filwaqt li huwa minnu li s-sid tar-raba' jista 'jersaq quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' sabiex jitlob li l-kirja agrikola tiġi tterminata jew sabiex jitlobb awment fil-qbiela li titħallas mill-inkwilin, il-Bord jista' jawtorizza r-ripreża tal-art f'ċirkostanzi speċifiċi ħafna li jridu jseħħu. Hemm ukoll limitazzjonijiet fuq kemm jista' jkun l-awment fil-qbiela li jordna l-Bord, b'tali mod li ma jistax jingħad li persuni fis-sitwazzjoni tar-rikorrenti għandhom rimedju - l-Bord ma jistax jindirizza l-lanjanza ewlenija tas-sid li l-jeddijiet fundamentali tiegħu sfaw miksura meta huwa kien kostretti jibqa' jikri l-għalqa lill-inkwilin bi qbiela li għal bosta snin baqgħet invarjata

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-1 ta' Novembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 94/2022 LM

Marthese Said (K.I. nru. 124562M) u Mary Anne Vella (K.I. nru. 208558M) fil-kwalità tagħhom ta' kuraturi tal-interdetta Catherine Magro (K.I. nru. 78227M) skont digriet numru 632/2021

vs.

Avukat tal-Istat;
Peter Paul Grixti (K.I. nru. 183251M) u martu Antoinette Grixti (K.I. nru. 444051M) għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-21 ta' Frar, 2021, mir-rikorrenti **Marthese Said (K.I. nru. 124562M) u Mary Anne Vella (K.I. nru. 208558M) fil-kwalità tagħhom ta' kuraturi tal-interdetta Catherine Magro (K.I. nru. 78227M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti noe'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

i. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja ta' territorju art ossia porzjoni maqsuma mill-għalqa fil-limiti taż-Żurrieq, kontrada ta' taħt iż-Żurrieq, denominata il-Wilġa tal-Plieri, tal-kejl superfiċjali ta' tomna, ħames siegħan u tmien kejliet, tikkonfina min-Nofsinhar ma' raba' ta' Lourdes u Rosaria Callus, mit-Tramuntana ma' raba' tas-Saċerdot Dun Loreto Zammit, u mil-Lvant ma' raba' tal-eredi ta' Giovanni Balzan, skont site plan **"Dokument A"** bi dritt li tisserva mill-bir tal-ilma u żewġt ikmamar li qegħdin fl-istess raba', u bi dritt ta' passaġġ minn fuq l-istess raba' tal-aħwa Callus, u dan kif jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni tas-17 ta' Mejju, 1973 fl-atti tan-Nutar Nikola Said **"Dokument B"**.*

ii. *Illi din l-art in kwistjoni hija mqabbla lil Peter Paul Grixti bi qbiela ta' €50.00ċ fis-sena li jitħallsu bil-quddiem kull 15 t'Awwissu ta' kull sena, u kien ilha hekk imqabbla fuq sittin sena.*

iii. *Illi l-valur lokatizju ta' din il-proprjetà huwa ferm akbar minn €50.00ċ fis-sena li r-rikorrenti tirċievi u meta mitlub jawmenta l-qbiela pagabbli b'mod minimu b'ittra tas-17 ta' Novembru, 2017 **"Dokument Ċ"** hawn anness, il-gabillott irrifjuta li jagħmel dan.*

iv. *Illi ġaladarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandu l-intimat Grixti huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta u dan* inter alia ai termini *tal-artikolu 4 tal-istess Kap. 199.*

v. *Illi l-valur tal-għalqa de quo huwa ta' circa €175,000 u għalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €50.00ċ 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 tar-rikorrenti bħala sidien l-għalqa u l-intimati Grixti bħala gabillotti tal-istess għalqa.*

vi. *Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jiġi awtorizzat jirriprendi 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 imqar 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.

vii. *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-kondizzjonijiet 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 ikollu effettivament jissokkombi għall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull konsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ.*

viii. *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.*

ix. *Illi għalhekk id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

x. *Illi inoltre, id-drittijiet tar-rikorrenti qed jiġu leżi wkoll bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabbew bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.*

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

xii. *Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta l-mittenti ma jistgħu qatt jitterminaw 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 nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja ta'*

€50.00ċ fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas €175,000.

xiii. *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, oltre illi t-talba tagħhom għar-ripreża tal-istess għalqa diġà ġiet miċħuda skont is-sentenzi surreferiti.*

xiv. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

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

xvi. *Illi ġialdarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż f'*Beleyer vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs 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 Ferreria vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru, 2010.

xvii. *Illi żgur ma jistax jiġi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjaw għad-dritt tagħhom biex huma jirċievu kera ġusta għal ħwejjiġhom stante li ilhom jippruvaw jiżgumbraw lill-inkwilini għal tul ta' żmien, imma dan huwa impossibbli.*

xviii. *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-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, §101, 28 ta' Jannar, 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

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

xx. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet 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 immobiljari u oħra ossija bejn fondi urbani għax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummerċjali huwa għalqa imma xorta fond urban u għalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-artikolu 1 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 dikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem *u fejn ġie deċiż impost kirja unilaterali għal perijodu 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 pekunjarji bl-interessi kontra l-intimati u l-iżgumbrament mill-fond stante l-piż żejjed li r-rikorrenti qed jerfgħu minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.*

xxi. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diġà ppronunzjat ruħha f'dan ir-rigward, fil-kawża Rikors Nru. 133/2018/1 fl-ismijiet* J&C Properties Limited (C-29114) vs Pulis Nazzareno et, *deċiża fit-23 ta' Novembru, 2020***,** *fejn fuq talbiet simili għal dawk tal-kawża odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti mħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew iktar bid-dispożizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-dispożizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja. Illi ssir referenza wkoll għas-sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-18 ta' Marzu, 2021 fl-ismijiet* Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat tal-Istat et, *fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ddeċidiet illi l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi u li l-intimati f'dik il-kawża ma jistgħux ikomplu l-lokazzjoni taħt il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

