l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur tal-agrikoltura ma jfalli fl-ebda waqt. Id-diskrezzjoni tal-Istat imbagħad għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali li jgawdi ċ-ċittadin - l-Istat, għalkemm f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel lis-sid fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu - l-Qorti trid tistabbilixxi jekk jirriżultax li kien hemm nuqqas ta' proporzjonalità fil-miżuri leġislattivi li ppromulga l-Istat bil-għan li jiġi protett is-settur agrikolu, billi jiġi assigurat li l-bidwi ma jiġix imċaħħad faċilment mill-art 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 ekonomiku, u li jippermettilu introjtu suffiċjenti u adegwat li jassigura mod ta' għajxien diċenti u rispettabbli għalih u għall-familja tiegħu

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Novembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 611/2021 LM

Nutar Dottor Mary Magdalene sive Magda Bartolo Parnis (K.I. nru.276350M)
u oħtha Isabelle Micallef Grimaud (K.I. nru. 610255M)

vs.

L-Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta;
Agnes Pirotta (K.I. nru. 136546M); Philip Buhagiar (K.I. nru. 465036M);
Josephine Spiteri (K.I. nru. 329641M), u Carmen Cutajar (K.I. nru. 522544M),
ilkoll aħwa Buhagiar; u Philip Balzan (K.I. nru. 438266M);
Carmen Lia (K.I. nru. 326964M); u Claudia Brincat (K.I. nru. 447369M),
ilkoll aħwa Balzan

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-24 ta' Settembru, 2021, mir-rikorrenti **Dottor Mary Magdalene sive Magda Bartolo Parnis (K.I. nru. 276350M)** u **Isabelle**

Micallef Grimaud (K.I. nru. 610255M) [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu umilment:

1. *Illi l-esponenti huma sidien ta' għalqa magħrufa bħala 'Ta' Tobxor', fil-kontrada tal-Qawra, sive ta' Qassati, liema għalqa tinsab bejn Ħ'Attard u Wied is-Sewda, aċċessibbli minn Triq Ta' Qassati permezz ta' dritt ta' passaġġ minn fuq għalqa oħra proprjetà tas-suċċessuri fit-titolu ta' Carmelo Buhagiar, tal-kejl ta' ċirka elfejn u mitejn u erbgħin metru kwadru (2,240m.k) kif deskritta aħjar fl-annessi pjanti **Dok. A** u **Dok. B**;*

2. *Illi tali għalqa hija soġġetta għall-ħlas ta' piż ta' quddies perpetwu ta' erbgħa u tmenin ċenteżmu u ħames milleżmi (€0.84,5) u kienet tappartjeni lin-nanna paterna tal-esponenti, Josephine sive Giuseppina Mamo Dingli; sussegwentement, mal-mewt ta' ommu, l-għalqa intirtet minn missier l-esponenti, Joseph Mamo Dingli (24 ta' Frar, 1942) li ttrasferixxa l-istess għalqa b'titolu ta' bejgħ lil uliedu, l-esponenti, fis-6 ta'April, 1988, tali bejgħ u provenjenza jirriżulta mill-kuntratt **Dok. Ċ**;*

3. *Illi l-għalqa msemmija nkriet l-ewwel darba minn Giuseppina Mamo Dingli lil Carmelo sive Karmnu Buhagiar fis-sena 1940, bir-rata ta' żewġ liri sterlini (£2,-) fis-sena, għal erba' snin, kif jirriżulta mill-ewwel ktieb tal-qbiela (**Dok. D)**; fl-1967 ġie fis-seħħ il-Kap. 199 u l-kirja saret protetta, u għalhekk il-qbiela baqgħet l-istess sallum; u l-għalqa eventwalment għaddiet għand iben Karmnu, Manwel Buhagiar, fl-1989;*

4. *Illi Manwel Buhagiar ħallas il-qbiela mill-1989 sakemm miet f'din is-sena kurrenti fil-15 ta' Jannar, 2021; l-esponenti ġew avżati li l-qbiela intirtet mill-werrieta tiegħu* ab intestato*, li huma ħutu l-initimati aħwa Buhagiar, u ulied oħtu l-mejta, l-intimati aħwa Balzan; l-intimati kitbu lill-esponenti sabiex joffru l-kera (**Dok. E**), u sabiex jissostanzjaw tali suċċessjoni, u ppreżentaw iċ-ċertifikati tal-mewt ta' Manwel Buhagiar u ta' Rosa Balzan (**Dok. F u G**), riċerki testamentarji pubbliċi u privati (**Dok. H u I**), arblu tar-razza u dikjarazzjoni notarili (**Dok. J u K**) u skrittura privata ffirmata mill-eredi kollha (**Dok. L**); il-qbiela ġiet offruta fl-ammont ta' erba' euro u sitta u sittin ċenteżmu (€4.66) u ma jidher li hemm ebda animu sabiex tiġi riveduta tali rata;*

5. *Illi għalhekk tali qbiela hija kirja protetta ai termini tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant l-esponenti ilhom żmien twil kostretti jibqgħu jipperċepixxu r-rata ta' qbiela irriżorja fuq imsemmija, mingħajr aċċess għall-ebda qorti li setgħet tawtorizzahom jieħdu pussess ta' ħwejjiġhom jew tagħtihom kumpens xieraq, kif ravviżat f'**J&C Properties Ltd vs***

***Nazzareno Pulis et**; għalhekk Joseph Mamo Dingli u r-rikorrenti batew, u r-rikorrenti għadhom qed ibatu, ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti sija mill-Kostituzzjoni ta' Malta u sija mill-Konvenzjoni Ewropea;*

***Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna**:*

1. *Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament iżda mhux limitatament tal-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess, in relazzjoni mal-kirja tal-għalqa magħrufa bħala 'Ta' Tobxor', fil-kontrada tal-Qawra sive Ta' Qassati, aċċessibbli minn Triq ta' Qassati permezz ta' dritt ta' passaġġ minn fuq għalqa oħra proprjetà tas-suċċessuri fit-titolu ta' Carmelo Buhagiar, tal-kejl ta' ċirka elfejn u mitejn u erbgħin metru kwadru (2,240m.k.) kif deskritta aħjar fl-annessi pjanti **Dok. A** u **Dok. B**, irriżultat fi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u dan* ai termini *tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta; u*
2. *Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur u tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;*

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali u b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq din l-Onorabbli Qorti."

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fid-29 ta' Ottubru, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jgħid bil-qima:

1. *Illi qabel xejn ikun xieraq li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetajiet mertu ta' din il-kawża;*
2. *Illi barra minn hekk, ir-rikorrenti jridu jressqu prova konvinċenti li l-proprjetà in kwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;***
3. *Illi safejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka t-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;

4. *Illi f'kull każ ir-rikorrenti 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**, ir-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 jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu;*

5. *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-bidwi 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**;*

6. *Illi in segwitu tal-punt preċedenti, teżisti proporzjonalità bejn l-interessi ġenerali biex jintlaħaq l-għan tal-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.** Fl-ewwel lok, dan għaliex mhux minnu li l-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibbli għas-sidien li jieħdu lura l-għalqa f'idejha minħabba l-obbligi tar-rilokazzjoni. Anzi l-**artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** jsemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx. Anzi skont l-**artikolu 3 tal-Kap. 199**, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jista' jintalab mis-sidien jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tiegħu tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess inħawi. B'dan illi fejn il-valur tal-kera mħallsa fl-inħawi jkun ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera in kwistjoni, allura dak is-sid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tiegħu jogħla daqs l-ammont tal-kera li jkun qiegħed jitħallas fuq ir-raba' simili għal tiegħu;*

7. *Illi jiġi b'hekk li fil-każ odjern m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u kull talba konsegwenzjali tagħhom mhijiex mistħoqqa;*

8. *Illi f'kull każ, fejn permezz tat-tieni talba r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati l-oħra, l-esponenti jeċċepixxu illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum adattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talba. Konsegwentement, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;*

9. *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.

3. Rat in-nota ta' ċessjoni tar-rikorrenti ppreżentata fit-8 ta' Novembru, 2021, li permezz tagħha r-rikorrenti ċedew l-atti tal-kawża fil-konfront tal-intimati aħwa Buhagiar u Balzan, jiġifieri fil-konfront tal-intimati kollha ħlief fil-konfront tal-Avukat tal-Istat, wara li spjegaw li fil-mori ta' dawn il-proċeduri ntlaħaq ftehim ta' terminazzjoni tal-kirja u ġie ppubblikat l-att relattiv dakinhar stess.

4. Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-10 ta' Novembru, 2021, ġiet maħtura l-**Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li taċċedi fir-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri, tistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess sit fis-suq miftuħ tal-proprjetà bejn l-1967 sal-24 ta' Settembru, 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Rat li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżentat ir-rapport tagħha fit-23 ta' Frar, 2022, u ħalfitu fil-25 ta' Frar, 2022.

5. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

6. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri bħala sidien tal-għalqa magħrufa bħala Ta' Tobxor', kontrada tal-Qawra sive Ta' Qassati, liema għalqa tinsab bejn Ħ'Attard u Wied is-Sewda, aċċessibbli minn Triq Ta' Qassati, permezz tad-dritt ta' passaġġ minn fuq għalqa proprjetà tas-suċċessuri fit-titolu ta' Carmelo Buhagiar, tal-kejl ta' madwar elfejn u mitejn u erbgħin metru kwadru (2,240 m.k.), kif suġġetta għall-ħlas ta' piż ta' quddies in perpetwu u għall-kirja agrikola favur l-intimati [minn issa 'il quddiem 'l-għalqa']. Ir-rikorrenti spjegaw li din l-għalqa nkriet l-ewwel darba fis-snin erbgħin, sakemm fis-sena 1967 daħal fis-seħħ il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-kirja agrikola ġiet protetta. Ir-rikorrenti qalu li minħabba l-promulgazzjoni tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, huma kienu kostretti jibqgħu jikru din l-għalqa lill-intimati, filwaqt li jirċievu kera irriżorja għaliha. Permezz tat-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, ir-rikorrenti talbu li jiġi dikjarat li l-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess, jammontaw għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom *ai termini* tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tagħti wkoll kull ordni neċessarja sabiex jieqaf dan il-ksur u tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur, u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens hekk likwidat.

7. Min-naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq l-għalqa, kif ukoll prova li l-kirja hija regolata bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat saħaq li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jsibx applikazzjoni f'ċirkostanzi ta' kirjiet

agrikoli, minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li fil-każ odjern ma kien hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex ma kien hemm l-ebda teħid imġiegħel tal-proprjetà, u r-rikorrenti qua sidien ma tilfux għal kollox il-jeddijiet fuq il-proprjetà tagħhom. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 jipprovdi għal ċirkostanzi fejn sid ta' proprjetà jista' jieħu l-pussess lura tagħha. Żied jgħid li r-rikorrenti lanqas ma jistgħu jinvokaw il-protezzjoni li jagħti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex l-Istat għandu kull dritt iwettaq liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa biex jagħmel dan. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-artikolu 14 tal-Kap. 199 isemmi għadd ta' istanzi fejn kirja tista' ma tiġġeddidx, u fl-aħħar nett qal li r-rikorrenti m'għandhomx jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati Buhagiar u Balzan minn din l-għalqa għaliex din il-Qorti mhijiex il-forum adattat biex isiru talbiet ta' din ix-xorta.

<u>Provi u riżultanzi</u>

8. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) kopja tal-pjanta tar-Reġistru tal-Artijiet bid-dettalji ta' fejn tinsab din l-art[1]; (b) kopja tal-kuntratt tas-6 ta' April, 1988 fl-atti tan-Nutar Jeanette Laferla Saliba li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistaw din l-għalqa[2]; (ċ) kopja tal-irċevuta tal-ħlas tal-qbiela fir-rigward ta' din l-għalqa[3]; (d) kopja ta' talba li saret mill-eredi ta' Emanuel Buhagiar sabiex l-irċevuta tal-ħlas tal-qbiela tibda tinħareġ fuq l-

[1] *A fol.* 4 tal-proċess.
[2] *A fol.* 7 tal-proċess.
[3] *A fol.* 9 tal-proċess.

eredi tiegħu, ċjoé ħutu[4]; (e) kopja taċ-ċertifikati tal-mewt ta' Manwel Buhagiar u ta' Rosa Balzan[5]; (f) kopja tar-riċerki testamentarji li saru f'isem Manwel Buhagiar[6]; (ġ) dikjarazzjoni bl-arblu ġenealoġiku tal-familja Buhagiar[7]; (g) u kopja ta' skrittura privata tat-13 ta' Settembru, 2021, li permezz tagħha uħud mir-rikorrenti qablu li l-qbiela fir-rigward tal-għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri għandha tiġi ġġirata favur l-eredi ta' Emanuel Buhagiar.[8]

9. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tal-10 ta' Novembru, 2021, ir-rikorrenti Nutar Mary Magdalene Bartolo Parnis ippreżentat l-*affidavit* tagħha.[9] Fl-*affidavit* tagħha **n-Nutar Magdalene Bartolo Parnis** spjegat li hi u oħtha Isabelle Micallef Grimaud kienu akkwistaw l-għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Jeanette Laferla Saliba tas-6 ta' April, 1988, liema għalqa għandha kejl superfiċjali ta' 2,240 metru kwadru, kif suġġetta għall-piż piju annwu u perpetwu ta' €0.84,5, mingħand missierhom Joseph Mamo Dingli, li kien wiret din l-għalqa mingħand ommu Josephine Mamo Dingli. Din l-għalqa kienet imqabbla lil Carmelo Buhagiar, u kienet ilha mqabbla lilu mill-1940 għal perijodu ta' erba' snin, bil-kera ta' żewġ liri sterlini fis-sena. Ir-rikorrenti spjegat li mal-mewt ta' Carmelo Buhagiar, il-qbiela ta' din l-għalqa ntirtet minn ibnu Emanuel Buhagiar, li baqa' jħallas l-istess qbiela mill-1989 'il quddiem. Qalet li fid-19 t'Awwissu, 2021, kienet kitbitilha l-intimata Agnes Pirotta, li nfurmatha li ħuha Emanuel Buhagiar kien ġie nieqes fil-15 ta' Jannar, 2021, u bagħtitilha l-ktieb tal-kera flimkien mal-qbiela dovuta. Qalet li hija ma kinitx fetħet l-ittra malli rċevietha, u fl-1 ta' Settembru, 2021 filgħodu kienet reġgħet kellmitha Agnes Pirotta sabiex

---

[4] *A fol.* 10 tal-proċess.
[5] *A fol.* 11 u 12 tal-proċess.
[6] *A fol.* 14 tal-proċess.
[7] *A fol.* 15 tal-proċess.
[8] *A fol.* 17 tal-proċess.
[9] *A fol.* 29 tal-proċess.

tistaqsiha jekk irċevietx il-qbiela u l-flus. Ir-rikorrenti qalet li hija staqsiet lil Pirotta min kienu l-eredi ta' Buhagiar, u din weġbitha li ħuha ma kellux tfal, imma li ħutu huma l-eredi tiegħu. Ir-rikorrenti Magdalene Bartolo Parnis qalet li Pirotta staqsietha jekk setgħetx toħroġ l-irċevuta fuq isimha, iżda hija qaltilha li ma setgħetx, imbagħad talbitha tibda toħroġ l-irċevuta fuq "l-eredi ta' Emanuel Buhagiar". Pirotta infurmat lix-xhud li kienu ser iqabbdu lil xi ħadd biex jiżra' l-qamħ fl-għalqa. Ir-rikorrenti qalet li dakinhar stess filgħaxija, kellmitha l-intimata Carmen Cutajar, oħt Emanuel Buhagiar, li talbitha tibda toħroġ l-irċevuta tal-qbiela f'isimha, wara li l-aħwa qasmu l-beni ta' ħuhom, u din l-art messet lil Cutajar. Ir-rikorrenti qalet li fl-10 ta' Settembru, 2021, hija kitbet lil Pirotta fejn qaltilha li xtaqet tikkjarifika s-sitwazzjoni, irritornatilha l-ktieb tal-qbiela bil-flus li bagħtitilha, u sadanittant applikat mal-Ministeru tal-Agrikoltura (ARPA) sabiex ikollha konferma f'isem min hija rreġistrata din l-għalqa. Qalet li fil-21 ta' Settembru, 2021 rċeviet id-dokumenti, flimkien mal-ktieb tal-qbiela u €5.00 ħlas mingħand Carmen Cutajar, u fost id-dokumenti kien hemm ftehim bejn l-eredi li l-qbiela għandha ddur fuq l-eredi kollha, u li Cutajar għandha prokura mingħandhom biex tħallas il-qbiela f'isimhom. Ir-rikorrenti qalet li l-familja tagħha dejjem irrispettat u mxiet tajjeb mal-familja Buhagiar tul iż-żmien kollu li dawn ħadmu l-art, u minkejja li fil-passat Carmelo Buhagiar kien jieħu ħsieb jiżra diversi prodotti differenti fl-għalqa tiegħu, fil-preżent din qiegħda tintuża biex fiha jinżera' l-qamħ. Qalet li hija ma kellha l-ebda oġġezzjoni li Emanuel Buhagiar ikompli bil-kirja agrikola minkejja l-qbiela miżera li qiegħed iħallas, u dan għaliex huwa kien qiegħed jaqla' l-għajxien tiegħu minn din l-għalqa. Qalet li meta miet Buhagiar, hija saret taf li dan kien għażeb, li kien jgħix waħdu, u li ma kellux tfal jew dixxendenti oħra li setgħu jibbenefikaw mix-xogħol ta' dan ir-raba'. Qalet ukoll li ħadd mill-familja ta' Buhagiar ma kien qiegħed jaħdem l-għalqa huwa stess, u anki Buhagiar kien

qiegħed iqabbad lil min jaħdem din l-għalqa. Ir-rikorrenti qalet li hi u oħtha ddeċidew li ma jaċċettawx aktar il-qbiela fuq din l-art, u fetħu dawn il-proċeduri għaliex l-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' hija liġi inġusta u li tiddiskrimina kontra s-sidien u favur il-kerrej, billi ma tagħti l-ebda lok għal negozjati bejn il-partijiet għal żieda raġonevoli fil-qbiela skont is-suq. Ir-rikorrenti qalet li meta l-inkwilini ġew notifikati b'dawn il-proċeduri, dawn iddeċidew li jersqu għat-terminazzjoni tal-kirja. Kompliet tgħid li issa li hi u oħtha ħadu l-għalqa lura f'idejhom, ser ikomplu bil-proċeduri esklussivament kontra l-Gvern sabiex jieħdu kumpens għaż-żmien li ma kinux qegħdin jirċievu qbiela raġonevoli. Qalet li hi u oħtha huma l-uniċi eredi ta' missierhom, u għalhekk huma intitolati għall-kumpens għaż-żmien kollu li għadda minn meta għaddiet il-liġi fl-1967 sallum.

10. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-ftehim tat-8 ta' Novembru, 2021, redatt quddiem in-Nutar Corazon Mizzi, li permezz tiegħu saret iċ-ċessjoni tal-għalqa favur ir-rikorrenti, bil-pussess liberu u vakanti tal-għalqa favur tagħhom.[10]

11. Waqt l-udjenza tat-3 ta' Diċembru, 2021 xehdet l-intimata **Agnes Pirotta**[11], li ppreżentat kopja tal-ktieb tal-qbiela rigwardanti l-għalqa[12], u kopji tar-reġistrazzjoni tal-art mad-Dipartiment tal-Agrikoltura.[13] Ix-xhud qalet li missierha kien bidwi, u kien jikri l-għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri mingħand il-familja tar-rikorrenti. Ix-xhud qalet li wara li miet missierha, il-qbiela daret fuq ħuha ġuvni, Manwel Buhagiar, li ġie nieqes fil-15 ta' Jannar, 2021. Qalet li meta

---

[10] *A fol.* 37 tal-proċess.
[11] *A fol.* 81 tal-proċess.
[12] *A fol.* 88 tal-proċess.
[13] *A fol.* 142 tal-proċess.

f'Awwissu reġa' għalaq iż-żmien li titħallas il-qbiela, hija kitbet ittra lir-rikorrenti għaliex hija kienet qiegħda tieħu ħsieb l-affarijiet f'isem ħutha.

12. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Marie Louise Caruana Galea** ppreżentat ir-rapport tagħha fit-23 ta' Frar, 2022[14], fejn spjegat li hija għamlet aċċess f'din l-għalqa fil-25 ta' Novembru, 2021. Fir-rapport tagħha l-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li din l-għalqa għandha aċċes minn passaġġ bir-riġel u bhima, bħala servitù fuq proprjetà ta' terzi, Carmelo Buhagiar u s-suċċessuri tiegħu, u dan il-passaġġ bir-riġel u bhima, li għandu wiċċ tal-ħamrija, wieħed jista' jidħol għalih minn aċċess dejjaq fil-ħajt tas-sejjieħ li qiegħed fuq Triq ta' Qassati. Il-Perit spjegat li dan ir-raba' huwa saqwi, u waqt l-aċċess hija setgħet tinnota li l-għalqa kienet maħduma. Qalet li r-rikorrenti qalulha li fuq l-għalqa hemm dritt ta' użu ta' bir, li mhux jintuża fil-preżent. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ikkonstatat li din l-art hija kklassifikata bħala waħda agrikola, u tinsab 'il barra miż-żona tal-iżvilupp, u skont il-Pjan Lokali, din iż-żona għandha tiġi protetta minn żviluppi mhux idonei mal-attività agrikola. Kompliet tgħid li għalhekk kull żvilupp permissibbli fl-għalqa mertu tal-kawża jrid ikun limitat għal dak anċillari ma' raba' agrikolu li jinħadem, kif rikjest mill-Pjan Lokali, u l-iżvilupp irid ikun konformi mar-*Rural Policy and Design Guidance* tal-2014. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ikkonstatat ukoll li minkejja li m'hemmx restrizzjonijiet oħra fuq l-art, kull żvilupp anċillari ġdid li jista' jsir mal-użu agrikolu huwa wieħed ristrett ħafna, u peress li din l-għalqa għandha kejl ta' madwar tomnejn, lanqas jista' jinbena maħżen agrikolu fuqha. Qalet ukoll li minħabba li l-aċċess għall-għalqa huwa wieħed ristrett, lanqas m'huwa fattibbli żvilupp ieħor fuq is-sit, u għalhekk il-potenzjal tal-art huwa limitat għall-użu agrikolu mingħajr potenzjal ta' żvilupp addizzjonali. Il-Perit Caruana Galea tat elenku tal-każijiet li kkonsultat

[14] *A fol.* 157 tal-proċess.

qabel waslet biex għamlet il-valutazzjoni tagħha, fosthom ir-rati stabbiliti mill-Bord tal-Arbitraġġ u mill-Qorti tal-Appell f'każijiet ta' esproprju ta' art agrikola, kif ukoll tar-riċerka li għamlet f'gazzetti lokali. Qalet li hija stmat din l-art agrikola fis-sena 2021 bir-rata ta' €67 għal kull metru kwadru, jew aħjar bir-rata ta' €75,315 kull tomna li kieku din l-art kellha tinbiegħ. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ħejjiet skeda bil-qbiela skont is-suq b'intervalli ta' ħames snin, bejn l-1967 u l-2021, u spjegat li l-qbiela fl-1967 kienet ta' €10 fis-sena; fl-1972 kienet €13 fis-sena; fl-1977 kienet €19 fis-sena; fl-1982 kienet €26 fis-sena; fl-1987 kien €35 fis-sena; fl-1992 kienet €48 fis-sena; fl-1997 kienet €66 fis-sena; fl-2002 kienet ta' €448 fis-sena; fl-2007 kienet €672 fis-sena; fl-2012 kienet €896 fis-sena; fl-2017 kienet €1,232 fis-sena, u fl-2021 kienet ta' €1,500 fis-sena.

13. Fl-udjenza tal-25 ta' Frar, 2022, xehdet in-**Nutar Mary Magdalene Bartolo Parnis**[15], li qalet li hi u oħtha kienu ħallsu LM500 biex akkwistaw l-għalqa. Qalet li dak iż-żmien huma kienu jafu li din l-għalqa kienet imqabbla lil Karmnu Buhagiar. Ix-xhud qalet li meta hi u oħtha ħadu l-art lura, ma tħallset l-ebda konsiderazzjoni minnhom lill-intimati Balzan u Buhagiar.

14. Waqt l-udjenza tat-23 ta' Marzu, 2022, saret l-eskussjoni tal-**Perit Marie Louise Caruana Galea**[16], li kkonfermat li din l-art tista' tintuża biss għal skopijiet agrikoli. Qalet li hija kkonstatat li l-aċċess għal din l-għalqa huwa bir-riġel jew bil-bhima minħabba f'dak li qalulha r-rikorrenti waqt l-aċċess. Ikkonfermat ukoll li l-valur lokatizju annwali ta' din l-għalqa jekwivali għal 1% tal-valur tal-għalqa fis-suq miftuħ. Il-Perit Caruana Galea spjegat li biex waslet għall-valutazzjoni tal-għalqa, hija kkonsidrat sentenzi mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ (LAB) fir-rigward ta' art agrikola, ikkonsidrat ukoll reklami fuq ġurnali fir-rigward tal-

[15] *A fol.* 174 tal-proċess.
[16] *A fol.* 178 tal-proċess.

bejgħ tal-proprjetà, u qieset ukoll ir-rata tal-inflazzjoni, minkejja li din m'hija preċiża xejn fejn tidħol il-valutazzjoni tal-art.

15. Permezz ta' nota ppreżentata mill-Perit Caruana Galea fid-29 ta' Marzu, 2022[17], hija esebiet dokument li ħejjiet il-Kamra tal-Periti waqt CPD course li organizzat, minn fejn jirriżulta r-redditu lokatizju ta' 1% tal-valur tal-art kif spjegat fir-rapport tagħha.

Konsiderazzjonijiet legali

16. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, partikolarment dwar it-titolu tar-rikorrenti fuq ir-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri, u dwar il-prova li l-kirja odjerna hija regolata bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Jidher li l-ewwel eċċezzjoni preliminari ġiet irtirata mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata minnu, fejn jgħid li r-rikorrenti ġabu prova tat-titolu konsistenti fil-kuntratt tal-akkwist minnhom ta' din l-għalqa. Mill-atti jirriżulta wkoll li Emanuel Buhagiar, li tiegħu l-intimati huma l-eredi, kien jaħdem din l-għalqa, u li din il-kirja agrikola kienet ilha tintiret fil-familja Buhagiar għal bosta snin, kif jirriżulta mill-kopji tal-irċevuti tal-qbiela li ġew esebiti. Għalhekk tqis li dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat mhumiex mistħoqqa, u tiċħadhom.

17. L-intimat Avukat tal-Istat, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jgħid li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan għaliex it-teħid forzat seħħ biss wara l-mewt ta' Emanuel Buhagiar fl-2021. L-intimat Avukat tal-Istat qal li wara l-mewt ta' Buhagiar, l-eredi tiegħu la ġew rikonoxxuti bħala gabillotti,

[17] *A fol.* 185 tal-proċess.

u lanqas ma jirriżulta li ħadmu dan ir-raba', u għalhekk ir-rikorrenti mhumiex ġustifikati jilmentaw li kien hemm teħid forzat tar-raba' mill-pussess tagħhom. Il-Qorti iżda tirrileva li l-istħarriġ tagħha ser ikun għat-tul ta' żmien kollu li r-rikorrenti ilhom sprovvisti minn ħwejjiġhom, hekk kif jirriżulta li wara li r-rikorrenti akkwistaw din l-għalqa fl-1988, huma qatt ma setgħu jgawdu l-pussess tagħha jew jirregolaw l-ammont ta' qbiela li titħallas lilhom.

18. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll 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 r-raba' in kwistjoni huwa proprju s-suġġett tal-kirja u mhux inċidentali għaliha, u għalhekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda wkoll.

19. L-ilment prinċipali tar-rikorrenti fil-każ odjern huwa li bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess liġi, huma qegħdin jiġu mċaħħda kemm minn introjtu reali kif ukoll mill-pussess effettiv jew eventwali tar-raba' tagħhom, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

20. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi kif ġej:

> "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."

21. Id-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huma pjuttost simili, hekk kif dan l-Artikolu jipprovdi hekk:

"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."

22. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 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 tal-Kovenzjoni. B'hekk dan 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.[18] Il-Qorti mill-ewwel tgħid li għalkemm din

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

il-ġurisprudenza essenzjalment tittratta ċirkostanzi fejn il-fond huwa wieħed mibni u essenzjalment wieħed li huwa urban, l-istess prinċipji huma applikabbli fir-rigward ta' art agrikola li l-qbiela tagħha hija regolata permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199.

23. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199, ppromulgati permezz tal-Att XVI tal-1967 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li fih ittieħdet din il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' din il-liġi, li kienet intiża għall-finijiet ta' kontroll tal-użu tar-raba' għal skopijiet ta' agrikoltura, l-għan tagħha kien wieħed leġittimu. L-għan tal-liġi huwa saħansitra rifless fid-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 4(2) ta' din il-liġi stess, li jipprovdu għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jieħu lura r-raba', b'dan illi l-prijorità ewlenija f'kull każ hija li titkompla bla xkiel l-attività agrikola fuq l-art. 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 kienet ippromulgata din il-liġi, id-dmir tal-Istat kien aktar oneruż, għaliex l-istat ekonomiku u finanzjarju tal-pajjiż kien jirrifletti n-nuqqasijiet fis-soċjetà dak iż-żmien, u f'dawn l-aħħar snin, minħabba żieda qawwija fil-popolazzjoni ta' Malta, kibret l-importazzjoni ta' prodotti agrikoli sabiex jiġi assigurat li d-domanda tkun tista' 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, jekk wieħed iqis dak li stajna għaddejna minnu fis-sentejn tal-pandemija, speċjalment f'każ ta' 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 ma jfalli fl-ebda waqt. Id-diskrezzjoni tal-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, l-Istat, għalkemm f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel lis-sid fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

24. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others *v.* UK**[19], 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, constitute 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".*[20]

25. Din is-silta li ġejja tispjega dak 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*

[19] App. 8793/79, 21.02.1986.
[20] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.

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)."*[21]

26. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Għalhekk jonqos li l-Qorti tistabbilixxi jekk fil-każ odjern jirriżultax li kien hemm nuqqas ta' proporzjonalità fil-miżuri leġislattivi li ppromulga l-Istat bil-għan li jiġi protett is-settur agrikolu, billi jiġi assigurat li l-bidwi ma jiġix imċaħħad faċilment mill-art 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 ekonomiku, u li jippermettilu introjtu suffiċjenti u adegwat li jassigura mod ta' għajxien diċenti u rispettabbli għalih u għall-familja tiegħu.

27. Il-Qorti kkunsidrat ukoll ir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju li stabbiliet l-kera ta' din l-art agrikola fis-suq miftuħ bir-rata annwali ta' €35 fl-1987, għar-rata annwali ta' €1,500 fi snin aktar riċenti. In linea ma' sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali li ngħataw reċentement, il-Qorti tqis li ġew miksura l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, għaliex għad li huwa minnu li l-artikolu 4(2) tal-Kap. 199 jipprovdi għal diversi ċirkostanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja agrikola, il-liġi timponi diversi limitazzjonijiet fejn is-sid la jista' igawdi l-proprjetà tiegħu u lanqas ma jingħata kumpens ġust. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **J&C Properties Limited *vs.* Nazzareno Pulis et**[22]:

"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-

[21] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, deċiża fit-30.07.2015.
[22] Q.Kost., 23.11.2020.

Raba' ż-żjidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.

15. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu."

28. Il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Vincenza *sive* Sina Magro *vs.* l-Avukat tal-Istat et**[23], fejn irrilevat is-segwenti:

"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."

29. Għall-fini tal-likwidazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għat-telf soffert minnhom tul is-snin sa meta ġie ppromulgat l-Att XXII tal-2022, il-Qorti sejra tieħu ż-żmien rilevanti bħala dak bejn l-1988, is-sena meta r-rikorrenti xtraw l-għalqa in kwistjoni, u l-2021 is-sena meta nfetħu il-proċeduri odjerni. Mill-komputazzjoni li għamlet il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, jirriżulta li l-

[23] Q.Kost., 31.05.2023.

qbiela komplessivi li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu minn din l-art tammonta għal €17,218. 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 tal-istima magħmula mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Dan iwassal għal kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €8,609 bl-istess kriterji mħaddma fis-sentenza **Magro *vs.* Avukat tal-Istat**. Ma' din is-somma għandhom jiżdiedu wkoll danni morali fl-ammont ta' €5,000. Dan il-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti *in solidum* bejniethom.

30. Il-Qorti ma ssib li hemm l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali protetti bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, billi ir-rikorrenti naqsu milli juru b'liema mod il-jeddijiet tagħhom allegatament ġew miksura, u f'dan ir-rigward m'għamlu l-ebda sottomissjonijiet.

__Decide__

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

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat;**
2) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess, in relazzjoni mal-kirja tal-għalqa, irriżultat fi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u dan *ai termini* tal-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-**

Qorti però ma ssib li hemm l-ebda ksur tal-jeddijiet protetti bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3) **Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti fis-somma totali ta' tlettax-il elf, sitt mija u disa' Euro (€13,609), u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens hekk likwidat, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha din is-sentenza 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