50% oħra għaliex mhux magħruf kemm l-art kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu u kemm sid il-kera kien ser jirnexxielu jikri l-art bil-valuri lokatizji għoljin li taw il-periti addizzjonali. Il-Qorti qieset ukoll il-fatt li l-art hi bagħli u għalhekk min jikri jrid jara minn fejn ser iġib l-ilma, li jfisser iktar spejjeż.

32. Għalhekk il-Qorti qegħda tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lill-attriċi fl-ammont ta' €18,012.[5] Għandha titnaqqas is-somma ta' €100 kera li l-attriċi setgħet ġabret. Għaldaqstant, it-total tal-kumpens pekunjarju hu €17,912. Għandha titħallas ukoll is-somma ta' €1,500 bħala kumpens

---

[5] €51,464 – 30% - 50% = €18,012.

non-pekunjarju għall-perjodu rilevanti. Total ta’ dsatax-il elf, erba’ mija u tnax-il ewro (€19,412).

It-tielet aggravju.

33. L-Avukat tal-Istat jilmenta li ma kellux jeħel l-ispejjeż ġudizzjarji kollha u t-talba għall-periti addizzjonali ma saritx minnu u ma kienx hemm xi diskrepanza kbira bejn ir-rapport tal-ewwel perit u dak tal-periti addizzjonali. Għalhekk it-talba saret inutilment u l-ispejjeż kellhom jitqassmu b’mod iktar ġust.

34. It-talba għall-ħatra ta’ periti addizzjonali saret mill-konvenut Spiteri. Kuntrarjament għal dak li argumenta l-Avukat tal-Istat hemm diskrepanza mhux żgħira bejn l-istimi tal-Perit Alan Saliba u dak tal-periti addizzjonali (ara fol. 128 u 196), kemm fil-valur tar-raba’ u wkoll il-valur lokatizju. L-għan wara t-talba għall-ħatra ta’ periti addizzjonali kien ovvjament sabiex jitnaqqas il-valur lokatizju li ta l-ewwel perit tekniku. Il-Qorti mhijiex konvinta li t-talba li għamel il-konvenut Spiteri saret b’mod kapriċċjuż. Ladarba l-kawża nqatgħet kontra l-Avukat tal-Istat, l-Ewwel Qorti kellha raġun talloka l-ispejjeż fuqu.

Appell tal-konvenut Spiteri.

35. Il-Qorti ser tikkunsidra l-appell tal-konvenut Spiteri.

L-ewwel aggravju.

36. Fl-ewwel aggravju jilmenta li l-attriċi kellha rimedju taħt Art. 3 tal-Kap. 199 sabiex titlob l-awment tal-kera u m'għamlitx użu minnu. Jargumenta li:

> *"Il-fatt li tali rimedju ilu jeżisti mis-snin '30 ma jfissirx li r-rimedju taħt il-Kap 199 mhux wieħed sodisfaċenti. Għalkemm fl-applikazzjoni ta` din il-liġi l-Bord jimxi b'mod konservattiv, dan ma jfissirx li l-liġi u l-konsegwenti rimedju m'humiex xierqa u idonei.*
>
> *Maż-żmien il-Qrati tagħna konsistentement għarfu kif jużaw l-għodda li tagħtihom il-liġi u, dejjem fil-parametri tal-istess liġi, jadottaw id-diskrezzjoni tagħhom għaċ-ċirkostanzi u żvilupp fil-pajjiż u skond il-każ partikolari u l-provi hemm imressqa.*
>
> *Għalkemm il-kirja li hija soġġetta l-art hi li hi, però jibqa` l-fatt li s-sid ma għamel l-ebda sforz jew tentattiv sabiex ivarja l-kondizzjonijiet tal-kirja billi juża rimedju ordinarju li jagħtih il-Kap 199 – rimedju ekwu li jiġi sottomess huwa ferm iktar ampju u estensiv minn kif prospettat mil-Ewwel Onorabbli Qorti – u konsegwentement jiġi umilment mitlub li dan l-aggravju jiġi milqugħ u li l-Qorti tiddeklina li teżerċita d-deskrizzjoni tagħha".*

37. Fil-parti tas-sentenza fejn il-qorti ikkunsidrat l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat, diġà saret konsiderazzjoni li *mutatis mutandis* tapplika għal dan l-aggravju.

It-tieni aggravju

38. Fit-tieni aggravju l-konvenut argumenta li l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri tar-Raba' (Kap. 199) minħabba l-Art. 46(9) tal-Kostituzzjoni, billi l-Kap. 199 kien jeżisti qabel daħlet fis-seħħ il-Kostituzzjoni.

39. Il-konvenut għandu żball għaliex L-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri tar-Raba' (Kap. 199) sar bl-Att XVI tal-1967 fi żmien meta l-Kostituzzjoni ta' Malta kienet liġi.

It-tielet aggravju.

40. F'dan l-aggravju l-konvenut għamel referenza għall-Art. 39 tal-Kostituzzjoni u Art. 6 tal-Konvenzjoni, u qal li l-liġi toffri lis-sid rimedju bażat fuq l-ekwità. Żied:

> *"Wieħed jistaqsi: X'hemm ħażin li leziv għad-drittijiet tas-sid li r-rimedju jkun ibbażat fuq l-ekwita'?*
>
> *Il-liġi tipprospetta numru ta` fatturi li għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni – fatturi li huma ta` xejra agrikola. X'hemm ħażin dwar dan? Ir-raba` huwa raba` agrikolu u jinħadem minn bidwi għal produzzjoni ta` prodott (crops).*
>
> *Il-rimedju ma jżommx lill-Bord milli jikkonsidra fatturi oħra bħal ma huma l-valur intrinsiku tal-art.*
>
> *Huwa magħruf li fl-operat tiegħu l-Bord jaħtar żewġ esperti: wieħed ikun Perit u l-ieħor espert agrikolu.*

Huwa għalhekk evidenti li r-rimedju provdut huwa rimedju għaqli u li juri previżjoni għall-possibilità reali fejn huwa prospettat li l-eventwali riżultat jkun wieħed ekwu u bilanċjat – propju eżatt dak li wieħed jistenna minn kull rimedju ordinarju.

Konsegwentement jiġi umilment sottomess li wara li jiġi skrutinizzat b'aktar reqqa r-rimedju tal-Kap 199, għandu jirriżulta li dan ir-rimedju altru milli huwa idoneju u altru li jippermetti lis-sid jottjeni biddliet effettivi u għalhekk dan l-aggravju għandu jiġi milqugħ".

41. L-Ewwel Qorti għamlet referenza għas-sentenza <u>Dr Francis Lanfranco v. Avukat Ġenerali et</u> tat-18 ta' Marzu 2021 tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla. Wara li rriproduċiet parti estensiva minnha, qalet:

"Magħmula dawn l-osservazzjonijiet fil-każ ċitat il-Qorti ssib li s-soċjeta' rikorrenti għandha raġun fl-ilment tagħha a tenur ta' dawn iż-żewġ dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni. Ġjaladarba l-Kap 199 tal- Liġijiet ta' Malta ma jipprovdix rimedju idoneju li jippermetti lis-sid tal-art agrikola li jottjeni bidliet effettivi fit-termini u l-kundizzjonijiet tal-kera, allura dan l-istess Att qiegħed iċaħħad lis-soċjeta' rikorrenti minn aċċess għal Qorti jew Tribunal indipendenti u mparzjali li jista' jieħu konjizzjoni tad-drittijiet tagħhom.

Għaldaqstant il-Qorti ssib ksur tal-Art 6 tal-Konvenzjoni u tal-Art 39 tal- Kostituzzjoni fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti.

L-ewwel talba tas-soċjeta' rikorrenti sejra għalhekk tiġi akkolta in toto.

Għall-istess raġunijiet, l-eċċezzjonijiet tal-intimati marbuta ma' dawn id- dispożizzjonijiet sejrin jiġu respinti".

42. Id-diffikultà mhijiex li fl-Art. 3(2)(ċ) tissemma l-ekwità imma li jrid isir paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu *"f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti fil-Gżira".* Ċirkostanza li x'aktarx ser twassal biex jekk tintlaqa' t-talba għall-awment fil-kera, ser tkun waħda insinifikanti.

43. Fis-sentenza <u>J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et</u> tat-23 ta' Novembru 2020 din il-Qorti 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-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".*

44. Din il-Qorti m'għandhiex x'iżżid ma' dan ir-raġunament u għalhekk tiċħad l-aggravju.

<u>Ir-raba' aggravju.</u>

45. Il-konvenut Spiteri jilmenta:

> *"Huwa konċess li s-soċjetà attriċi xtrat propjetà u li fil-mument li akkwistat tali propjetà din kienet mikrija lill-esponenti u għadha hekk sal-lum. Dan ċertament kien rifless fil-prezz li ħallset għall-art.*
>
> *B'daqshekk wieħed jistaqsi jekk il-fatt per se li hemm kirja jfissirx li hemm deprivazzjoni ta` tgawdija ta` possedimenti. Ir-risposta hija evidentement fin-negattiv. Mhux kull kirja hija hekk leżiva.*
>
> *Is-soċjetà rikorrenti lmentat li l-kondizzjonijiet viġenti huma leżivi u li ma tistax tvarja l-kondizzjonijiet tal-kirja. Dwar dan l-esponenti jirreferi għal dak li intqal iktar 'il fuq. Huwa fatt li l-qbiela mħallsa sa issa hija baxxa din hija hekk għaliex is-soċjetà attriċi ma għamlet xejn biex tipprova tvarja l-kondizzjonijiet tal-kirja.*
>
> *Dwar t-tenure tal-esponenti jingħad li s-settur agrikolu huwa settur speċjali u uniku. Dan mhux każ fejn wieħed jiġi żgumbrat minn dar jew garage u jfittex post ieħor fejn jgħix jew biex jipparkja l-karozza. Bidwi li jikkoltiva r-raba` jdum is-snin jgħożż ir-raba`, jippjana l-prodott, jiffertilizza l-ħamrija, jiżra prodotti differenti minn żmien għal*

żmien u anke jserraħ ir-raba` meta jkun l-waqt. Huwa proċess li jieħu ż-żmien u mhux kemm taqbad u titlaq minn għalqa u tidħol f'oħra. Min ikun bin ir-raba` bħal ma huwa l-esponenti, jkun għamel għomru jieħu ħsieb u jikkultiva r-raba` biex dan ikun dejjem produttiv. Din hija ħidma li għandha l-valur tagħha u għandha tinżamm in konsiderazzjoni u li tiddistingwi kirja agrikola minn kull kirja oħra – kif anke rifless fil-ħsibijiet tal-Unjoni Ewropea.

Huma minnu li s-soċjetà attriċi intentat proċeduri quddiem l-RLCB fejn talbet l-iżgumbrament tal-esponenti mingħajr suċċess iżda dan ma kienx każ fejn is-soċjetà attriċi kienet qed tipprova tvarja l-kondizzjonijiet tal-kirja iżda kien każ fejn allegat iżda ma ipprovatx li kien hemm raġunijiet oħra li kienu jintitolawha tirriprendi r-raba`. Il-fatt li tilfet il-kawża ma jfissirx u m'għandux ifisser li b'daqshekk kien hemm leżjoni tad-dritt tat-tgawdija tal-possedimenti.

Illi għalhekk jiġi umilment sottomess li għalhekk jonqos wieħed mil-elementi – d-deprivazzjoni tal-possedimenti.

Illi element ieħor huwa jekk dan li qed jsir hux qed jsir a bażi tal-liġi u jekk hemmx element soċjali. Huwa evidenti li l-esponenti qed jgawdi l-kirja bl-operat tal-liġi u li l-iskop intrinsiku tal-liġi huwa wieħed soċio ekonomiku kif jirrizulta anke ipprovat mix-xhieda ta Malcolm Borg, Minn Dr Mario Spiteri bħala direttur Ġenerali għall-Iżvilupp Rurali u mil-Onorevoli Charlo Camilleri, Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Agrikoltura, Sajd, Ikel u Drittijiet tal-Annimali. Joħroġ ċar l-importanza ta` dan is-settur u għaliex bdiewa ġenwini għandhom jiġu protetti fil-kontinwazzjoni tar-raba`. Jirriżulta għalhekk li din is-sitwazzjoni tirrijentra taħt il-poter jew dritt tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-beni in konformita mal-interess ġenerali.

L-ewwel Onorabbli Qorti però kkonkludiet li ma nżammx bilanċ ġust u li s-sid qed iġorr piż sproporzjonat.

Illi in materja l-esponenti jissottometti li s-segwenti fatturi għandhom wkoll jittieħdu in konsiderazzjoni:

a) L-investiment li għamlet is-soċjetà attriċi meta akkwistat il-propjetà versu l-prezz ta` LM4,000 fl-1992.
b) Li skond l-istatut tagħha s-soċjetà attriċi m'għandiex bħala waħda mil-objects, l-iskop li taħdem u tikkultiva r-raba`. Hija real estate company li għandha skop spekulattiv.
c) Ir-raba huwa 'l barra mil-iskema tal-iżvilupp.
d) Illi meta s-soċjetà akkwistat l-propjetà, hija kienet taf bil-kirja u minn dak iż-żmien r-regime legali in materja ma inbidilx.
e) Illi r-raba` huwa esklussivament agrikolu u jinħadem bħala tali għall-kultivazzjoni ta` prodott (crops).
f) Illi għalhekk hemm diskrepanza bejn l-qbiela attwali u l-valur intrinsiku tal-art, wieħed ma jistgħax jinjora li r-raba` għandu

potenzjal ta` produzzjoni limitat. Hemm limitu ta` kemm il-prodott tista` tiżra u l-kwantita` ta` kull prodott.
g) Illi fil-verità l-problema m'hiex waħda ta` indoli kostituzzjonali iżda hija waħda fejn is-settur agrikolu huwa imminat li jisparixxi minħabba li tela` sostanzjalment il-valur intrinsiku tal-art
h) Illi huwa prinċipju abbraċjat kemm minn dawn il-Qrati kif ukoll esteri li s-sid mhux neċessarjament huwa tenut li jottjeni "full compensation", partikularment fejn hemm sitwazzjoni qawwija ta` interess u skop ġenerali bħal ma huwa s-settur agrikolu.

Illi huwa evidenti li bir-raġunar tal-Ewwel Onorabbli Qorti, l-bidwi ġenwin bl-ebda mod ma jista` jikkompeti ma` persuna li trid l-art għal skop spekulattiv jew biex tuża l-għalqa għal xi picnic fil-weekend. Huwa l-każ li dan l-aspett ukoll jitqiegħed fil-bilanċ u jiġi umilment sottomess li l-aspett tal-quantum tal-kirja u l-valur intrinsiku tal-art mhux l-uniku fattur relevanti.

Illi għalhekk jiġi sottomess li fil-każ odjern ma hemmx żbilanċ u lanqas ma hemm piż sproporzjonat impost fuq is-sid u għalhekk dan l-aggravju għandu jiġi milqugħ.

46. Għalkemm ir-restrizzjonijiet li timponi l-liġi għandhom skop leġittimu, jibqa' l-fatt li fil-perjodu rilevanti l-Kap. 199 ma kienx jipprovdi l-mekkaniżmu sabiex is-sid jirċievi kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li għalkemm ma tkunx daqs kemm jista' jdaħħal fis-suq ħieles, tkun kera diċenti u realistika għaż-żminijiet. Dan il-piż qiegħed ikollu jġorru biss is-sid.

<u>Il-ħames aggravju</u>.

47. Il-konvenut Spiteri jilmenta li jekk l-attriċi qegħda ssofri minn ksur ta' jedd fundamentali, dan:

"..... ma għandux ifisser li l-esponenti m'għandux jibbenefika mid-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 bħala "blanket prohibition". Tali projbizzjoni tista` tkun parzjali jew anke aġġustat fis-sens li se mai ma

tapplikax parti mil-istess liġi ċioe dik il-parti li l-Qorti jidhrilha li qed toħloq l-leżjoni.

Bil-fatt per se li wieħed għandu jmur quddiem Bord biex ibiddel l-kondizzjonijiet ta` kirja m'humiex leżivi per se u dan huwa tip ta` kontroll li għandu jiġi aċċettat. Jekk il-leżjoni hija il għaliex il-Qorti jidhrilha li hemm partijiet mil-liġi li jżommu lis-sid milli jvarja l-kondizzjonijiet tal-kirja, wieħed għandu jara eżattament liema partijiet jew wording tal-liġi qed joħolqu din is-sitwazzjoni. Illi l-esponenti għandu jkollu d-dritt li jkollu rimedju fejn jista' jagħmel l-argumenti u l-provi tiegħu dwar il-kondizzjonijiet ġodda li jkunu prospettati mis-sid u dan f'arena fejn l-Bord jkun munit bil-poter u fakultà li jsib soluzzjoni ġusta, ekwa u bilanċjata tenut kont il-fatturi kollha tal-każ".

48. Fil-parti dispożittiva tas-sentenza appellata jingħad:

"2. Tilqa' l-ewwel talba tas-soċjeta rikorrenti u tiddikjara illi d-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba (Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta), u senjatament <u>iżda mhux biss l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Att imsemmi</u>, jivvjolaw u jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati mill-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, mill-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

3. Tilqa t-tieni talba u tordna li bħala rimedju (a) l-intimat Carmelo Spiteri m'għandux ikompli jibbenifika mill-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' jokkupa l-għalqa mertu tal-proċeduri odjerni".

49. Fir-rikors promotur l-ilment tal-attriċi kien relatat mal-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 u qal li fir-rigward ta':

i. Artikolu 4, fejn ma sseħħx waħda miċ-ċirkostanzi li tissemma f'dik id-dispożizzjoni *".... is-sid huwa għal 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-volonta' tas-sid innifsu"*. Fil-fehma tal-qorti

l-fatt li l-liġi speċjali tistipula liema huma l-każijiet meta s-sid jista' jitlob li ma jġeddidx il-kirja, mhijiex id-dispożizzjoni li qegħda toħloq inġustizzja għas-sid. Mingħajr dispożizzjoni bħall-Art. 4 tal-Kap. 199 ma jistax ikollok protezzjoni effettiva ta' kirja ta' art agrikola li tkun ġenwina. Il-problema però tibqa' li s-sid mhuwiex jirċievi kera xierqa, iktar u iktar meta wieħed jikkunsidra d-definizzjoni ta' '*kerrej'* u *'membru tal-familja'* fl-istess liġi.

ii. Artikolu 3, li dwaru m'hemmx iktar x'jingħad għaliex m'għandhiex x'iżżid ma' dak li diġà qalet fir-rigward tal-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat.

iii. Artikolu 14, kien jipprovdi għan-nullità ta' kwalsiasi kundizzjoni li dwarha jkun hemm il-kunsens tas-sid u l-inkwilin, u li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu bis-saħħa tal-Kap. 199. Miżura oħra li biha l-liġi tiżgura l-protezzjoni ta' kirja agrikola. Madankollu jibqa' l-fatt li skont l-Art. 3 tal-Kap. 199 il-partijiet għandhom il-libertà li bi ftehim bil-miktub jibdlu l-kondizzjonijiet tal-kirja mingħajr il-ħtieġa li jitolbu l-awtorizazzjoni tal-Bord. Hekk ukoll m'hemm xejn x'iżomm lis-sid u l-inkwilin milli jiftehmu dwar it-terminazzjoni tal-kirja u ħlas ta' kumpens (ara Art. 4 tal-

Kap. 199). Min-naħa l-oħra min hu sid ta' art agrikola, illum il-ġurnata b'dik it-tip ta' dispożizzjoni ovvjament x'għandux inċentiva li jikri raba' lill-bdiewa, u dan fih innifsu jista' qiegħed jaħdem kontra l-interessi tal-bdiewa.

50. Il-konvenut argumenta li ksur fid-dritt fundamentali tal-attriċi m'għandux *".... ifisser li l-esponenti m'għandux jibbenifika mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 bħala 'blanket provision'"*.

51. Il-kera hi element essenzjali ta' kull kirja rrispettivament hijiex ta' bini jew art agrikola, ġialadarba hu l-ħlas li jirċievi sid il-kera mingħand il-kerrej għall-użu ta' ħwejġu. L-Art. 3(2)(ċ) kif kien ma setax jiggarantixxi kera xierqa għas-sid.

52. Bl-Att XXII tal-2022 ġiet introdotta proċedura ġdida dwar iż-żieda fil-kera (Art 3(2) tal-Kap. 199). Proċedura li mhijiex il-meritu tal-kawża. B'dik il-liġi l-Art. 3(2)(ċ) ġie imħassar. Dan l-iżvilupp għandu jiġi rifless fis-sentenza finali.

53. Għalhekk l-Art. 3(2)(ċ) m'għadux ta' ostakolu għad-drittijiet ta' sid il-kera.

Għal dawn il-motivi tilqa' parzjalment l-appelli tal-Avukat tal-Istat u tal-konvenut Spiteri biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq, u tvarja s-sentenza tal-Ewwel Qorti fis-sens li:

1. Tħassar dik il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn iddikjarat li l-Art. 4 u 14 tal-Kap. 199 jiksru l-jedd fundamentali tal-attriċi, u tiċħad l-ewwel talba tal-attriċi in kwantu tirreferi għal dawk id-dispożizzjonijiet.
2. Tiddikjara li l-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali li jissemmew fis-sentenza appellata, kien minħabba li l-Art. 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 ma jipprovdix għall-ħlas ta' kera xierqa lis-sid. Peress li bl-Att XXII tal-2022 l-Art. 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 ġie imħassar, tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata li qalet li l-inkwilin *"2.... m'għandux ikompli jibbenifika mill-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 1999 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' jokkupa l-għalqa meritu tal-proċeduri odjerni"*.
3. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat jħallas lill-attriċi s-somma ta' dsatax-il elf, erba' mija u tnax-il ewro (€19,412).
4. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell tal-Avukat tal-Istat jinqasmu in kwantu għal 30% a karigu tal-attriċi u 70% a karigu tal-Avukat tal-Istat, u fir-rigward tal-appell

tal-konvenut Spiteri 15% a karigu tal-attriċi u 85% a karigu tal-konvenut Spiteri.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr