l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur agrikolu ma jfalli fl-ebda mument - id-diskrezzjoni tal-Istat imbagħad għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali li jgawdi ċ-ċittadin - għalkemm f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, l-Istat, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel lis-sid fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' Diċembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 424/2021 LM

Prince Properties Limited (C 10368)

vs.

Avukat tal-Istat;
Joseph Gauci (K.I. nru. 0283757M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-18 ta' Ġunju, 2021, mis-soċjetà rikorrenti **Prince Properties Limited (C 10368)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett u bl-affidavit hawn anness u mmarkat bħala "Dok. PP1" Anthony Gauci (K.I. nru. 323056M) għan-nom u in rappreżentanza ta' Prince Properties Limited kif debitament awtorizzat jiddikjara u jikkonferma:

i. *Illi l-esponenti hija proprjetarja ta' biċċa art fil-Qawra tal-kejl ta' ċirka 2,939 m.k., u tmiss mill-Majjistral ma' Triq Andrew Cunningham, u mill-irjiħat l-oħra ma' ġid tal-Gvern jew l-aventikawża tiegħu, kif murija bil-bordura ħamra fuq pjanta li tinkludi fiha* survey sheet*, indikata bħala Property Division Joint Office, nru. P.D.J.O. 51_2005, u mmarkata 'Q' annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-esponenti tat-28 ta' Diċembru, 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument A"****;*

ii. *Illi din l-art jgħajtulha wkoll Ta' Damjatu, fil-limiti tal-Qawra, San Pawl il-Baħar;*

iii. *Illi l-għalqa in kwistjoni ilha mqabbla għal ġenerazzjonijiet sħaħ lill-intimat u l-antekawża minnu qablu u jħallas qbiela ta' €5.00ċ fis-sena;*

iv. *Illi l-valur lokatizju ta' din il-proprjetà huwa ferm akbar minn €5.00ċ fis-sena li r-rikorrenti suppost jirċievu mingħand l-intimati Gauci;*

v. *Illi ġialdarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandu l-intimat Gauci huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;*

vi. *Illi l-valur tal-għalqa de quo huwa ta' circa €1,550,000 u għandha valur lokatizju sostanzjali u għalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €5.00ċ 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 tal-għalqa u l-intimat Gauci bħala gabillott tal-istess għalqa;*

vii. *Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jiġi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba' biss jekk tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tinkorri 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;*

viii. *Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi għall-varjazzjoni jew għall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluż iżda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-każ li tkun tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija, is-*

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

ix. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni ta' 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;*

x. *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;*

xi. *Illi inoltre, id-drittijiet tar-rikorrenti qed jiġu leżi wkoll billi d-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;*

xii. *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 l-kirjiet tagħhom wara l-1 ta' Ġunju, 1995 jistgħu jiġu terminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti;*

xiii. *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 jassenjaw l-istess kirja lil uliedhom u/jew lin-nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja ta' €79.20ċ fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' mill-anqas €1,550,000;*

xiv. *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;*

xv. *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;

xvi. *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, 2019 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;

xvii. *Illi ġialadarba 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 b'*Beleyer v. 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 vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru, 2010.

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

xix. *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 anqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxu 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);

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

xxi. *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 ossia 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 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto 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 unilterali 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;

xxii. *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 aktar bid-dispożizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-dispożizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja;*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, sabiex 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 Joseph Gauci (K.I. 0283757M) għall-biċċa art fil-Qawra tal-kejl ta' ċirka 2,939 m.k., u tmiss mill-Majjistral ma' Triq Andrew Cunningham, u mill-irjiħat l-oħra ma' ġid tal-Gvern jew l-aventikawża tiegħu, kif murija bil-bordura ħamra fuq pjanta li tinkludi fiha* survey sheet*, indikata bħala Property Division Joint Office, nru. P.D.J.O. 51_2005, u mmarkata 'Q' annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-esponenti tat-28 ta' Diċembru, 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli, li tappartjeni lill-istess rikorrenti, 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 biċċa art fil-Qawra tal-kejl ta' ċirka 2,939m.k., u tmiss mill-Majjistral ma' Triq Andrew Cunningham, u mill-irjiħat l-oħra ma' ġid tal-Gvern jew l-aventikawża tiegħu, kir murija bil-bordura ħamra fuq pjanta li tinkludi fiha survey sheet, indikata bħala Property Division Joint Office, nru. P.D.J.O.*

51_2005, u mmarkata 'Q' annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-esponenti tat-28 ta' Diċembru, 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewoprea (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-għalqa de quo;

III. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta li ma 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-effettiv pagament.*

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

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-10 ta' Settembru, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jeċċepixxi bir-rispett:-

1. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-għalqa f'idejhom, infatti l-**artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx;*
2. *Illi sa fejn it-tieni talba tinsab mibnija fuq **l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, din m'għandhiex tintlaqa' minħabba li skont l-**artikolu 37(2)(f)** tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu <u>m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja</u>. Illi l-pussess tal-art kien diġà għand l-intimati liema kirja kienet u għadha titħaddem b'mod leġittimu skont il-parametri tal-liġi viġenti. Illi **l-artikolu 37** m'għandux japplika f'każijiet fejn fl-aħħar mill-aħħar il-fatti ma jirrelatawx ma' deprivazzjoni ta' titolu;*

3. *Illi b'hekk, il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** ma jmurx kontra l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet 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 bħala s-sid tista' titlob ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kundizzjonijiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-**artikolu 3 tal-Kap. 199**;*

4. *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;*

5. *Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex 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 għaliex joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interess tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali;*

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

7. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni** u l-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni**, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' 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 il-parti;*

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

9. *Għalkemm huwa veru li minn żvilupp tal-ġurisprudenza min-naħa tal-organi ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-**artikolu 6** wieħed għandu*

jingħatalu wkoll il-jedd ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madanakollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni;

10. *Illi dwar l-ilment li jolqot l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea** dan għandu jiġi skartat stante illi ma hemmx talbiet marbuta miegħu, minkejja dan, l-esponent jissottometti illi r-rikorrenti ma indikawx fuq liema kawżali jew status huwa allegatament ġie diskriminat. Għalhekk ġaladarba t-trattament divers imqanqal minnu mhuwiex xprunat fuq wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, isegwi li anke minn dan l-aspett l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;*
11. *Illi b'referenza lejn it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu dawn it-talbiet;*
12. *Illi bla preġudizzju għal dak suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti ssib illi hemm xi ksur, anke jekk dan l-ilment kostituzzjonali mhuwiex mistħoqq għaliex ir-rikorrent kien konsapevoli li l-art kienet soġġetta għal drittijiet favur terzi meta xtraw il-proprjetà fl-2005, din l-Onorabbli Qorti għandha tixtarr il-kawża odjerna fid-dawl ta' dawn l-istess fatti, u ċioe l-konsapevolezza tar-rikorrenti. Fl-2005 ir-realtà tal-effetti leġislattivi tal-**Kap. 199** kienu ilhom magħrufa, issa jekk safrattant ir-rikorrent xorta waħda għażel li jagħmel eżerċizzju spekulattiv nonostante dak imsemmi, allura mhuwiex ġust li issa jippretendu kumpens u wisq anqas xi imgħax legali;*
13. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom."

3. Rat ir-risposta tal-intimat **Joseph Gauci** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Gauci'], li ġiet ippreżentata fit-13 ta' Settembru, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Bir-rispett jeċċepixxi:-

1. *Illi preliminarjament, l-azzjoni tas-soċjetà rikorrenti hija intempestiva u prematura billi s-soċjetà rikorrenti naqset milli tużufruwixxi ruħha minn rimedji ordinarji li kellha għad-dispożizzjoni tagħha, senjatament a tenur tal-artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha;*
2. *Illi bla ħsara għall-premess, kienet is-soċjetà rikorrenti li minn jeddha u bi pjena konoxxenza tagħha stess kisbet it-territorju meritu tal-kawża mingħand il-Gvern*

ta' Malta b'titolu ta' permuta, meta kienet taf li l-istess territorju kien imqabbel lill-eċċipjenti u lill-awturi tiegħu fit-titolu, u kwindi volenti non fit iniuria, *b'mod partikolari għaliex l-istess soċjetà rikorrenti kisbet l-istess proprjetà abbażi tal-valur tal-art kif imqabbla, b'vantaġġ sostanzjali għaliha nnifisha, u kwindi issa mhux leċitu għaliha li tilmenta mit-titolu lokatizju tal-eċċipjenti;*

3. *Illi bla ħsara għall-premess, il-protezzjoni konċessa statutorjament lill-kirjiet agrikoli hija munita b'dak l-interess pubbiku u ġenerali li jilleġittima l-istess protezzjoni bħala interferenza aċċettabbli u ġustifikabbli fid-drittijiet patrimonjali tas-soċjetà rikorrenti, u għalhekk dik il-protezzjoni fiha nnifisha ma tista' qatt titqies leżiva tal-jeddijiet fondamentali tas-soċjetà rikorrenti;*

4. *Illi bla ħsara għall-premess, mhux minnu li l-kirja agrikola vestita fl-eċċipjenti qed toħloq piż sproporzjonat bi preġudizzju tas-soċjetà rikorrenti, u kwalsiasi piż maħluq jirrientra ruħhu fil-marġini t'apprezzament li l-Istat għandu f'materji ta' din ix-xorta;*

5. *Illi bla ħsara għall-premess,* datum sed non concessum *li tassew li s-soċjetà rikorrenti qed tbati piż sproporzjonat minħabba li l-kera pagabbli lilha hija wisq żgħira ħdejn il-valur tal-art mikrija, tali sproporzjon jista' jiġi rimedjat b'mod ieħor milli qed jiġi pretiż mis-soċjetà rikorrenti;*

6. *Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikors promutur huwa mimli bi premessi u fatti żbaljati u li ma jgħoddux għall-każ odjern, kif ser jintwera waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà rikorrenti, u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni tar-rappreżentanti tagħha fi proċeduri ġudizzjarji."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-24 ta' Settembru, 2021, ġiet maħtura l-**Perit Elena Borg Costanzi** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li taċċedi fuq l-art mertu ta' dawn il-proċeduri, tistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess art fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-2005 sat-18 ta' Ġunju, 2021 għal perijodi ta'

ħames snin kull wieħed. Rat li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżentat ir-rapport tagħha fl-20 ta' Ottubru, 2021 u ħalfitu fis-26 ta' Novembru, 2021.

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

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Is-soċjetà rikorrenti hija s-sid ta' porzjon art fil-Qawra, liema art hija magħrufa bħala 'Ta' Damjatu', tal-kejl ta' madwar 2,939 metri kwadri u tmiss mill-Majjistral ma' Triq Andrew Cunningham, u mill-irjiħat l-oħra ma' ġid tal-Gvern jew l-aventikawża tiegħu [minn issa 'l quddiem 'l-art']. Ir-rikorrenti akkwistat din l-art b'titolu ta' permuta mingħand il-Gvern ta' Malta tramite d-Dipartiment tal-Artijiet permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli tat-28 ta' Diċembru, 2005. Mill-provi prodotti jirriżulta li qabel it-trasferiment tal-art favur is-soċjetà rikorrenti, din l-art kienet amministrata mill-Uffiċċju Konġunt. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li din l-art kienet imqabbla lill-intimat, u qablu kienet ilha mqabbla għal diversi ġenerazzjonijiet lil membri oħra tal-familja tiegħu bi qbiela ta' €5.00ċ fis-sena. Is-soċjetà rikorrenti tilmenta mill-fatt li l-valur lokatizju ta'l-art huwa ferm ogħla minn dak li qiegħed jitħallas mill-gabillott, partikolarment meta wieħed jikkonsidra li din l-art hija mdawra b'bini residenzjali u hija meqjusa bħala art fabbrikabbli. Is-soċjetà rikorrenti tikkontendi li l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħha bħala is-sid tal-art, tenut kont li jridu jikkonkorru numru ta' ċirkostanzi sabiex is-sid ta' art bħal din ikun jista' jirriprendi pussess tal-art tiegħu, u tenut kont ukoll li sid ta' art agrikola huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika jew jaġixxi għall-varjazzjonijiet tal-kundizzjonijiet lokatizji. Is-soċjetà rikorrenti qalet li dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta

qegħdin iċaħħduha milli tgawdi ħwejjiġha, u minħabba f'hekk hemm ksur tal-protezzjoni mogħtija lilha bl-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Is-soċjetà rikorrenti ilmentat ukoll li hemm diskriminazzjoni mas-sidien ta' art agrikola, u dan għaliex l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXXI tal-1995 u bl-Att X tal-2009 ma japplikawx għall-gabellaġġ tal-qbiela tar-raba'. Qalet ukoll li kirja agrikola ma tistax tiġi tterminata, u l-inkwilini għandhom jedd jassenjaw il-kirja lil uliedhom, filwaqt li s-sidien jibqgħu jirċievu kera irriżorja. Is-soċjetà rikorrenti qalet li anki li kieku kellha tipproċedi b'kawża quddiem il-Bord sabiex titlob awment fir-rata tal-qbiela, kwalsiasi ammont ta' kera li tista' tiġi ffissata mill-Bord tibqa' irriżorja, u għalhekk hija m'għandha l-ebda rimedju effettiv għal din is-sitwazzjoni. Permezz tat-talbiet tagħha lil din il-Qorti, is-soċjetà rikorrenti talbet li jiġi ddikjarat li: (i) l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-artikoli 3, 4 u 14 tiegħu, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Gauci; (ii) qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha, bi ksur tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; (iii) hemm ksur tal-artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni Ewropea; (iv) li l-intimati huma responsabbli għall-kumpens u għad-danni sofferti minnha, b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 (Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta), u għal dan il-għan talbet il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li għandu jitħallas lilha, bil-kundanna tal-intimati, jew min minnhom, għall-ħlas tal-istess u għall-ħlas tal-imgħax dovut. Fost ir-rimedji li talbet is-soċjetà rikorrenti hemm ir-ripreża ta' din l-art agrikola.

5. Min-naħa tiegħu l-intimat tal-Istat eċċepixxa li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jsibx applikazzjoni f'ċirkostanzi ta' kirjiet agrikoli,

minħabba f'dak li jipprovdi s-subartikolu 37(2)(f). L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li fil-każ odjern ma kien hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għaliex ma kien hemm l-ebda teħid imġiegħel tal-proprjetà u s-soċjetà rikorrenti bħala s-sid tal-art ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq din il-art. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jagħmilhiex impossibbli għas-sidien biex jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom, u żied jgħid li l-artikolu 4(2) tal-istess liġi speċjali jelenka diversi sitwazzjonijiet fejn kirja tista' ma tiġġeddidx. Eċċepixxa wkoll li l-Kap. 199 imkien ma jgħid li s-sid huwa mġiegħel jibqa' jġedded il-kirja favur il-gabillott, kif jimponi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-artikolu 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid li sid ta' proprjetà bħal din jista' jitlob li jsiru kundizzjonijiet ġodda biex il-kirja tkun regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess inħawi. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li ma jistax jingħad li hemm ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea jew tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għaliex ma jirriżultax li s-soċjetà rikorrenti ġiet imċaħħda minn smigħ xieraq.

6. L-intimat Gauci eċċepixxa li din l-azzjoni hija waħda intempestiva u sostna li s-soċjetà rikorrenti naqset milli teżawrixxi r-rimedji ordinarji *ai termini* tal-artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Qal li fil-każ odjern hemm interess pubbliku u ġenerali li jilleġittima l-protezzjoni bħala interferenza aċċettabbli u ġustifikabbli fid-drittijiet patrimonjali tas-soċjetà rikorrenti, u ma jirriżulta l-ebda piż sproporzjonat għaliha. L-intimat eċċepixxa wkoll li f'każ li jirriżulta xi sproporzjon bejn il-jeddijiet tas-soċjetà rikorrenti u dawk tal-intimat, hemm rimedji disponibbli għar-rikorrenti li mhumiex neċessarjament dawk mitluba minnha fir-rikors promotur.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promutur, is-soċjetà rikorrenti ppreżentat l-*affidavit* tad-direttur tagħha **Anthony Gauci**[1], li spjega li s-soċjetà Prince Properties Limited hija proprjetarja tal-art in kwistjoni. Ix-xhud qal li din l-għalqa ilha mqabbla lill-familja tal-intimat Gauci għal diversi ġenerazzjonijiet, bi qbiela ta' €5.00 fis-sena, minkejja li l-valur lokatizju tagħha huwa ferm ogħla minn hekk. Ix-xhud qal li din il-kirja hija regolata bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-ammont ta' kera li qiegħed jitħallas mill-gabillott huwa wieħed irriżorju ferm meta wieħed jikkonsidra l-valur ta' din l-art fis-suq u r-redditu lokatizju potenzjali tagħha.

8. Is-soċjetà rikorrenti ppreżentat ukoll kopja tal-kuntratt ta' akkwist ta' din l-art b'titolu ta' tpartit[2], kif ukoll pjanti tar-reġistrazzjoni ta' din l-art li juru l-medda tagħha.[3]

9. Fir-rapport tagħha, **il-Perit Elena Borg Costanzi**[4] spjegat li hija għamlet aċċess fuq din l-art fis-7 ta' Settembru, 2021, fil-preżenza tal-intimat Joseph Gauci. Qalet li l-art in kwistjoni tikkonsisti f'razzett b'żewġt iħbula raba' miegħu, li parti minnu jinħadem, filwaqt li f'parti oħra hemm xi siġar tal-ħarrub. Qalet li l-aċċess għall-bitħa huwa minn xatba li tagħti aċċess għar-razzett u għall-għelieqi. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li r-razzett qiegħed fi stat ħażin ta' manutenzjoni, u dan fih kamra waħda b'diversi kmamar oħra fejn jinżammu l-annimali, u kamra oħra li tintuża bħala *store.* Qalet ukoll li l-art qiegħda fil-*building scheme,* u skont il-Pjan Lokali tinsab f'żona residenzjali fejn jista' jsir bini b'għoli massimu ta' tmien sulari 'il fuq mil-livell tat-triq, filwaqt li hemm

---

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.
[2] *A fol.* 9 tal-proċess.
[3] *A fol.* 14 *et seq.* tal-proċess.
[4] *A fol.* 37 tal-proċess.

ukoll il-possibilità li jsir skavar taħt il-livell tat-triq sabiex ikunu jistgħu jsiru garaxxijiet taħt l-art. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonstatat li din l-art hija mdawra bi żvilupp residenzjali li ilu jinbena bosta snin, u li mhijiex imfassla skont il-*building alignment* tal-Awtorità tal-Ippjanar, għalkemm ikkonstatat li b'kollox hemm madwar 2,500 metru kwadru ta' art li tista' tintuża għall-iżvilupp. Qalet ukoll li jekk isir żvilupp konvenzjonali fuq din l-art, hemm il-potenzjal li minnha jinħarġu dsatax-il plot, u minħabba d-diżlivell bejn it-triq il-ġdida u Triq Cunningham, hemm ukoll potenzjal għal żvilupp interessanti. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li ladarba l-potenzjal ta' dan is-sit huwa għal żvilupp li mhuwiex relatat mal-użu agrikolu attwali tal-fond, il-valur lokatizju ma jistax ikun funzjoni tal-persentaġġ tal-*open market value* tal-fond, għaliex il-valur lokatizju ta' *plot* normalment mhuwiex funzjoni tal-valur tiegħu billi l-iżvilupp ma jkunx għadu seħħ. Minkejja dan, żiedet tgħid il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, il-fatt li l-għelieqi u r-razzett qegħdin fl-iskema u għalhekk huma f'pożizzjoni ċentrali b'aċċess komdu għal triq prominenti, dan għandu jikkontribwixxi għal valur addizzjonali fil-valur lokatizju. Għaldaqstant, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonkludiet li bejn l-2005 u l-2010, l-art kellha valur lokatizju ta' €5,200 fis-sena, bejn l-2011 u l-2016 l-art kellha valur lokatizju ta' €9,600 fis-sena, filwaqt li bejn l-2017 u l-2021 l-art kellha valur lokatizju ta' €16,000 fis-sena.

10. L-intimat **Joseph Gauci**, fl-*affidavit* tiegħu[5] qal li huwa l-gabillott tar-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri, u li dan ir-raba' ilu fil-familja tiegħu għal bosta snin. Qal li li kienu diversi l-membri tal-familja tiegħu li ħadmu dan ir-raba' tul is-snin, u eventwalment dan ir-raba' għadda fil-pussess tiegħu, u beda jaħdmu kollu hu. Qal li f'dan ir-raba' huwa kien ikabbar bosta prodotti li kienu jintużaw għall-konsum tal-familja tiegħu. Qal li fuq din l-art hemm razzett fejn huwa jrabbi

[5] *A fol.* 71 tal-proċess.

diversi annimali, li uħud minnhom jinbiegħu. Qal li huwa dejjem ħa ħsieb ir-raba' u l-ħitan tal-madwar, bl-assistenza ta' ibnu. Qal ukoll li s-soċjetà rikorrenti qatt ma talbitu biex iżżid il-kera, u li kieku saret talba bħal din huwa kien lest li jikkunsidraha.

11. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami waqt l-udjenza tal-14 ta' Jannar, 2022[6], l-intimat Joseph Gauci qal li kien hemm żmien meta huwa kien idaħħal il-prodotti l-Pitkalija, iżda ma baqax jagħmel dan.

12. Is-soċjetà rikorrenti ppreżentat nota b'għadd ta' domandi lill-Perit Tekniku Ġudizzjarju.[7] Fir-risposti tagħha bil-miktub[8], il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonfermat li l-probabbilità hija li minn din l-art jistgħu joħorġu mad-dsatax-il plot, b'valur fis-suq li javviċina l-ħames miljun Euro. Qalet ukoll li l-valur lokatizju mogħti minnha ma jistax jiġi ekwiparat mal-valur tal-art, partikolarment għaliex din l-art għadha mhix żviluppata u parti minnha qiegħda tintuża bħala parkeġġ għall-vetturi.

13. L-intimat Avukat tal-Istat ukoll ippreżenta nota b'għadd ta' domandi għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju.[9] L-Perit Tekniku Ġudizzjarju tat ir-risposta tagħha permezz ta' nota ppreżentata fit-2 ta' Ġunju, 2022.[10]

14. Waqt l-udjenza tat-22 ta' April, 2022, sar il-kontro-eżami ta' **Anthony Gauci**[11], li kkonferma li dawn huma l-ewwel proċeduri li saru mis-soċjetà rikorrenti fir-rigward tal-kirja agrikola in kwistjoni. Ix-xhud ikkonferma li din l-art ittieħdet b'titolu ta' tpartit mingħand il-Gvern, wara li s-soċjetà rikorrenti

[6] *A fol.* 71 tal-proċess.
[7] *A fol.* 76 tal-proċess.
[8] *A fol.* 79 tal-proċess.
[9] *A fol.* 87 tal-proċess.
[10] *A fol.* 123 tal-proċess.
[11] *A fol.* 93 tal-proċess.

kellha tieħu xi flus mingħand l-awtoritajiet governattivi. Ix-xhud ikkonferma wkoll l-intenzjoni tas-soċjetà rikorrenti li fil-futur viċin iddaħħal applikazzjoni biex din l-art tiġi żviluppata f'appartamenti.

15. **Joan Galea**, uffiċjal tal-Awtorità tal-Artijiet, waqt l-udjenza tal-1 ta' Ġunju, 2022[12], xehdet li sabiex l-Awtorità tkun tista' tiddisponi minn proprjetà, irid jinħareġ *tender.* Qalet li fil-każ odjern saret valutazzjoni tal-art mill-periti tal-Awtorità. Ix-xhud ippreżentat kopja tal-kuntratt ta' permuta li permezz tiegħu s-soċjetà rikorrenti akkwistat din l-art.[13] Permezz ta' nota, l-Awtorità tal-Artijiet ippreżentat kopja tal-*policy* tal-kirjiet agrikoli mogħtija mill-Awtorità tal-Artijiet[14], bir-rati applikabbli skont il-metraġġ tal-art.

16. Waqt l-udjenza tad-19 ta' Ottubru, 2022, xehed **Josef Agius**, *Senior Manager* fil-*Valuations Unit* tal-Awtorità tal-Artijiet[15], fejn spjega li kienu saru tliet stimi tal-art, għaliex kien sar esproprju ta' xi proprjetà ta' terzi, u in kontrokambju ngħatat din l-art tal-Gvern. Qal li l-art in kwistjoni kienet tikkonsisti f'żewġ siti jmissu ma' xulxin, li ġew amalgamati f'sit wieħed. Qal li l-istima tal-valur saret fl-2004, u dak iż-żmien din l-art ingħatat il-valur ta' LM600,000. In kontro-eżami li sar waqt l-udjenza tat-18 ta' Novembru, 2022[16], ix-xhud spjega li meta saret il-valutazzjoni tal-art, din ġiet ivvalutata bħala art fabbrikabbli. Ix-xhud ikkonferma li meta l-proprjetà kienet amministrata mill-Uffiċċju Konġunt, il-ħlas tal-qbiela fuqha kien ta' LM2 fis-sena.

17. **Charlo Camilleri**, Segretarju Permanenti fi ħdan il-Ministeru tal-Agrikoltura u Sajd u Drittijiet tal-Annimali, waqt l-udjenza tat-18 ta' Novembru,

[12] *A fol.* 106 tal-proċess.
[13] *A fol.* 114 tal-proċess.
[14] *A fol.* 120 tal-proċess.
[15] *A fol.* 138 tal-proċess.
[16] *A fol.* 152 tal-proċess.

2022[17], xehed li l-Gvern għandu pjanijiet għal riforma fis-settur tal-agrikoltura, ħarġet *White Paper* għall-konsultazzjoni pubblika, u saru diversi proposti dwar kif is-settur jista' jitħares aħjar. Qal li pajjiżna qatt ma jista' jkun awto-suffiċjenti fejn jidħol il-prodott agrikolu, iżda dak li jitkabbar f'pajjiżna jaffettwa l-prezz tal-ikel għall-konsum mill-bniedem u mill-annimali. Qal li hemm konsegwenzi f'każ li l-art agrikola ma tibqax tintuża għall-produzzjoni tal-ikel.

18. Waqt l-udjenza tal-25 ta' Jannar, 2023, xehed **Malcolm Borg**[18], li jmexxi ċ-ċentru tal-agrikoltura tal-MCAST, kif ukoll *lobby group* tal-bdiewa. Ix-xhud qal li evidentement is-settur agrikolu huwa wieħed importanti ħafna f'pajjiżna, fejn perċentwal għoli tar-raba' li jinħadem mhux tal-bdiewa li jaħdmuh, iżda huwa mqabbel lilhom jew mingħand il-Gvern jew mingħand sidien privati. Ix-xhud qal li ħafna drabi bdiewa li jaħdmu r-raba' ma jifilħux jixtruh bil-prezzijiet kurrenti tas-suq.

19. Fl-14 ta' Frar, 2023, l-intimat Joseph Gauci ippreżenta rikors fejn għamel riferiment għall-Avviż Legali 29 tal-2023, li stabbilixxa d-data tat-8 ta' Frar, 2023, bħala d-data li fiha kellhom jidħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXII tal-2022, li emenda l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'. In vista ta' dan, l-intimat talab lil din il-Qorti tawtorizzah jissolleva eċċezzjoni ulterjuri. Permezz ta' digriet mogħti fil-25 ta' Mejju, 2023, din il-Qorti awtorizzat lill-intimat jippreżenta eċċezzjoni ulterjuri. Fin-nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri tiegħu[19], l-intimat Joseph Gauci eċċepixxa li l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXII tal-2022 jipprovdu azzjoni għar-reviżjoni tal-kundizzjonijiet lokatizji, u għalhekk

[17] *A fol.*162 tal-proċess.
[18] *A fol.* 172a tal-proċess.
[19] *A fol.* 240 tal-proċess.

m'għandux jitqies li l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jpoġġi xi piż sproporzjonat fuq is-sidien.

Konsiderazzjonijiet legali

20. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati, u dan fid-dawl tal-ilment kostituzzjonali tas-soċjetà rikorrenti li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-artikoli 3, 4 u 14 tiegħu, huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħha bħala sid ta' art agrikola kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea.

21. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li fil-każ odjern ma jistax jingħad li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għaliex is-subartikolu 37(2)(f) 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 mhuwiex inċidentali għaliha, u għalhekk din l-eċċezzjoni mhijiex sejra tiġi milqugħha. Il-qrati kostituzzjonali tagħna kemm-il darba ppronunzjaw ruħhom li l-jeddijiet ta' sid ta' art agrikola jistħoqqilhom l-protezzjoni pprovduta bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'], u dan il-każ mhuwiex eċċezzjoni. Is-soċjetà rikorrenti mhux it-teħid jew l-akkwist qiegħda tattakka, iżda l-liġi li lilha ma tippermettilhiex tagħmel użu minn ħwejjiġha kif tixtieq, u lanqas ma tippermettilha tirċievi kumpens li jirrispekkja d-daqs tal-art u l-valur tagħha fis-suq.

22. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-ewwel talba tas-soċjetà rikorrenti għandha tiġi miċħuda għaliex mhuwiex minnu li l-Kap. 199 tal-Liġijiet

ta' Malta jagħmilha impossibbli li sid ta' art agrikola jieħu lura il-pussess ta' ħwejġu, għaliex l-artikolu 4 tal-Att jsemmi diversi ċirkostanzi fejn kirja tista' ma tiġġeddidx. Il-Qorti hawnhekk tirrileva li minkejja li huwa minnu li l-liġi tipprovdi għal diversi sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jersaq quddiem il-Bord u jitlob r-ripreża tal-art agrikola tiegħu, huma diversi l-każijiet fejn is-sidien isibu li ma jistgħux jirriprendu l-art lura għaliex l-ebda waħda miċ-ċirkostanzi kkontemplati fl-artikolu 4(2) ma jissussistu. Fil-każ odjern is-soċjetà rikorrenti mhijiex tilmenta mill-fatt li r-raba' mhijiex tinħadem, għalkemm tqajmu dubji quddiem din il-Qorti dwar kemm l-intimat qiegħed jieħu ħsieb ir-raba' kif suppost. Lanqas m'hija qed tilmenta mill-fatt li l-qbiela mhijiex titħallas lilha fil-ħin, u lanqas m'hija qiegħda tressaq l-ilment għaliex xi esponent tagħha jrid jibda jaħdem dan ir-raba' hu. Is-soċjetà rikorrenti qiegħda tattakka l-liġi li tagħmilha impossibbli għaliha li tieħu r-raba' lura f'dawk il-każijiet fejn ma jissussistux iċ-ċirkostanzi kkontemplati mil-leġislatur, u lanqas ma tista' tvarja l-kundizzjonijiet tal-kirja jew tawmenta l-kera li qiegħda tirċievi. Fuq kollox is-soċjetà rikorrenti qiegħda tilmenta għaliex li m'hemm l-ebda bilanċ bejn il-jeddijiet tagħha bħala s-sid tal-art u s-salvagwardji li l-liġi tipprovdi lill-inkwilin, li jista' saħansitra jgħaddi t-titolu ta' qbiela lil uliedu jew lil membri oħra tal-familja tiegħu, filwaqt li l-ħlas tal-qbiela jibqa' wieħed li bl-ebda mod ma javviċina l-valur lokatizju reali tal-art. Għaldaqstant din il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat m'għandux raġun meta jgħid li s-soċjetà rikorrenti mhijiex fl-impossibilità li tieħu lura l-pussess tal-għalqa tagħha, għaliex fl-assenza tar-rekwiżiti kkontemplati mil-leġislatur, m'hemm l-ebda mod kif is-sidien tal-art agrikola jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-art tagħhom.

23. B'riferiment għall-eċċezzjoni tal-intimat Gauci li din l-azzjoni hija waħda intempestiva, għaliex is-sid tal-art kellha rimedji ordinarji għad-dispożizzjoni

tagħha, il-Qorti tirrileva li ilment prinċipali tas-soċjetà rikorrenti kien li anki f'każ li kellha tirrikorri quddiem il-Bord u titlob awment tal-qbiela, kwalsiasi awment li jista' jikkonċedi l-Bord ma jista' qatt jirrispekkja l-valur lokatizju ta' din l-art. F'dan ir-rigward is-soċjetà rikorrenti ilmentat li r-rimedju li jista' jagħti l-Bord mhuwiex wieħed effettiv. Il-Qorti taqbel ma' din is-sottomissjoni, u tirrileva li kwalsiasi rimedju li jista' jingħata mill-Bord ma jistax jindirizza l-lanjanza ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li fir-rikors tagħha tgħid li hija sfat imċaħħda mill-pussess ta' ħwejjiġha, kienet kostretta tidħol f'relazzjoni lokatizja mal-gabillott, u għal dan qiegħda tirċievi ħlas irriżorju ferm li bl-ebda mod ma jikkompara mal-valur reali tal-art. Il-Qorti tirrileva li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali biex tisma' ilmenti dwar allegati ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti permezz ta' dak l-Att, 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. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda wkoll.

24. L-intimat Gauci jgħid ukoll li s-soċjetà rikorrenti akkwistat l-art in kwistjoni b'titolu ta' permuta mingħand il-Gvern, u għalhekk kienet taf li din l-art kienet imqabbla lilu. *Volenti non fit iniuria* jeċċepixxi l-intimat. Filwaqt li fattwalment dan huwa korrett, fis-sens li dan jirriżulta mill-provi, wieħed irid japprezza li r-raġuni għalfejn sar dan il-kuntratt ta' permuta u ngħatat din l-art bi tpartit kienet li s-soċjetà rikorrenti kellha tirċievi xi flus mingħand il-Gvern, aktarx b'rabta ma' esproprju ta' xi art, u ttieħdet id-deċiżjoni amministrattiva li minflok ħlas fi flus din tieħu art bi tpartit. L-art pubblika disponibbli għal dawn l-għanijiet mhix infinita, u l-eżerċizzju li jsir biex tiġi identifikata art li tista' tingħata lil individwi privati b'titolu ta' tpartit, u biex din tiġi valutata, huwa

wieħed laborjuż kif jirriżulta mix-xhieda li ngħatat minn uffiċjali tal-Awtorità tal-Artijiet quddiem din il-Qorti. Għaldaqstant ma jkunx ġust li jingħad li s-soċjetà rikorrenti poġġiet lilha nnifisha f'sitwazzjoni ta' diffikultà b'għażla tagħha, u issa ma tistax tressaq lanjanzi ta' din ix-xorta.

25. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> "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."

26. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> "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."

27. Skont il-ġurisprudenza kostanti 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 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.[20] Il-Qorti mill-ewwel tgħid li għal-kemm din il-ġurisprudenza essenzjalment tittratta ċirkostanzi fejn il-fond ikun wieħed mibni u essenzjalment urban, l-istess prinċipji legali huma applikabbli fir-rigward ta' raba' li l-qbiela tiegħu huwa regolat permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199.

28. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet din il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' din il-liġi, li kienet maħsuba biex tirregola l-kiri mill-ġdid ta' raba'[21], 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 tkun li titkompla bla xkiel l-attività agrikola. Il-Qorti tagħraf li l-Istat għandu dmir jassikura li fil-pajjiż ikun hawn prodott agrikolu suffiċjenti u adegwat kemm jista' jkun.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 l-limitazzjonijiet u n-nuqqasijiet fis-soċjetà

[20] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.
[21] Ara t-titolu ta' din il-liġi.

dak iż-żmien. Barra minn hekk, f'dawn l-aħħar snin, minħabba żieda qawwija fil-popolazzjoni, kibret sew l-importazzjoni ta' prodotti agrikoli sabiex jiġi assigurat li d-domanda tintlaħaq sew. Il-Qorti tagħraf li l-Gvern xorta waħda għad għandu responsabbilità qawwija li jassigura li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq l-importazzjoni, kif ġara fis-sentejn tal-pandemija Covid-19, meta kien hawn interruzzjonijiet fis-sistema tat-trasport bl-ajru u bil-baħar. Huwa għalhekk li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur agrikolu ma jfalli fl-ebda mument. Id-diskrezzjoni tal-Istat imbagħad għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali li jgawdi ċ-ċittadin, u kuntrarjament għal dak li jikkontendi l-l-intimat Avukat tal-Istat, għalkemm f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, l-Istat, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel lis-sid fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others *v.* UK**[22], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku:

> *"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".*[23]

30. Din is-silta 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*

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

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)."*[24]

31. 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 ta' proporzjonalità fil-miżuri leġislattivi ppromulgati mill-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 li huwa jkun ilu jaħdem għal bosta snin, anki billi tiġi imposta fuqu żieda fil-qbiela li ma tippermettilux li jkompli jaħdem dik l-art, b'mod li ma jkunx jista' jkompli 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.

32. Il-Qorti kkonsidrat ukoll ir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju li ffissat ir-rata tal-kera għall-art agrikola in kwistjoni fl-ammont ta' €5,200 għas-snin bejn l-2005 u l-2010, fl-ammont ta' €9,600 għas-snin bejn l-2011 u l-2016, u fl-ammont ta' €16,000 għas-snin bejn l-2017 u l-2021. In linea ma' sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali li ngħataw riċentement, ma jistax jingħad li f'każijiet bħal dawn m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti. Fl-ewwel lok, filwaqt li huwa minnu li l-artikolu 4(2) jikkontempla diversi ċirkostanzi fejn

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

sid jista’ jiġi awtorizzat li ma jġeddidx kirja agrikola, madankollu l-liġi timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi l-proprjetà tiegħu, u fin-nuqqas ma kienx qiegħed jingħata kumpens ġust. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et**[25]:

“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.

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.”

33. Il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Vincenza *sive* Sina Magro *vs.* l-Avukat tal-Istat et**[26], fejn għamlet din 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.

...

[25] Qorti Kostituzzjonali, 23.11.2020.
[26] Qorti Kostituzzjonali, 31.05.2023.

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."

34. Għall-fini ta' likwidazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lis-soċjetà rikorrenti għat-telf soffert minnha tul is-snin, il-Qorti sejra tieħu bħala ż-żmien rilevanti dak bejn l-2005, is-sena meta r-rikorrenti akkwistat l-art, u l-2021 is-sena meta hija istitwiet il-proċeduri odjerni. Mill-komputazzjoni li għamlet il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, jirriżulta li l-kera komplessiva li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu minn din l-art tammonta għal €138,000.[27] Minn dan l-ammont jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti daħħlet biss l-ammont ta' €70[28], li huwa ammont negliġibbli meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attwali tal-art. 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-valuri lokatizji kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Dan iwassal għal kumpens pekunjarju fl-ammont ta' disgħa u sittin elf Euro (€69,000) meta jiġu applikati l-istess kriterji adottati fis-sentenza fl-ismijiet Magro *vs.* Avukat tal-Istat. Ma' dan l-ammont għandhom jiżdiedu wkoll id-danni morali fl-ammont ta' erbat elef u mitejn Euro (€4,200). L-ammont hekk likwidat għandu jitħallas lir-rikorrenti unikament mill-intimat Avukat tal-Istat.

35. Is-soċjetà rikorrenti ilmentat ukoll li allegatament hija sfat diskriminata għaliex is-sidien ta' proprjetajiet urbani raw miljorament fil-qagħda tagħhom b'diversi interventi leġislattivi li ġew ippromulgati tul is-snin, liema emendi leġislattivi tgħid li ma japplikawx għall-gabellaġġ tal-qbiela tar-raba'. Is-soċjetà

[27] Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju, il-kera ta' din l-art kienet €5,200 fis-snin bejn l-2005 u l-2010; €9,600 fis-snin bejn l-2011 u l-2016, u €16,000 fis-snin bejn l-2017 u l-2021.
[28] €5,00 fis-sena għal 14-il sena.

rikorrenti ma ressqet l-ebda talba formali quddiem din il-Qorti sabiex jiġi ddikjarat li hija sofriet minn xi forma ta' diskriminazzjoni, u fi kwalunkwe każ din il-Qorti hija tal-fehma li ma seħħet l-ebda diskriminazzjoni għaliex sidien ta' art agrikola fl-istess ċirkostanzi tar-rikorrenti jinsabu kollha fl-istess sitwazzjoni. Ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti tiddikjara li hija ma ngħatatx smigħ xieraq, u konsegwenza ta' dan kien hemm ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti tirrileva li ma jistax jingħad li s-soċjetà rikorrenti ma ngħatatx smigħ xieraq minn tribunal indipendenti u imparzjali, jew li kien hemm dewmien inġustifikat fis-smigħ tal-kawża; jew sar smigħ fl-assenza tagħha; jew li hija ma ngħatatx id-dritt tressaq il-kawża tagħha kif imiss, jew li s-sentenza mogħtija hija mingħajr motivazzjoni. Għaldaqstant ma jirriżultax ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni jew tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif allegat, u din il-parti tat-talba tas-soċjetà rikorrenti qiegħda tiġi miċħuda.

<u>Decide</u>

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

1) **Tilqa' s-seba', it-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħrajn kollha tiegħu;**
2) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha mressqa mill-intimat Gauci;**
3) **Tilqa' l-ewwel talba tas-soċjetà rikorrenti;**
4) **Tilqa' t-tieni talba tas-soċjetà rikorrenti limitatament billi tiddikjara li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha kif protetti mill-artikolu 37 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;

5) **Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għad-danni sofferti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet 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, fl-ammont komplessiv ta' tlieta u sebgħin elf u mitejn Euro (€73,200), u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lis-soċjetà rikorrenti l-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 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