(I) ***Tiddikjara u tiddeċiedi*** *illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Peter Paul*

Grixti (K.I. 183251M), għat-territorju art ossia porzjoni maqsuma mill-għalqa fil-limiti taż-Żurrieq, kontrada ta' taħt iż-Żurrieq, denominata il-Wilġa tal-Plieri, tal-kejl superfiċjali ta' tomna, ħames sigħan u tmien kejliet, tikkonfina min-Nofsinhar ma' raba' ta' Lourdes u Rasaria Callus, mit-Tramuntana ma' raba' tas-Saċerdot Dun Loreto Zammit, mil-Lvant ma' raba' tal-eredi ta' Giovanni Balzan, skont site plan "Dokument A" bi dritt li tisserva mill-bir tal-ilma u miż-żewġt ikmamar li qegħdin fl-istess raba', u bi dritt ta' passaġġ minn fuq l-istess raba' tal-aħwa Callus, u dan kif jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni tas-17 ta' Mejju, 1973 fl-atti tan-Nutar Nicola Said "Dokument B", u dan qed jirrendiha impossibbli lill-istess rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

(II) ***Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi*** *illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha ossia porzjoni maqsuma mill-għalqa fil-limiti taż-Żurrieq, kontrada ta' taħt iż-Żurrieq, denominata il-Wilġa tal-Plieri, tal-kejl superfiċjali ta' tomna, ħames sigħan u tmien kejliet, tikkonfina min-Nofsinhar ma' raba' ta' Lourdes u Rosaria Callus, mit-Tramuntana ma' raba' tas-Saċerdot Dun Loreto Zammit, u mil-Lvant ma' raba' tal-eredi ta' Giovanni Balzan, skont site plan "Dokument A" bi dritt li tirriserva mill-bir tal-ilma u miż-żewġt ikmamar li qegħdin fl-istess raba', u bi dritt ta' passaġġ minn fuq l-istess raba' tal-aħwa Callus, u dan kif jirriżulta minn kuntratt ta' diviżjoni tas-17 ta' Mejju, 1973 fl-atti tan-Nutar Nicala Said "Dokument B", kif protetti mill-aritkoli 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 r-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripreża tal-proprjetà de quo.*

(III) ***Tiddikjara u tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Liġjiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk 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 iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-efffettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimati **Peter Paul Grixti (K.I. nru. 183251M) u martu Antoinette Grixti (K.I. nru. 444051M) għal kull interess li jista' jkollha** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Grixti'] ippreżentata fil-11 ta' April, 2022, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi ma jirriżultax li t-tiġdid tar-raba' skont il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta imur kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti nomine ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni. 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 nomine, bħala sidien, jistgħu jitolbu 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.*
2. *Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti nomine 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 tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.*
3. *Illi f'dan is-sens hu magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali, u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Fil-fatt, il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (1) għan leġittimu li joħroġ mil-liġi; (2) huwa fl-interess ġenerali għax hu maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (3) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod in ġenerali.*
4. *Illi mhuwiex minnu dak li jgħid ir-rikorrenti nomine li huma jinsabu mċaħħda milli jieħdu pussess effettiv tal-art għax l-artikolu 4 tal-Kap. 199 isemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob li l-kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. Lanqas m'huwa minnu dak li jgħidu r-rikorrenti nomine li minħabba fil-liġi huma ma jistgħux jiksbu kumpens ġust għall-kirja tal-art. Anzi, kontra dak li jgħidu r-rikorrenti nomine, l-artikolu 3(ċ) tal-Kap. 199 jagħtihom il-jedd li jekk iridu jistgħu jitolbu lil-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu indaqs bħal kirjiet agrikoli oħra. Il-liġi għalhekk tagħti l-jedd lis-sid biex jekk irid iġib il-valur tal-kirja tiegħu daqs kemm qegħdin jinkrew għelieqi agrikoli oħra fis-suq. Jgħidu għalhekk ħażin*

ir-rikorrenti nomine li minħabba l-liġi huma jinsabu mċaħħda milli jiksbu dħul xieraq għall-kirja ta' dik l-art.

5. *Illi għalhekk, meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hi li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti nomine, dwar nuqqas ta' proporzjonalità, mhuwiex mistħoqq għaliex m'hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

6. *Illi anke fir-rigward tal-kundizzjonijiet tal-qbiela, jeżistu ukoll rimedji ta' natura ordinarja fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta li permezz tagħhom is-sid jista' jitlob ukoll bidla fil-kundizzjonijiet, xi ħaġa li r-rikorrenti nomine sallum baqgħu m'għamlux, bħal ma m'għamlu l-ebda proċedura oħra li l-liġi fil-Kap. 199 tagħtihom dritt li jagħmlu, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża odjerna.*

7. *Illi ma jirriżultax għalhekk li nkisru d-drittijiet tar-rikorrenti nomine, kif minnhom allegat.*

8. *Illi l-esponenti dejjem straħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Liġi u kemm-il darba tirnexxi l-azzjoni tar-rikorrenti nomine kif dedotta, huma m'għandhom isofru l-ebda konsegwenza stante illi l-liġi m'għamluhiex huma u inoltre, m'għandhomx jiġu kkundannati jħallsu l-ebda kumpens u/jew isofru xi spejjeż relatati ma' dawn il-proċeduri.*

Għaldaqstant, fid-dawl tar-raġunijiet hawn fuq imsemmija u ta' raġunijiet oħra li jistgħu jiġu mressqa 'l quddiem fil-proċeduri odjerni, u filwaqt li jagħmlu referenza għall-insenjament ta' din l-Onorabbli Qorti fis-sentenza fil-kawża nru. 224/2019 LM fl-ismijiet Vincenza sive Sina Magro vs l-Avukat tal-Istat et, deċiża minn din l-Onorabbli Qorti kif illum preseduta fis-17 ta' Diċembru, 2021, l-esponenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti jkun jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti nomine bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom."

3. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fil-15 ta' Marzu, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jgħid bil-qima:

1. *Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar it-28 ta' Frar, 2022, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promutur nhar l-10 ta' Marzu, 2022, bi żmien għoxrin (20) jum min-notifika għar-risposta;*

2. *Illi in suċċint, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw illi l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed iġiegħel lil sid l-għelieqi biex taċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni favur l-intimati gabillotti Grixti għar-raba' li tinsab **fil-limiti taż-Żurrieq,***

magħrufa bħala ***"il-Wilġa tal-Plieri"****, u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid kif sanċiti fl-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u fl-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni;*

3. *Illi l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrespinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha stante illi tali allegazzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;*

4. *Illi l-ewwel nett, ir-rikorrenti jridu jressqu prova konvinċenti li l-proprjetà in kwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap. 199 tal-Liġjiet ta' Malta, u prova li r-rikorrenti għandhom is-setgħa li jistitwixxu din l-azzjoni għan-nom tas-sid Catherine Magro, u prova li Catherine Magro hija interdetta;*

5. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, jagħmilha impossibbli għas-sid biex tieħu lura l-għalqa f'idejha minħabba l-obbligi tar-rilokazzjoni. Anzi* ***l-artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jsemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx;*

6. *Illi lanqas huwa mistħoqq l-ilment tar-rikorrenti fejn jgħidu li s-sid ma tistax tawmenta l-qbiela. Skont l-****artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġjiet ta' Malta****, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jista' jintalab mis-sid jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tiegħu tiġi regoltra bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess parti ta' Malta. Dan ifisser li jekk sid il-kera turi li fil-qrib hemm art oħra paragunabbli għal tagħha, fejn il-valur tal-kera mħallas ikun ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera li tkun qiegħda tirċievi hi, allura dik is-sid tista' titlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tagħha togħla daqs l-ammont tal-kera li jkun qiegħed jitħallas fuq ir-raba' simili għal tagħha;*

7. *Illi safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw it-tħaddim* ***tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *fuq is-saħħa* ***tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni****, dan ma jistax jiġi mistħarreġ. Dan qiegħed jingħad għaliex skont* ***l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni****, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi ħaġa safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

8. *Illi f'kull każ sid ir-raba' ma ġarrbet l-ebda ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ġidha taħt* ***l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed ikun jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-*

*Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet kollha tagħha fuq il-ġid in kwistjoni. Tant hu hekk, li l-***artikolu 4 tal-Kap. 199*** isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola tista' titlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandha;*

9. *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. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 199 għandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

10. *Illi dwar l-ilment mibni fuq* ***l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni*** *u l-***artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu 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. 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;*

11. *Illi jiġi b'hekk li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhijiex mistħoqqa;*

12. *Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum adattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba tal-iżgumbrament tal-intimati mill-imsemmija għalqa. Konsegwentement din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll.*

13. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

4. Rat li permezz tad-digriet tagħha tad-29 ta' April, 2022, ġie maħtur **il-Perit Michael Lanfranco** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fl-għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess għalqa fis-suq tal-proprjetà mill-1987 sal-21 ta' Frar, 2022, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Rat li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta u ħalef r-rapport tiegħu fit-23 ta' Mejju, 2022.

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

__Il-kwistjoni bejn il-partijiet__

6. Ir-rikorrenti fetħu dawn il-proċeduri in rappreżentanza ta' ommhom interdetta Catherine Magro, li hija s-sid ta' għalqa magħrufa bħala 'il-Wilġa tal-Plieri', fil-limiti taż-Żurrieq, liema art għandha kejl ta' madwar tomna, ħames sigħan u tmien kejliet, u li għandha d-dritt mhux esklussiv ta' użu tal-bir u żewġt ikmamar flimkien ma' terzi [minn issa 'l-għalqa']. Din l-għalqa tinsab imqabbla lill-intimat Grixti bil-qbiela ta' ħamsin Euro (€50.00ċ) fis-sena, u ilha mqabbla lill-familja tal-intimat Grixti għal aktar minn sittin sena, bi qbiela li għal bosta snin kienet ferm inqas mill-qbiela li qiegħed jitħallas mill-intimat fil-preżent. Ir-rikorrenti jsostnu li l-valur lokatizju ta' din l-għalqa huwa ferm ogħla minn dak li qiegħed jitħallas mill-intimat Grixti fil-preżent, u qalu li minkejja li tkellmu mal-intimat bil-ħsieb li l-qbiela togħla għal madwar €100 fis-sena, huwa rrifjuta. Qalu li l-għalqa għandha valur ta' €175,000 li kieku kellha tinbiegħ fis-suq miftuħ, u li hemm sproporzjon qawwi bejn il-valur tal-fond fis-suq ħieles u l-valur lokatizju tal-għalqa kif regolat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti spjegaw li minkejja li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi għal ċirkostanzi fejn is-sid jista' jitlob ir-ripreża tal-pussess tal-għalqa, il-limitazzjonijiet imposti mil-istess Kap. 199, xorta waħda qegħdin ixekkluhom

milli jirriprendu pussess ta' ħwejjiġhom, u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Ir-rikorrenti qalu wkoll li dan jammonta għal diskriminazzjoni fil-konfront ta' sidien ta' proprjetà agrikola, u dan għaliex l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 ma japplikawx għall-gabellaġġ ta' qbiela tar-raba'. Ir-rikorrenti spjegaw li l-intimat jista' jassenja l-kirja lil uliedu, u li kull awment fl-ammont ta' kera li jista' jikkonċedilhom il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' huwa irriżorju, u għalhekk din is-sitwazzjoni lilhom poġġiethom fi stat fejn m'għandhom l-ebda rimedju effettiv għas-sitwazzjoni li sabu ruħhom fiha meta l-art in kwistjoni inkriet lill-antenati tal-intimat.

7. Ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'mod partikolari l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap., qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Grixti. Ir-rikorrenti talbu wkoll li din il-Qorti tiddikjara li dan jammonta għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà, u dan bi ksur tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbu wkoll lil din il-Qorti tillikwida l-kumpens li huwa dovut lilhom, li għandu jiġi mħallas mill-intimat Avukat tal-Istat.

8. Min-naħa tagħhom l-intimati Grixti eċċepew li ma jirriżultax li t-tiġdid tar-raba' skont il-Kap.199 imur kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan għaliex ir-rikorrenti ma tilfux il-jeddijiet tagħhom fuq l-għalqa. Qalu wkoll li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi għal għadd ta' sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob ir-ripreża tal-għalqa. L-intimati eċċepew ukoll li din l-azzjoni tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi lanqas taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan għaliex l-Istat għandu kull

jedd iwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu li huma xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà. L-intimati eċċepew ukoll li l-artikolu 3(ċ) tal-Kap. 199 jagħti d-dritt lis-sidien jitolbu li l-kera togħla daqs kirjiet agrikoli oħra paragonabbli.

9. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti jridu jġibu prova li l-proprjetà in kwistjoni hija regolata bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u li r-rikorrenti għandhom is-setgħa li jistitwixxu din l-azzjoni f'isem Catherine Magro, u prova li l-istess Magro hija interdetta. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 jipprovdi għal għadd ta' sitwazzjonijiet fejn kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx, kif ukoll li l-artikolu 3 tal-Kap. 199 jipprovdi li s-sid jista' jitlob lill-Bord jagħmel kundizzjonijiet ġodda tal-kirja biex il-kirja tiġi regolata bl-istess mod bħal kirjiet agrikoli oħra fl-istess inħawi. Eċċepixxa wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax għas-sitwazzjoni odjerna, u dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni japplika biss fejn hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea lanqas ma japplika għaliex l-Istat għandu kull dritt iwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Provi u riżultanzi

10. Fir-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Michael Lanfranco** spjega[1] li in adempiment tal-inkarigu mogħti lilu, huwa għamel aċċess fl-għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri fid-9 ta' April, 2022. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li l-għalqa in kwistjoni tikkonsisti f'porzjon art tal-kejl ta' cirka 2,186 metri kwadri li tintlaħaq minn passaġġ bir-riġel fuq proprjetà ta' terzi, aċċessibbli minn xatba

[1] *A fol.* 61 tal-proċess.

fi Triq San Tumas ġewwa l-Qrendi, u minkejja li din l-għalqa ġiet indikata li qiegħda fiż-Żurrieq, iż-żona li qiegħda fiha hija meqjusa li taqa' fil-limiti tal-Qrendi. Qal li l-għalqa tikkonsisti f'ħabel wieħed ta' natura ċatta, li fiż-żmien tal-aċċess kien ikkultivat b'diversi ħxejjex. Spjega li l-għalqa hija diviża mill-għelieqi adjaċenti permezz ta' tliet ħitan u linja immaġinarja fuq naħa waħda, u ma' wieħed mill-ħitan hemm ringiela siġar tar-rummien u struttura temporanja li tintuża għall-ħażna ta' affarijiet relatati mal-kultivazzjoni agrikola. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-għalqa tgawdi d-dritt li tuża ilma minn bir fuq proprjetà ta' terzi, u jsir użu minn żewġt ikmamar li wkoll jinsabu fil-proprjetà ta' terzi. Qal li l-għalqa titqies li hija raba' bagħli għaliex il-bir jista' jimtela biss mix-xaba' tar-raba' jew mit-triq, u jekk jintuża minn diversi persuni, ma jkunx hemm biżżejjed ilma għat-tisqija kontinwa tal-għelieqi li jiddependu fuqu. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonstata li l-istruttura li hemm fl-għalqa nbniet mingħajr permess, u qal li l-għalqa hija żgħira wisq biex tinbena xi struttura oħra fuqha. Qal ukoll li l-għalqa hija suġġetta għal piż piju perpetwu. Il-Perit Tekniku qal li l-valur ta' din l-għalqa huwa ta' €60 għal kull metru kwadru, u qal li għalhekk din l-għalqa għandha valur komplessiv ta' €131,160. Qal ukoll li l-valur lokatizju ta' din l-għalqa huwa ta' €1,300 fis-sena, u dan skont il-valur lokatizju fi Frar tal-2022. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li dawn il-valuri huma bbażati fuq il-metodu komparattiv, u wara li qies rendiment ta' 1% fuq is-suq miftuħ għal din l-għalqa li l-użu tagħha huwa purament wieħed agrikolu. Qal li dan huwa perċentwali reali meta wieħed iqis li l-proprjetà m'għandhiex potenzjal residenzjali.

11. L-intimat **Peter Paul Grixti**, fl-*affidavit* tiegħu [2] ikkonferma li huwa jaħdem l-għalqa li huwa jikri mill-poter ta' Catherine Magro. Spjega li qabel

---

[2] *A fol.* 76 tal-proċess.

beda jikri din l-għalqa, din kienet imqabbla lil missieru Rokku Grixti, u meta miet missieru, il-qbiela għaddiet għand ħuh Elija Grixti, filwaqt li fis-sena 1994, il-qbiela daret fuqu. Qal li l-qbiela dejjem kienet titħallas b'lura, u huwa kien iħallas lir-raġel tar-rikorrenti, jiġifieri lil Salvu Magro, u wara xi żmien beda jgħaddi l-qbiela lil iben ir-rikorrenti. Qal li l-aħħar li ħallas qbiela kien f'Santa Marija tal-2021. L-intimat qal li sas-sena 2007, l-irċevuta tal-ħlas dejjem ġiet iffirmata minn Salvu Magro u minn martu Catherine, imma fis-sena 2017 l-irċevuta ġiet iffirmata minn Catherine Magro waħedha, filwaqt li fis-snin 2018 u 2019, l-irċevuti tal-ħlas ma ġew iffirmati minn ħadd. Kompla jgħid li l-qbiela annwali ġie varjat wara s-sena 2000 bi ftehim mas-sid. Qal ukoll li huwa dejjem żera' dan ir-raba' b'mod regolari u f'din l-għalqa anki jkabbar il-patata għall-esportazzjoni. Kompla jgħid li bejn Settembru 2021 u Ġunju 2022, huwa kellu qligħ ta' €4,000 minn dan ix-xogħol tar-raba'. L-intimat qal li s-sid lilu qatt ma fetħitlu proċeduri għar-ripreża ta' din l-għalqa, imma fis-sena 2017, hija riedet tgħolli l-qbiela għal €100, iżda hu ma aċċettax għaliex deherlu li din ma kinitx żieda raġonevoli, u għalhekk il-partijiet qablu fuq qbiela ta' €50 fis-sena. L-intimat qal li wara li huwa ħallas il-qbiela għall-perijodu bejn il-15 t'Awwissu, 2021 u l-14 t'Awwissu, 2022, kienet ċemplitlu waħda mit-tfal tas-sid, li infurmatu li l-għalqa kienet għall-bejgħ bil-prezz ta' €75,000 it-tomna, u huwa kien infurmaha li ma kienx interessat li jixtri l-għalqa.

12. Il-kontro-eżami tal-intimat Peter Paul Grixti sar waqt l-udjenza tal-15 ta' Lulju, 2022[3], fejn dan spjega li tul is-snin huwa kellu għelieqi oħra li kien jaħdem, li llum jinsabu f'idejn uliedu. Qal li mill-prodotti li jkabbar f'din l-għalqa partikolari, huwa jirnexxielu jibgħat xi prodotti għall-esportazzjoni.

---

[3] *A fol.* 78 tal-proċess.

13. Waqt l-udjenza tas-16 ta' Novembru, 2022, tkompla l-kontro-eżami tal-intimat Peter Paul Grixti [4], li qal li huwa pensjonant u jaħdem fir-raba'. Qal li llum għandu 72 sena, u kien ilu bil-pensjoni minn mindu kellu 61, u huwa dejjem ħadem bħala bidwi, anki qabel laħaq l-età tal-pensjoni. Qal li huwa kellu bejn sebgħa u għoxrin u tletin tomna raba' li ċedihom lil uliedu, u r-raġel tat-tifla tiegħu huwa bidwi *full-time,* u huwa biss ir-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri li huwa żamm fuq ismu. Qal li d-dħul mill-bejgħ tal-prodott agrikolu fil-Pitkalija jvarja minn sena għal oħra skont it-temp, iżda bħala medja jdaħħal mat-tliet elef Euro fis-sena mill-prodotti li jirnexxilu jkabbar mill-għalqa.

14. L-intimat Grixti ppreżenta xi dokumenti, fosthom fattura maħruġa mill-*Agricultural Co-Operative Limited,* li turi li fl-2022 l-intimat Grixti irċieva l-ħlas ta' €3,130 għall-patata għas-safar[5]; ħames *vouchers* maħruġa mill-Malta Food Agency rigward bejgħ ta' prodotti tar-raba'[6]; u disa' pjanti tar-raba' f'isem Andrew Mifsud, ir-raġel ta' bint l-intimat, maħruġa mill-ARPA.[7]

15. Permezz ta' nota, l-intimat Grixti ippreżenta kopja tal-*Commission recommendations for Malta's Common Agricultural Policy Strategic Plan*[8]*,* kif ukoll kopja tar-Riżoluzzjoni tal-Parlament Ewropew intitolata '*State of play of farmland concentration in the EU: how to facilitate the access to land for farmers'*.[9]

[4] *A fol.* 116 tal-proċess.
[5] *A fol.* 134 tal-proċess.
[6] *A fol.* 135 *et seq.* tal-proċess.
[7] *A fol.* 140 *et seq.* tal-proċess.
[8] *A fol.* 150 tal-proċess.
[9] *A fol.* 179 tal-proċess.

16. Il-kontro-eżami tal-intimat Grixti tkompla waqt l-udjenza tas-17 ta' Marzu, 2023[10], fejn dan ikkonferma li fl-aħħar għaxar snin, id-dokumenti rigward l-prodotti li kien idaħħal il-Pitkalija, kienu fuq isem ir-raġel ta' bintu.

17. Waqt l-udjenza tal-14 ta' Ottubru, 2022, sar il-kontro-eżami ta' **Marthese Said**[11], li xehdet li l-għalqa in kwistjoni kienet mikrija lil ħu l-intimat għal żmien twil, u meta ommha kienet toħroġ l-irċevuta tal-qbiela f'isem Elia Grixti, li jiġi ħu l-intimat, dan kien jingassa isem ħuh, u jikteb ismu. Ix-xhud ikkonfermat li l-qbiela dejjem ġie aċċettat. Ir-rikorrenti qalet ukoll li hija ma tafx jekk l-għalqa in kwistjoni hijiex qiegħda tinħadem mill-intimat jew minn uliedu.

18. Il-kontro-eżami tar-rikorrenti Marthese Said tkompla waqt l-udjenza tal-20 ta' Jannar, 2023, fejn qalet li kienet avviċinat lill-intimat Grixti sabiex tara jekk riedx jixrti l-għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri bil-prezz ta' €70,000 it-tomna[12], imma dan ma kienx aċċetta.

19. Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja ta' digriet tal-11 ta' Mejju, 2021 fl-atti tar-rikors numru 177/2021GM, fejn il-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja)[13] li laqgħet ir-rikors ta' Caroline Mercieca tal-5 ta' Frar, 2020 u nnominat lil Marthese Said u lil Mary Anne Vella bħala kuraturi tal-interdetta Catherine Magro.

20. Waqt l-udjenza tat-12 ta' Mejju, 2023, xehdet **Marjes Zahra,** in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi, li spjegat li l-intimat Peter Paul Grixti kellu numru tal-VAT, li iżda ma baqax attiv wara l-1 ta' Lulju, 2016 wara li dan iddikjara li kien għalaq in-negozju tiegħu.[14]

---

[10] *A fol.* 204 tal-proċess.
[11] *A fol.* 89A tal-proċess.
[12] *A fol.* 188 tal-proċess.
[13] *A fol.* 110 tal-proċess.
[14] *A fol.* 208 tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet legali

21. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, partikolarment dwar it-titolu tar-rikorrenti fuq l-għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri, u dwar il-prova li dawn kellhom iġibu li huma kienu awtorizzati jaġixxu għan-nom ta' ommhom, u dwar il-fatt li din ġiet interdetta. Huwa ċar li r-rikorrenti fetħu l-proċeduri odjerni għaliex fil-fehma tagħhom, it-tkomplija fil-kirja agrikola da parti tal-intimati, kif protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħhom bħala sidien, speċjalment għaliex huma ma jistgħux jirriprendu l-għalqa lura għajr fejn jeżistu ċ-ċirkostanzi li jipprovdi għalihom l-istess Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u għaliex huma ma jistgħux jgħollu l-qbiela sabiex din tkun tirrifletti l-qbiela li biha l-għalqa tista' tinkera fis-suq miftuħ.

22. Il-Qorti tirrileva illi l-provi miġjuba fl-atti huma suffiċjenti sabiex hija tkun sodisfatta li omm ir-rikorrenti kienet ġiet rikonoxxuta bħala sid tal-għalqa mill-intimat Grixti, tant hu hekk li l-intimat Grixti u l-ante-kawża tiegħu kienu jħallsu l-qbiela lilha, hija kienet toħroġ l-irċevuta tal-qbiela, u kien hemm ukoll diskussjonijiet bejn il-partijiet dwar il-possibilità li l-qbiela tiġi aġġustata għal rata li tkun tirrifletti l-valur lokatizju tal-għalqa fis-suq. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tad-digriet li permezz tiegħu huma ġew fdati bir-responsabbilità li jieħdu ħsieb l-assi ta' ommhom li ġiet interdetta, u għalhekk il-Qorti tqis li hemm biżżejjed provi li jgħelbu din l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat.

23. Il-Qorti sejra tagħmel għadd ta' osservazzjonijiet rigward xi punti li tqajmu mill-intimati fin-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom. Għandu jingħad li filwaqt li huwa minnu li r-rikorrenti jistgħu jersqu quddiem il-Bord dwar il-

Kontroll ta' Kiri tar-Raba' sabiex jitolbu li l-kirja agrikola tiġi tterminata jew sabiex jitolbu awment fil-qbiela li titħallas mill-intimati Grixti, il-Bord jista' jawtorizza r-ripreża tal-art f'ċirkostanzi speċifiċi ħafna li jridu jseħħu. Hemm ukoll limitazzjonijiet fuq kemm jista' jkun l-awment fil-qbiela li jordna l-Bord, b'tali mod li ma jistax jingħad li persuni fis-sitwazzjoni tar-rikorrenti għandhom rimedju effettiv għal dak li huma qegħdin jillanjaw dwaru jekk huma jersqu quddiem il-Bord. Il-Qorti tfakkar ukoll li r-rimedju li jista' jagħti l-Bord ma jistax jindirizza l-lanjanza ewlenija tar-rikorrenti, li l-jeddijiet fundamentali tagħhom sfaw miksura meta huma kienu kostretti jibqgħu jikru l-għalqa lill-intimati Grixti bi qbiela li għal bosta snin baqgħet invarjata, u li fil-fehma tar-rikorrenti hija ferm inqas mill-qbiela li biha din l-għalqa tista' tinkera fis-suq. Il-Qorti tirrileva li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali biex tisma' ilmenti dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti permezz tal-imsemmi Att u anki permezz tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) tal-Kostituzzjoni, huma ċari u ma jagħtu ebda ġurisdizzjoni residwa jew xort'oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu trattati ilmenti ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem.

24. Kemm l-intimati Grixti kif ukoll l-intimat Avukat tal-Istat eċċepew li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għaliex fil-każ odjern m'hemm l-ebda teħid sfurzat tal-għalqa, u r-rikorrenti ma jistgħux jgħidu li huma tilfu kompletament il-jeddijiet tagħhom fuq l-imsemmija għalqa. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-paragrafu (f) tas-subartikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni jgħid li d-dispożizzjonijiet fl-istess artikolu m'għandhomx jinftiehmu li jolqtu l-għemil jew it-tħaddim ta' xi liġi fejn din tkun qiegħda tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist tar-raba' li jseħħ fil-

kuntest ta' kirja. Il-Qorti tirrileva li l-għalqa in kwistjoni hija proprju s-suġġett tal-kirja u mhux inċidentali għaliha, u għalhekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda wkoll. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat issottometta wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta fil-konfront tagħhom minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li filwaqt li l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fl-20 ta' Ġunju, 1967, l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi għan-non-applikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal dawk il-liġijiet li kienu fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962, u għalhekk anki din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

25. L-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa li permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li qegħdin iħarsu d-detenzjoni tal-għalqa li qiegħda fil-pussess tal-intimati Grixti b'kirja agrikola, ir-rikorrenti qegħdin jiġu mċaħħda kemm minn introjtu reali kif ukoll mill-pussess effettiv jew eventwali tal-għalqa tagħhom, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

26. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

> "37.(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta jkun hemm dispożizzjoni 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-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
> (ċ) 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:

> Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi ffissat u għandu jitħallas skont hekk."

27. Id-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huma simili ħafna għal dan, u jipprovdu li:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali. Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

28. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ odjern għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[15] Il-Qorti mill-ewwel tgħid li għalkemm din il-ġurisprudenza essenzjalment tittratta ċirkostanzi fejn il-fond huwa wieħed mibni, u essenzjalment wieħed li huwa urban, l-istess prinċipji huma applikabbli fir-rigward tal-għalqa li l-qbiela tagħha hija regolata permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199.

---

[15] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

29. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199, ppromulgat permezz tal-Att XVI tal-1967 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ġiet ippromulgata l-imsemmija liġi, li kienet intiża biex tipproteġġi l-użu tar-raba' għal finijiet agrikoli, l-għan tagħha kien wieħed leġittimu. L-għan tal-liġi huwa saħansitra rifless fid-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 4(2) tal-liġi, li jipprovdu għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jieħu r-raba' lura, b'dan illi l-prijorità ewlenija fi kwalunkwe każ hija li titkompla bla xkiel l-attività agrikola fir-raba'. Il-Qorti tagħraf li l-Istat għandu dmir jassikura li jkun hawn prodott agrikolu suffiċjenti u adegwat għall-pajjiż. Tagħraf ukoll li fiż-żmien li fih ġiet ippromulgata il-liġi, id-dmir tal-Istat kien aktar oneruż, għaliex l-istat ekonomiku u finanzjarju tal-pajjiż kien jirrifletti n-nuqqasijiet li kien hawn fis-soċjetà dak iż-żmien. Barra minn hekk f'dawn l-aħħar snin, minħabba żieda qawwija fil-popolazzjoni ta' Malta, żdiedet l-importazzjoni ta' prodotti agrikoli sabiex jiġi assigurat li d-domanda tintlaħaq sew. Il-Qorti tagħraf li l-Istat xorta waħda għad għandu responsabbilità qawwija li jassigura li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq l-importazzjoni, speċjalment wara li faqqgħet il-pandemija tal-COVID-19, kif ukoll jekk ikun hawn interruzzjoni fis-sistema tat-trasport bl-ajru u bil-baħar. Huwa għalhekk li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur tal-agrikoltura fil-gżejjer Maltin ma jfalli fl-ebda mument. Id-diskrezzjoni li għandu l-Istat imbagħad għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali li jgawdi ċ-ċittadin, u kuntrarjament għal dak li jgħid l-Avukat tal-Istat, għalkemm l-Istat huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel lis-sid fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others *v.* UK**[16], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitutes a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[17]

31. Din is-silta tispjega l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija tal-proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[18]

32. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Għalhekk jonqos li l-Qorti tikkonsidra jekk fil-każ odjern jirriżultax li kien hemm nuqqas

---

[16] App. 8793/79, 21.02.1986.

[17] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Ġenerali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.

[18] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, 30.07.2015.

ta' proporzjonalità fil-miżuri leġislattivi prinċipali li ppromulga l-Istat. Tagħraf li dawn saru bil-għan li jiġi protett is-settur agrikolu, billi jiġi assigurat li l-bidwi ma jiġix imċaħħad faċilment mill-art agrikola li huwa jkun ilu jaħdem għal għexieren ta' snin, anki billi tiġi imposta fuqu żieda fil-qbiela li ma tippermettilux għal kollox li jkompli jaħdem dik l-art, b'mod li ma jkunx jista' jkabbar il-prodott tiegħu b'mod ekonomikament vijabbli, u li jippermettilu introjtu suffiċjenti u adegwat li jassigura għajxien diċenti u rispettabbli għalih u għall-familja tiegħu.

33. Il-Qorti kkonsidrat ukoll ir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju, li stabbilixxa il-qbiela tal-għalqa in kwistjoni fis-suq miftuħ bir-rata ta' €51 fis-sena għas-sena 1987, u bir-rata ta' €1,300 fis-sena għas-snin aktar riċenti, u t-tħassib espress mill-intimat Avukat tal-Istat li huwa diffiċli għal bidwi li xogħlu jiddependi mir-raba' li jkun jista' jħallas ir-rata ta' qbiela stabbilita fir-rapport redatt mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Minkejja dan, u in linea ma' sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali li ngħataw dan l-aħħar, il-Qorti ma tistax tqis li f'każijiet bħal dawn m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fl-ewwel lok, minkejja li huwa minnu li l-artikolu 4(2) tal-Kap. 199 isemmi diversi ċirkostanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja agrikola, il-liġi timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi l-proprjetà tiegħu billi jingħata kumpens ġust. Hawnhekk il-Qorti tiċċita dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni fl-ismijiet **J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et**[19], fejn ingħad:

> *"Madankollu ma huwiex għal kollox 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 riċentement 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.*

[19] Qorti Kostituzzjonali, 23.11.2020.

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."

34. Il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Vincenza *sive* Sina Magro *vs.* l-Avukat tal-Istat et**[20], fejn għamlet dawn l-osservazzjoni qabel tat id-deċiżjoni tagħha:

"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 intiża 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.

...

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 fundamentali tagħha kif sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret il-kawża) sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi."

35. Il-Qorti, filwaqt li tgħid li xorta waħda għandha r-riservi tagħha dwar kemm l-istima tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju hija waħda realistika, tenut kont ir-redditu baxx li l-bdiewa għandhom mill-produzzjoni agrikola, partikolarment in vista tal-prova li d-dħul tal-intimat mix-xogħol f'dan ir-raba' jkun ta' madwar €3,000 f'sena hekk meqjusa "tajba". Il-Qorti għalhekk tibqa' mhijiex konvinta mija fil-mija li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju verament ħa konsiderazzjoni ta' kemm

[20] Qorti Kostituzzjonali, 31.05.2023.

huwa dispost li jħallas l-inkwilin bħala qbiela għall-art agrikola. Għall-finijiet tal-iffissar ta' kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għat-telf soffert minnha tul is-snin, il-Qorti sejra tieħu ż-żmien rilevanti bħala dak bejn l-1987 u l-2021, is-sena li fiha ġew istitwiti il-proċeduri odjerni. Fi kwalunkwe każ ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni mill-partijiet dwar il-fatt li l-Qorti nkarigat lill-Perit Tekniku Ġudizzjarju jiffissa l-valur lokatizju tal-għalqa b'effett mill-1987. Mill-komputazzjoni li għamel il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, jirriżulta li l-qbiela komplessiva li r-rikorrenti setgħet idaħħal mill-għalqa tammonta għal €13,792[21], u dan meta d-dħul tar-rikorrenti minn dan ir-raba' kien ta' madwar €984.62.[22] F'każijiet ta' din ix-xorta, il-Qorti tnaqqas 30% għall-għan leġittimu tal-liġi, u 20% minħabba l-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjetà in kwistjoni tul il-perijodu kollu għall-ammonti stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Dan iwassal għal kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €6,403.69 biex jinżammu l-istess kriterji mħaddma fis-sentenza fl-ismijiet **Magro *vs.* Avukat tal-Istat**. Ma' dan l-ammont għandhom jiżdiedu wkoll id-danni morali fl-ammont ta' €5,000. Il-kumpens hekk likwidat għandu jitħallas lir-rikorrenti unikament mill-intimat Avukat tal-Istat.

36. Il-Qorti ma taqbilx ma' dak li qegħdin jikkontendu r-rikorrenti li huma qegħdin jiġu diskriminati *ai termini* tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Fl-ewwel lok ir-rikorrenti imkien ma jispjegaw b'liema mod huma qegħdin jiġu diskriminati, ħlief li jgħidu li s-

[21] Skont il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, il-qbiela fis-suq miftuħ tal-għalqa kienet ta' €51 fis-sena 1987; €56 fis-sena 1988; €62 fis-sena 1989; €68 fis-sena 1990; €75 fis-sena 1991; €82 fis-sena 992; €90 fis-sena 1993; €99 fis-sena 1994; €109 fis-sena 1995; €120 fis-sena 1996; €132 fis-sena 1997; €145 fis-sena 1998; €160 fis-sena 1999; €176 fis-sena 2000; €193 fis-sena 2001; €213 fis-sena 2002; €234 fis-sena 2003; €257 fis-sena 2004; €283 fis-sena 2005; €311 fis-sena 2006; €311 fis-sena 2007; €342 fis-sena 2008; €377 fis-sena 2009; €414 fis-sena 2010; €456 fis-sena 2011; €501 fis-sena 2012; €551 fis-sena 2013; €606 fis-sena 2014; €667 fis-sena 2015; €734 fis-sena 2016; €807 fis-sena 2017; €888 fis-sena 2018; €977 fis-sena 2019; €1,074 fis-sena 2020; €1,187 fis-sena 2021 u €1,300 fis-sena 2022.

[22] Bejn l-1987 u l-1999, il-qbiela kienet ta' LM 4 (pari għal €9.31) fis-sena; bejn l-2000 u l-2010, il-qbiela kienet ta' LM10 (pari għal €23.29) fis-sena; bejn l-2010 u l-2018, il-qbiela kienet ta' €40 fis-sena, filwaqt li bejn l-2018 u l-2021, l-intimat kien qiegħed iħallas qbiela ta' €50 fis-sena.

sitwazzjoni ta' sidien ta' fondi urbani raw il-pożizzjoni tagħhom titjieb matul is-snin, u li s-suq tal-kirjiet urbani ġie liberalizzat fl-1 ta' Ġunju, 1995, filwaqt li huma baqgħu suġġetti għall-istess liġi. L-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jitkellem dwar protezzjoni minn diskriminazzjoni minħabba fir-razza, il-post tal-oriġini, l-opinjonijiet politiċi, il-kulur, il-fidi, is-sess, l-orjentazzjoni sesswali jew l-orjentazzjoni tal-ġeneru, fejn persuni bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom, jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn. L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jitkellem dwar protezzjoni minn diskriminazzjoni prattikament għall-istess raġunijiet. Iżda fuq kollox, ir-rikorrenti ma jagħmlu l-ebda talba f'dan is-sens fit-talbiet tagħhom lil din il-Qorti.

38. Ir-rikorrenti permezz tat-talbiet tagħhom lill-Qorti, isostnu wkoll li huma sofrew minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, mingħajr ma jispjegaw għal liema raġuni fil-fehma tagħhom huma ma ngħatawx smigħ xieraq. Fi kwalunkwe każ, il-Qorti tqis din l-allegazzjoni ma ġietx ippruvata bl-ebda mod, u għalhekk sejra tiċħad din it-talba tar-rikorrenti.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tilqa' l-għaxar eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;**

2) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati Grixti;**

3) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Grixti fir-rigward tal-għalqa, u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif kienu viġenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2023;

4) Tiċħad it-talba tar-rikorrenti li hemm ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea;

5) Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti fl-ammont ta' ħdax-il elf, erba' mija u tliet Euro u disgħa u sittin ċenteżmu (€11,403.69), rappreżentanti sitt elef, erba' mija u tliet Euro u disgħa u sittin ċenteżmu (€6,403.69) bħala danni pekunjarji, u ħamest elef Euro (€5,000) bħala danni non-pekunjarji, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent il-kumpens hekk likwidat, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur