FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, it-Tnejn, 12 ta' Frar, 2024.

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 206/2020 ISB

Mark Gaffarena (ID 447176M)

Vs

L-Avukat tal-Istat

U

Joseph Briffa (ID 683150M) u Giovanna Briffa (ID 587756M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Mark Gaffarena**, li permezz tiegħu, talab lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta inkluz imma mhux limitat ghall-Artikolu 3 u 4 tal-istess Kap u bl-opra tal-Ligijiet vigenti ohra li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat tal-fond 121, Triq Burmarrad, Burmarrad limiti ta' San Pawl il-Bahar u li qeghdin icahdu lill-esponenti milli jircievu kirja gusta, wasslu u/jew qeghdin iwasslu ghall-vjolazzjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u 45 tal-Kostituzzjoni.*

ii. *Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Att Dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba` ossia il-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta inkluz imma mhux limitat ghall-Artikoli 2,3 u 4 tal-istess Kap u bl-opra tal-Ligijiet vigenti ohra li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat tal-ghalqa maghrufa bhala ta' Lippin ta' circa 15,020 mk antigwa ghall-fond 121,Triq Burmarrad, Burmarrad, limiti ta' San Pawl il-Bahar u li qeghdin icahdu lill-esponenti milli jircievu kirja gusta, wasslu u/jew qeghdin iwasslu ghall-vjolazzjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u 45 tal-Kostituzzjoni.*

iii. *Tordna u taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz imma mhux limitat ghal li jigi dikjarat illi l-intimat ma tistax tibqa tuzufruwixxi mill-protezzjoni tal-ligi kif ukoll billi tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond de quo.*

iv. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u dani sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnhom sofferta ai termini tal-Arikolu 41 tal- Konvenzjoni Ewropea u ai termini ta' kull provediment iehor fil-ligi.*

v. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropej u ai termini ta' kull provediment iehor fil-Ligi.

vi. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ai termini ta' kull provediment iehor fil-Ligi.

U dan wara illi ppremetta:

1. *Illi l-esponenti huwa s-sid tal-fond imsejjah il-Palazz, li jinsab f'121, Triq Burmarrad, Burmarrad, San Pawl il-Bahar liema fond jinkludi ukoll mieghu 15,020 metri kwadri ta' art maghrufa bhala Ta' Lippin f'Burmarrad.*

2. *Illi dan il-fondhuwa mikri lill-intimat Joseph Briffa u dan versu l-kera ta' €191.56 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Jannar ta' kull sena. Illi din il-kera tawmenta kull sena b'mod irrizorju kull tliet snin ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi l-art anness mal-istess fond hija imqabbla separatament lill-intimati versu l-qbiela ta' €111.81 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*

3. *Illi dan il-fond flimkien mal-art kien gie akkwistat mir-rikorrenti permezz tal-kuntratt tal-11 ta'April 2003 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion li kopja tieghu qieghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok A. Illi r-razzett u l-art li tifforma parti minnu qeghdin jigu indikati fuq is-site plan Dok B hawn annessa.*

4. *Illi l-kirja tad-dar hija kirja residenzjali tant illi bl-opra tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimat qieghed jiddepozita taht l-Awtorita' ta' din l-Onorabbli Qorti il-kera kif awmentata irrizorjament kull tliet snin skond il-ligi.*

5. *Illi din il-kirja ilha vigenti ghall-numru ta; snin u ghalhekk ferm qabel l-1 ta' Gunju 1995 u ghalhekk l-inkwilini ghandhom il-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

6. *Illi l-kera li l-intimati qeghdin ihallsu hija mizera u irrizorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq. Illi l-esponenti huwa pprojbit ai termini tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibda jircievi kera gusta, xierqa u tal-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjeta.*

7. *Illi ankebl-emendi maghmula fil-ligi bl-Att X tal- 2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss ikun tliet snin ohra, u ghalhekk anke il-kirja kif awmentata bl-emendi hija irrizorja u mimina u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.*

8. *Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal- 2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-' Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal- 1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta` qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.*

9. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma seta' qatt jikri l-fond in kwistjoni u jircievi kera gusta stante li bil-ligi dak li kienu jircievi kien kera kif stipulate fil-1914 u baqa` hekk sal-2010 bl-aggustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009.*

10. *Illi billi l-kera hija fissa fil-ligi u ma tistaxtinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem joghlew, illum il-gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-*

redditu li l-istess fond jista` igib f'suq hieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bzonn socjali li ghalih giet kreata l-ligi.

11. *Illi l-kirja reali tal-fond in kwistjoni hija ferm oghla mill-kirja mizera ta' €191.56 fis-sena li qieghda tithallas u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza wara li jinhatar perit nominandi.*

12. *Illi ghalkemm xi snin ilu dahal fis-sehh l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizji li l-ligi specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprejta`, din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-esponenti peress li ghadha tezisti diskrepanza u ghalhekk an unfair and excessive burden bejn id-dritt tal-istat li jillegizla ghall-bzonnijiet socjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qeghdin jigu mcahda mit-twagija ta' hwejjighom.*

13. *Illi effettivament bl-istat li hija l-ligi, ir-rikorrenti m'ghandhomx Speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul hajjithom u dan mhux biss ghaliex l-intimati huma persuni relattivament zghar, u l-Kap 69 kif ukoll l-interpretazzjoni restrittiva tieghu taghmilha impossibli li wiehed jirriprendu lura hwejgu sakemm ma ikun hemm ksur lampanti da parti tal-kerrejt.*

14. *Illi ghalkemm il-perjodu originali tal-kirja kien biss ghal sena, tithallas kull sitt xhur bil-quddiem, din l-istess kirja baqghet tiggedded minn sena ghall-sena u r-rikorrenti m'ghandu l-ebda dritt jirrifjuta li jgedded din il-kirja u wisq anqas m'ghandu drittilli jitlob ziedaxierqa fil-kera li qieghda tithallas gia la darba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema pregudizzju huwa ghandu jsofri minkejja l-emendi tal-Att X tal- 2009.*

15. *Illi in oltre l-qbiela tal-art annessa mad-dar in kwistjoni hija ukoll protetta ai termini tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta gia la darba hija kirja ta' art agrikola.*

16. *Illi l-valur tal-ghalqa de quo huwa u l-qbiela li ghandu semmai jircievi l-esponenti huwa ferm aktar mill-qbiela mizera ta' €111.81 fis-sena li jircievi l-esponenti u ghalhekk certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentament bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sid l-ghalqa u l-intimati Briffa bhala gabillotti tal-istess ghalqa.*

17. *Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista` jigi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba' biss jekk tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinciz tal-istess arikolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar wahda minn dawn ic-cirkostanzi, is-sid huwa ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi mgieghel illi jaccetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan ghad illi tali proroga tkun qed issehh kontra l-volonta` tas-sid innifsu.*

18. *Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluz milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jagixxi ghall-varjazzjoni jew ghall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluz izda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-kaz li tkun tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi wahda mic-cirkostanzi msemmija, is-sid ikollu effettivament jissokkombi ghall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull konsiderazzjoni ohra li tista' tkun rilevanti ghall-kaz.*

19. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullita` fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jcahhad lill-inkwilin minn xi beneficcju moghti lilu permezz tal-Kap. 199, biex*

b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista` sid jiftiehem biex itejjeb il-qaghda tieghu fil-kuntest tal-kirja li biha hwejgu jkunu mghobbija.

20. *Illi ghalhekk id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 199 qeghdin icahhdu lis-socjeta' rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha b'karenza tal-interess pubbliku necessarju sabiex tali cahda tista` tirrizulta gustifikatam u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kuf tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protol tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

21. *Illi in oltre, d-drittijiet tas-socjeta` rikorrenti qed jigu lezi ukoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin iwasslu ghal kontroll u interferenza fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjeta tas-socjeta rikorrenti liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piz sproporzjonat li qed titghabba bih is-socjeta rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat.*

22. *Illi apparti dan kollu l-ligi hija diskriminatorja in confront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx ghall-gabbellagg tal-qbiela tar-raba` waqt li fondi ohra ssia proprjeta` immobiljari ohra l-kirjiet taghhom wara l-1 ta' Gunju 1995 jistghu jigu terminate ghax iz-zmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.*

23. *Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-mittenti ma jistghu qatt jittermina il-qbiela tar-raba` peress illi minkejja li l-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini huma ghandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin-nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Ligi filwaqt illi r-rikorrenti huwa kostrett jircievi l-qbiela irrizorja ta' circa €111.81 fuq kwazi 15 -il tomna art.*

24. *Illi kull awment li jista talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba` huwa xorta irrizorju u ma jikkombacjax mal-valur lokatizju tal-ghalqa fis-suq.*

25. *Illi s-socjeta` rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax izzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament hija tista tircievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.*

26. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qieghed jigi mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta tieghu, ossija kemm tal-fond residenzjali kif ukoll tal-ghalqa antigwa mieghu, minghajr ma qed jinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li jithallsu bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

27. *Illi fic-cirkostanzi l-esponenti m'ghandu l-ebda prospett ragonevoli illi huwa jiehu lura il-pussess tal-fond f'hajtu.*

28. *Illi in oltre kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza l-intimat ghandu diversi proprjetajiet immobli ohra fejn huwa jista jghix u jirrisjedi u ghalhekk certament ma hemm l-ebda bzonn socjali li ghalij hija indispensabbli.*

29. *Illi l-privazzjoni tal-proprjeta` tar-rikorrenti tammonta ghal lezjoni tad-dritt tal-proprjeta` kif protetti mill-Kostituzzjoni skond l-Artikolu 37 u l- Konvenzjoni Ewropea ghad-drittijiet tal-bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1.*

30. *Illi r-rikorrenti m'ghandu rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistaxizid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum jew jiehdu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament huwa jista jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, filwaq li l-Kap 199 ma jikkontemplax l-ebda rimedju effettiv kemm sabiex is-sid jiehu lura l-art in kwistjoni kif ukoll sabiex jircievi qbiela gusta.*

31. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet*

Fundamentali tal-Bniedem fil- 15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 U Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deciza fit- 30 ta' Lulju 2015 kif ukoll aktar ricentament fil-kawza Anthony Debono et vs Avukat Generali deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Mejju 2019.

32. *Illi r-rikorrenti qed isofri min- nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita` u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'Beyeler vs Ital 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 ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita` kif gie deciz f' Almeida Ferreria and Mela Ferreira vs Portugal bru. 41696/07 27 u 44 ttal- 21 ta; Dicembru 2010.*

33. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' control tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkonstitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta` 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).*

34. *Illi in oltre, il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 1995.*

35. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-*

Artikolu 3 u 4, u l-Kap. 199 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti gia la darba icahhad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom jikkreja sproporzjon u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi enedata, kif ukoll l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti gia la darba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 giet diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid ghall-kirjiet li dahlu fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 u wara u dan bi skur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta- deciza fil- 15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

36. *Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma krewx il-proprjeta' taghhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kuntratt lokatizzju meta z-zmien patwit tal-kirja tigi fit-tmiem taghha, u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens taghhom ghal kundizzjoni li l-kirja tizdied, haga reza impossibli bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta f'kirjit li dahlu fis-sehh qabel l-emendi u aktar impossibbli bil-Kap 199 gia la darba il-kirja qabel tista` tintiret.*

37. *Illi ghalhekk l-esponenti jhossu li fir-rigward taghhom qed jigi miksur l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Eweel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jigu private u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom minghajr ma jinghataw kumpens gust ghal dan.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 3 sa 14);

Rat id-digriet tagħha, kif diversament preseduta, tal-24 ta' Settembru 2020, li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għat-12 ta' Novembru 2020 fid-9:15a.m.

Rat ir-**risposta** tal-intimat **Avukat tal-Istat** intavolata fis-16 ta' Ottubru 2020 (fol 19) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi dwar l-ewwel żewġ talbiet huwa xieraq li r-rikorrent iġib qabel xejn: (i) prova tal-ftehim tal-kirja dwar il-post numru 121, fi Triq Burmarrad, ġewwa Burmarrad, li huwa qiegħed jattakka b'din il-kawża; u (ii) prova wkoll tal-kirja agrikola dwar l-art magħrufa bħala Ta' Lippin. Ir-rikorrent jeħtieġlu jġib prova wkoll illi t-tiġdid ta' dawn iż-żewġ kirjiet jinsab imħares bil-**Kap 69** u **199 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

2. *Illi lil hemm minn dan, ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrent huma mistħoqqa għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali jidher li huwa kien jaf b'dawn il-kirjiet meta fl-2003 xtara r-razzett u r-raba' bil-prezz ta' Lm30,000. Jiġi b'hekk, li r-rikorrent ma jistax jgħid li huwa ġie imfixkel fi ħwejjġu, għaliex kien hu stess li għażel minn jeddu li jixtru post li huwa suġġett għall-qbiela favur terzi – volenti non fit injuria;*

3. *Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, sa fejn l-ewwel żewġ talbiet jinsabu mibnija fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dawn ma jistgħux jintlaqgħu minħabba li 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 liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

4. *Illi hekk ukoll, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhuwiex applikabbli kontra l-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** għaliex bħala liġi fis-seħħ qabel l-1962 din tinsab imħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.** Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, «Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni **<u>ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962</u>** jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew*

xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)»;

5. *Illi f'kull każ, ma jirriżultax li t-tiġdid tal-kiri tar-raba' skont il-***Kap 199 tal-Liġijiet*** imur kontra l-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni***. Dan għaliex bl-applikazzjoni tal-***Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** r-rikorrent ma tilifx għalkollox il-jeddijiet kollha tiegħu fuq il-ġid inkwistjoni. 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 tiegħu ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu. Minbarra dan ir-rikorrent bħala sid jista' jitlob ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-***artikolu 3 tal-Kap 199****;*

   *Jiġi b'hekk, li l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrent taħt l-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** għandhom jiġu mwarrba;*

6. *Illi sa fejn l-ewwel talba tar-rikorrenti tinsab imsejsa 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;*

7. *Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-***Kap 69*** u ***199 tal-Liġijiet ta' Malta*** għandhom: (i) għanijiet leġittimi għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom u biex iħeġġu u jħarsu t-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) jżommu bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilini u tal-poplu b'mod ġenerali;*

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

9. *Illi l-istess jgħodd fil-konfront tal-* ***Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *għaliex l-* ***artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jipprovdi mekkaniżmu xeraq ta' kumpens u l-* ***artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jipprovdi mekkaniżmu tajjeb meta sid jista' jieħu lura l-post mikri;*

10. *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****;*

11. *Illi sa fejn l-ewwel żewġ talbiet jolqtu l-* ***artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta****, dawn ukoll mhumiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrent ma ġietx impoġġija taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-* ***artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni****;*

12. *Illi għal dak li jolqot l-* ***artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponent jissottometti li r-rikorrent ma indikax fuq liema kawżali jew status huwa allegatament ġie diskriminati. 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;*

13. *Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-**Kostituzzjoni** u kif ukoll għal dik tal-**Konvenzjoni Ewropea**, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrent, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja agrikola jew urbana. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jargumenta li huwa ġie żvantaġġjat meta mqabbel ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalu;*

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

15. *Illi f'kull każ, ir-rikorrent fl-aħħar tlitt talbiet tiegħu ma jistax jinvokaw l-**artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** għaliex dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' '**Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**' kif riprodotta fl-**artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-**artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

16. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Rat ir-risposta tal-intimati **Joseph Briffa** u **Giovanna Briffa** intavolata fid-29 ta' Diċembru 2020 (fol 31) li permezz tagħha eċċepew:

1. *Illi preliminarjament jiġi eċċepit li b'referenza għat-tielet talba inkluża fir-rikors promotur, din l-Onorabbli Qorti hija nieqsa mill-kompetenza li tiddeċiedi talbiet dwar żgumbrament ta' inkwilini mill-fond mikri lilhom stante li huwa l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' mwaqqaf b'*

Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta li huwa kompetenti li jiddeċiedi fuq talbiet ta' din in-natura;

2. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, jispetta lir-rikorrent ukoll li jressaq prova li huwa ma kellux rimedju effettiv u ordinarju alternattiv għall-lanjanzi epurati minnu f'din il-proċedura. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponenti jeċċepixxu li din l-Onorabbli Qorti għandha toqgħod lura milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;*

3. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, u b'mod preliminari ukoll, l-esponenti ma humiex il-leġittimi kontradditturi għat-talbiet tar-rikorrenti u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju. L-esponenti ma humiex il-leġislatur u għaldaqstant ma għandhomx jirrispondu dwar il-validita' tal-liġijiet li qiegħdin jiġu kontestati fir-rikors odjern u dan għaliex qua ċitaddini huma sempliċiment qiegħdin jeżerċitaw id-drittijiet ġusti li ttihom l-liġi viġenti u liema liġijiet għadhom sal-ġurnata tal-llum statutorjament validi;*

4. *Illi, bla preġudizzju għall-premess, u in aġġunta għal dak ġja eċċepit, l-esponenti jissottomettu illi dak allegat mir-rikorrent huwa fattwalment u legalment skorrett, billi l-istess dispożizzjonijiet tal-liġi riferuti mir-rikorrent ma jmorrux kontra d-drittijiet fondamentali kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;*

5. *Illi fil-mertu, l-esponenti jiddetjenu bi qbiela mingħand ir-rikorrent u ilhom jagħmlu dan għal snin twal b'titolu validu skont il-liġi. Illi effetivament huma dejjem ħalsu l-qbiela in kwistjoni fil-ħin lill-awtur fit-titolu tar-rikorrenti, u sussegwentement iddepożitaw il-qbiela taħt l-awtorità tal-Qorti, a favur tar-rikorrenti meta huwa rrifjutaha. L-esponenti huma residenti fir-razzett in kwistjoni u jaqilgħu l-għixien tagħhom mill-koltivazzjoni tar-raba'. L-esponenti jiddependu mill-biedja u minn din l-art in kwstjoni għall-għixien u għar-residenza tagħhom;*

6. *Illi l-awtur fit-titolu tar-rikorrent dejjem aċċetta bla riserva l-qbiela relattiva, u meta r-rikorrent xtara l-għalqa u razzett*

in kwistjoni nhar il-11 ta' April 2003 huwa kien ben konsapevoli tal-qbiela u l-protezzjoni mogħtija lill-istess titolu ai termini tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Tant li l-imsemmija kirja u l-esponenti nfushom huma msemmija fl-istess kuntratt t'akkwist (ara Dok. A mehmuż mar-rikors promotur) f'paġna tlieta. Permezz tal-imsemmi akkwist ir-rikorrent kien aċċetta tali kirja, u din l-aċċettazzjoni hi inkompatibbli mat-talbiet tiegħu f'din il-kawża;

7. *Illi inoltre huwa inveritier li l-esponenti għandhom diversi proprjetajiet immobbli oħra fejn huma jistgħu jirrisjedu u dan kif ser jiġi pruvat fil-mori ta' din il-kawża, iżda fi kwalunkwe każ dak allegat bl-ebda mod ma jsostni t-talbiet tar-rikorrenti;*

8. *Illi jinkombi fuq ir-rikorrent li jġib prova li l-kirja li hija mħallsa llum il-ġurnata fuq l-art in kwistjoni hija waħda miżera meta kkumparata ma' dak li jista' jġib fuq is-suq ħieles, kif qed jiġi allegat minnhu fir-rikors promotur;*

9. *Illi fil-mertu r-rikorrent ma qiegħed isofri minn ebda leżjoni tad-drittijiet tiegħu, u/jew diskriminazzjoni skont kif allegat minnu, u dan kif ser jintwera waqt it-trattazzjoni tal-kawża. F'kull każ jispetta lir-rikorrent li jressaq prova ta' dak allegat minnu u taħt liema kappa tal-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din id-diskriminazzjoni qiegħda sseħħ;*

10. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba għall-iżgumbrament tal-esponenti għandha wkoll tiġi respinta stante li ma jeżistu ebda miċ-ċirkostanzi previsti minn artikolu 4 tal-Kap. 199 li jippermettu l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' li jagħti ordnijiet ta' żgumbrament tal-esponenti;*

11. *Illi d-disposizzjonijiet misjuba fil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għanijiet leġittimi u huma fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li gabillott li jkun residenti u jieħu ħsieb art agrikola jkompli jagħmel dan taħt titolu ta' qbiela. Ċertament li jekk ir-rikorrent qed iħoss li huwa qiegħed iġorr xi piż sproporzjonat, liema allegazzjoni qiegħda tiġi kkontestata, dan m'għandux jiġi*

msewwi bl-iżgumbrament tal-esponent jew b'xi ordni ta' rimbors meta l-esponenti ma jaħtu xejn għal dan;

12. *Illi meqjus anki li l-esponenti huma llum tal-età tal-pensjoni u għexu tul ħajjithom fil-fond de quo, tali żgumbrament ikun jirriżulta f'sitwazzjoni diffiċli ferm għalihom, u dak li jkunu qed isofru l-esponenti ikun ferm akbar minn kwalunkwe preġudizzju li jista' isofri r-rikorrent;*

Rat in-Nota tar-rikorrent Mark Gaffarena intavolata fl-1 ta' Frar 2021 (fol 35) li permezz tagħha ppreżenta affidavit tiegħu stess, b'dokumenti annessi (fol 36 sa fol 55).

Rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti fl-udjenza tal-21 ta' Ġunju 2021 (fol 60) u li permezz tiegħu, ġiet nominata bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond għaż-żmien mis-sena 2003 sas-sena 2020, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat in-Nota tal-intimati Joseph Briffa u Giovanna Briffa intavolata fis-17 ta' Novembru 2021 (fol 63) li permezz tagħha ppreżentaw pjanta tas-sit in kwistjoni li tinkludi r-residenza tagħhom 121, Triq Burmarrad, Burmarrad, San Pawl il-Baħar (fol 64).

Rat ir-rapport tal-Perit tekniku nominata mill-Qorti maħluf fit-23 ta' Frar 2022 (fol 68 et seq).

Rat illi fl-udjenza tat-2 ta' Mejju 2022, id-difensur tar-rikorrent iddikjara li kien qiegħed jirrimetti ruħu għar-rapport peritali.

Rat illi fl-udjenza tat-13 ta' Lulju 2022, id-difensur tar-rikorrent iddikjara li ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat tal-24 ta' Awwissu 2022 (fol 104) u dik tal-intimati Briffa intavolata fit-2 ta' Settembru 2022 (fol 108) li permezz tagħhom ippreżentaw numru ta' domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku

Rat illi fl-udjenza tal-21 ta' Novembru 2022 xehed **Malcolm Borg** prodott mill-Avukat tal-Istat.

Rat in-nota tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea, intavolata fl-1 ta' Marzu 2023 (fol 123) li permezz tagħha ppreżentat ir-risposta

għad-domandi in eskussjoni mressqa lilha mill-intimati Briffa (fol 124 sa fol 141).

Rat in-nota tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea, intavolata fl-1 ta' Marzu 2023 (fol 142) li permezz tagħha ppreżentat ir-risposta għad-domandi in eskussjoni mressqa lilha mill-Avukat tal-Istat (fol 143 sa fol 145).

Rat illi fl-udjenza tat-3 ta' Marzu 2023, xehed ir-rikorrent **Mark Gaffarena** in kontroeżami.

Rat in-nota tal-intimati Briffa intavolata fit-18 ta' Mejju 2023 li permezz tagħha ppreżentaw affidavit tagħhom stess, b'dokumenti annessi (fol 152 sa fol 188).

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2023 xehed l-intimat **Joseph Briffa** in kontroeżami.

Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-partijiet li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' Ottubru 2023, il-partijiet qablu li l-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi r-rikorrent Mark Gaffarena permezz tal-affidavit tiegħu u ta' numru ta' dokumenti ppreżentati spjega l-provenjenza tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà mertu ta' din il-vertenza u ċjoè l-fond imsejjaħ il-Palazz, li jinsab f'**121, Triq Burmarrad, Burmarrad, San Pawl il-Baħar** liema fond jinkludi wkoll miegħu ħmistax-il elf u għoxrin metru kwadru (15,020 m.k.) ta' art magħrufa bħala Ta' Lippin f'Burmarrad, li hu akkwista permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion datat 11 ta' April 2003.

Jispjega li dan il-fond huwa mikri lill-intimati Briffa versu l-kera ta' mija u wieħed u disgħin Ewro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€191.56) fis-sena, liema kera tiġi awmentata b'mod irriżorju kull tliet (3) snin filwaqt li l-art annessa hija imqabbla separatament lill-istess intimati versu l-qbiela ta' mija u ħdax-il Ewro u wieħed u tmenin ċenteżmu (€111.81) fis-sena.

Jgħid li l-Palazz qatt ma kien dekontrollat u għalhekk tapplika l-liġi tal-kera ta' qabel Ġunju tal-1995 fuqu.

Jgħid li skont il-kalkoli tiegħu, il-valur tal-Palazz bl-art inkluża jammonta għal tlieta punt ħames miljun Ewro (€3,500,000) u għalhekk ċertament iġib kirja ta' ħafna aktar minn dik li qegħda tiġi ddepożitata fir-registru tal-Qorti.

Jispjega li r-rikorrent kien għamel riċerki fuq l-intimat Joseph Briffa u rriżultalu li l-istess intimat għandu numru ta' proprjetajiet li hu kien wiret ta' valur konsiderevoli u għalhekk għandu l-mezzi sabiex isib fejn joqgħod. Oltre minn hekk, jirriżulta li l-inkwilini huma reġistrati li jgħixu f'indirizz divers u ċjoè l-fond bin-numru 10, Triq Burmarrard, San Pawl il-Baħar, u dan kif jirriżulta mir-reġistru elettorali minn fejn jirriżulta wkoll li m'hemm ħadd irreġistrat li jabita fil-proprjetà *de quo.*

Isostni li hu intavola dawn il-proċeduri minħabba li hu tal-fehma li l-liġi qiegħda tikser d-drittijiet tiegħu, permezz ta' liema liġi ma jistax jieħu l-proprjetà lura u ma hemm ebda prospett raġonevoli li xi darba l-proprjetà tgħaddi fil-pussess tiegħu. Oltre minn hekk, qiegħed jirċievi kera miżera tal-istess proprjetà meta l-intimati Briffa għandhom fond ieħor fejn jabitaw, u tgħix ukoll magħhom binthom li għandha jedd sabiex tibqa' tirrisjedi fil-fond wara mewt l-intimati.

Jikkontendi li minkejja li l-kera qed tiġi awmentata skont il-liġi, l-awment huwa wieħed miżeru mentri l-qbiela ma tiġix awmentata. Isostni li hu għalhekk li kellu jintavola l-proċeduri odjerni.

In sostenn tal-affidavit tiegħu, ir-rikorrent ippreżenta numru ta' dokumenti li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

In kontroeżami jgħid li l-intimati Briffa kienu fil-passat jgħixu fil-proprjetà *de quo* iżda wara li l-intimat Briffa wiret xi propjetajiet ma baqgħux jabitaw fiha u dan sar jafu minn riċerki li għamel fuq il-post li kien wiret. Jgħid li r-razzett kien żdingat u marru jirranġawh ftit meta kienet sejra l-Perit tal-Qorti. Jgħid li l-post żdingat rah minn barra biss għax ma setax jidħol fih u qatt ma talab lill-intimati sabiex jidħol. Jispjega li ġieli mar fil-għaxija u ġieli għamel ġranet biex jara jmurx xi ħadd fir-razzett iżda ħadd ma kien jidħol u qatt ma ra dawl mixgħul.

Mistoqsi jekk qattx staqsa lill-intimati Briffa kinux jgħixu fil-post u xi prodotti kienu jkabbru jgħid li qatt ma kellu għalfejn ikellimhom, ħlief meta fetħilhom kawża biex joħorġu mill-post.

Mistoqsi jekk meta xtara l-proprjetà *de quo* kienx konsapevoli li kien hemm l-inkwilini jgħixu fil-proprjetà, jgħid li kien jaf u kienet imniżżla fil-kuntratt. Jikkonferma li dan il-fatt kien rifless fil-prezz li kieku kien ikun ħafna ogħla. Jikkonferma li manutenzjoni fil-fond qatt m'għamel.

Fix-xhieda tiegħu, **Malcolm Borg** jgħid li hu jmexxi ċ-ċentru agrikolu ta' Malta fl-MCAST, fundatur u jmexxi l-Għaqda Bidwi Attivi, li hija *lobby group* tal-bdiewa u gradwat b'livell ta' Masters' fis-settur Agrikolu. Jispjega li l-importanza tas-settur agrikolu llum huwa evidenti fejn wara l-kriżijiet li għaddiet id-dinja minnhom ħareġ biċ-ċar kemm is-*supply chain* tal-ikel għal Malta hija mhedda u kemm hu importanti li l-pajjiż ikollu provista ta' ikel bażiku.

Mistoqsi dwar kemm hemm bdiewa fl-għaqda li hu fundatur tagħha li huma sidien tal-art tagħhom jgħid li huma ftit u skont l-aħħar ċensiment tal-NSO nofs ir-raba ta' Malta tappartjeni lil Gvern ta' Malta u n-nofs l-ieħor jappartjeni lil sidien privati jew huwa frank. Jgħid li dawk li huma proprja sidien tar-raba tagħhom ma jeċċedux l-għaxra fil-mija (10%) tal-bdiewa, mentri l-maġġoranza assoluta għandhom l-art bi qbiela. Jispjega li minħabba żieda fid-domanda għall-art agrikola għal skopijiet rekreattivi, il-prezz tar-raba m'għadux wieħed li jiflaħ iħallas il-bidwi speċjalment meta ma' dak trid iżżid l-ispejjeż li jinkorri l-bidwi sabiex jaħdem l-art tiegħu. Jgħid li imbagħad mill-banda l-oħra hemm limitu kemm il-bidwi jista' jitlob flus għal prodott għax jekk ikun tant għoli ma jinbiehx.

Mistoqsi dwar protezzjoni tal-art agrikola fuq livell Ewropea jgħid li huwa emfasizzat li r-raba agrikola m'għandhiex titqies bħala art normali minħabba li hu fil-ġid komuni li l-bdiewa ikabbru l-għalqa biex ikabbru l-ikel.

Mistoqsi in kontroeżami dwar il-prezzijiet li jitlob il-Gvern ta' Malta meta joħroġ offerti pubbliċi għall-bejgħ tal-art agrikola, jgħid li dawn huma esaġerati u jvarjaw bejn tliet mitt Ewro (€300) u elf Ewro (€1,000) fis-sena għal kull tomna. Jgħid li d-diverġenzi fil-prezz normalment jiġu minn fatturi tas-suq tal-proprjetà bħal l-aċċess u t-triq u l-veduta li minn l-att agrikolu ma jagħmlux sens.

Mistoqsi jekk jafx lill-intimati Borg, jgħid li darba mar għandhom u huma membri tal-għaqda li hu tagħha fundatur. Jikkonferma li jgħixu fil-proprjetà in kwistjoni u li huma bdiewa attivi u li huwa x-xogħol *full time*

tal-intimat Briffa. Jispjega li dan jafu minn dak li ra meta mar fuq il-post u ċjoè li ntebaħ li r-raba jinħadem b'mod intensiv avolja kienu x-xhur tas-sajf. Jgħid li l-prodotti li jkabbru jeħduhom il-pitkalija u minn hemm jibiegħu.

Mistoqsi dwar alternattiva għal metodu kummerċjali dwar kif jiġi stabbilit il-valur tal-art jgħid li f'ħafna pajjiżi dan jinħadem a bażi ta' kemm jaqla' bidwi minn dik ir-raba u ċjoè kemm jista' jaqla' flus mir-raba jekk tinħadem b'mod normali mbagħad tiġi applikata rata ta' kapitalizzazzjoni u jiġi stabbilit valur u persentaġġ minnu tkun il-kirja.

Fl-affidavit tiegħu, **Joseph Briffa** jgħid li minn meta twieled dejjem għex fir-razzett li jġib l-indirizz 10, ġja 121, Burmarrad Road, Burmarrad, liema razzett għandu miegħu numru ta' tmiem ta' raba' li dejjem jiftakar lill-familja tiegħu jaħdmuh u dana peress li dan kien f'isem nanntu b'titolu ta' qbiela. Jispjega li r-rikorrent kien diġà għamel żewġ kawżi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra missieru, waħda ċediha minn jeddu u oħra li tilifha.

Jispjega li hu r-razzett dejjem baqa' jgħix fih, anke ma' martu u rabbew fih ukoll tlett itfal. L-intimat Briffa ppreżenta wkoll numru ta' dokumenti li juru dan, li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Jispjega li oriġinarjament il-fond kien iġib in-numru 121 li nbidel għal 10. Jikkonferma wkoll li bintu ta' sebgħa u tletin (37) sena ma tgħix magħhom iżda tgħix band'oħra.

Jgħid li hu ġej minn ġenerazzjonijiet ta' bdiewi u huwa bidwi wkoll, qatt m'għamel xogħol ieħor u dejjem ħadem l-għelieqi *de quo* u ebda post ieħor. Jgħid li hu reġistrat mal-*Farmers Central COOP Society Limited* u membru wkoll mal-Għaqda Bdiewa Attivi.

Isostni li mar-razzett dejjem jiftakar madwar erbatax (14) -il tomna raba li jinkludu r-razzett innifsu. Jikkontendi li l-binja dejjem ħa ħsiebha u għamel diversi xogħolijiet ta' manteniment a spejjeż tiegħu u meta wieħed iqis li r-razzett għandu aktar minn ħames mitt (500) sena, huwa jikkontendi illi l-bini jinsab f'kundizzjoni tajba ħafna.

Dwar l-għelieqi jgħid li dawn dejjem ħa ħsiebhom u fil-fatt jiżra u jħawwel prodotti agrikoli skont l-istaġun, liema prodotti imbagħad jbiegħ fil-Pitkalija.

Isostni li mas-sid preċedenti tal-proprjetà u ċjoè Dr Giuseppe Attard Montalto dejjem kellu relazzjoni tajba u dejjem ħallsuh fil-ħin. Jgħid li ma jistax jingħad l-istess dwar ir-rikorrent li spiss għeddidhom biex joħorġu mill-proprjetà. Jispjega li l-kera qatt ma ġiet aċċettata minnu u għalhekk jiddepożitaha l-Qorti.

Jispjega li kieku kellha l-qbiela tkun skont dan stabbilit mill-Perit Tekniku dan ma jkunx fattibbli minħabba l-introjtu żgħir li għandhom mill-għelieqi. Jgħid li hu m'għandux proprjetà oħra fejn jgħix u l-unika proprjetà li għandu ġejja minn wirt u tikkonsisti f'nofs ($^1/_2$) sehem indiviż ta' appartament ta' ħamsa u sittin metru kwadru (65mk).

Isostni li l-ispejjeż attwalment huma kbar wisq u x-xogħol qiegħed isir aktar diffiċli speċjalment fis-sajf meta l-prodott qed jispiċċa fix-xejn minħabba s-sħana. Jikkonferma li r-rikorrent qatt ma daħal fil-propjeta u lanqas qatt ma talbu biex jidħol.

In sostenn tal-affidavit tiegħu l-intimat ippreżenta numru ta' dokumenti li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Mistoqsi in kontroeżami kemm ilu fl-għelieqi u fir-razzett jgħid li minn dejjem u minn meta telaq mill-iskola ta' erbatax (14) -il sena dejjem baqa' hemm. Jgħid li kien hemm missieru u nannuh qablu.

Jikkonferma li dejjem ħallas żewġ kirjiet separati tar-razzett u tal-għelieqi. Jgħid li għandu tomna u nofs art tiegħu li kien xtara u porzjon ta' ħamsa minn sitta ($^5/_6$) tmiem raba tal-gvern. Jgħid li artijiet ma wiritx.

Mistoqsi dwar proprjetà li wiret jgħid li wiret garaxx u kien hemm post li wiret fejn kienu jabitaw ommu u missieru iżda huwa bejn l-aħwa u baqa' ma nqasamx. Is-sehem tiegħu hu ta' kwart ($^1/_4$). Jispjega li ommu u missieru kienu xtraw għal rashom u hu baqa' jabita fir-razzett fejn imbagħad iżżewweġ u kien irranġa mas-sidien sabiex tinqeleb il-kirja f'ismu.

Fl-affidavit tagħha l-intimata **Giovanna Briffa** tikkonferma l-kontenut tal-affidavit tal-intimat Joseph Briffa.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fit-23 ta' Frar 2022 (fol 68 et seq), irrelatat li l-<u>valur tal-fond in kwistjoni bir-raba inkluża</u> fis-suq liberu kien ta' tliet mijun Ewro (€3,000,000).

Bħala valur lokatizju tal-fond bir-raba inkluża, dan huwa indikat fir-rapport tagħha kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2003 sas-sena 2020, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

2003 sa 2007	€14,344 fis-sena	€71,720 ta' ħames snin
2008 sa 2012	€19,454 fis-sena	€97,270 ta' ħames snin
2013 sa 2017	€24,583 fis-sena	€122,915 ta' ħames snin
2018 sa 2019	€35,870 fis-sena	€71,740 ta' sentejn
2020	€42,000 fis-sena	€42,000 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' erba' mija u ħamest elef, sitt mija u ħamsa u erbgħin Ewro (€405,645) mis-sena 2003 sal-aħħar tas-sena 2020, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fit-tweġibiet tagħha għad-domanda in eskussjoni tal**-intimati Briffa** tgħid illi *survey* tas-sit ma sarx u l-kejl tal-art agrikola huwa dak li ġiet iddikjarat fir-rikors promotur. Tikkonferma li tali kejl jirreferi biss għall-għelieqi.

Tispjega li l-għelieqi retrostranti u adjaċenti għandhom kejl superfiċjali ta' ħmistax-il elf u għoxrin metru kwadru (15,020 m.k.), il-kejl intern tar-residenza huwa ta' mija u ħamsa u erbgħin metru kwadru (145 m.k.), strutturi argikoli li huma tar-rikorrent għandhom kejl internament ta' ċirka tliet mija u tmintax-il metru kwadru (318m.k.) u l-aċċess komuni huwa tal-kejl ta' ċirka erba' mija u ħamsa u ħamsin metru kwadru (455m.k.).

Tispjega li għal fini ta' valutazzjoni biss, l-art ġiet ikkonsidrata bħala żewġ porzjonijiet u ċjoè parti residenzjali bi tliet itmiem magħha u l-kumplament bħala għelieqi ta' raba saqwi.

Mitluba tipprovdi l-valur separat għar-residenza u l-bini u l-kmamar u valur separat għall-għelieqi adjaċenti, tipprovdi s-segwenti:

Sena	Valur Art Agrikola	Valur Residenza
2003	€579,398	€450,000
2008	€845,424	€550,000
2013	€1,158,305	€650,000

2018	€1,586,978	€1,000,000
2020	€1,800,000	€1,200,000

Mistoqsija minn fejn waslet għall-konklużjonijiet tagħha dwar meta nbniet il-binja u t-tibdil li sar fiha tgħid li dawn l-osservazzjonijiet waslet għalihom mill-esperjenza professjonali tagħha. Tispjega li hemm biżżejjed art madwar ir-residenza sabiex issir estensjoni laterali, kif ukoll pixxina. Tikkonferma li l-estensjonijiet huma potenzjali.

Mistoqsija dwar l-istat tal-finituri fir-residenza u n-natura ta' *refurbishment* li tirrikjedi tgħid li l-finitura huma *outdated*.

Tispjega li fl-analiżi tagħha analizzat tliet sentenzi tal-Bord dwar Arbitraġġ tal-Artijiet ta' art agrikola viċin l-art mertu tal-kawża.

Mitluba tipprovdi l-valur lokatizju separat għar-residenza u l-bini u l-kmamar u valur separat għall-għelieqi adjaċenti, tipprovdi s-segwenti:

Sena	Valur Art Agrikola	Valur Residenza
2003	€5,794	€8,550
2008	€8,454	€11,000
2013	€11,583	€13,000
2018	€15,870	€20,000
2020	€18,000	€24,000

Tispjega li l-valur tas-suq miftuħ ġie kkapitalizzat bl-indiċi finali ta' wieħed punt erbgħa fil-mija (1.4%) li huwa mqassam billi r-residenza u tlett itmiem ta' għelieqi tal-madwar ġew kapitalizzati bit-tnejn fil-mija (2%) u l-art agrikoli bil-wieħed fil-mija (1%). Tikkonferma li ma ratx *property price index* sabiex waslet għal valur tal-art agrikola

Fit-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni tal-**Avukat tal-Istat** tgħid li sabiex waslet għall-valur, ħadmet skont l-*istandards* Ewropej u stabbilixit il-valur kummerċjali u b'hekk ma tistax tinjora għal kollox l-potenzjal rekreattiv tal-proprjetà. Mistoqsija jekk meta rreferiet għas-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ kienx ċar li l-iskop tal-art kienx wieħed

agrikolu, tgħid li le għax s-sentenza tkun ibbażata fuq l-art hux waħda agrikola jew fabbrikabbli.

Mistoqsija dwar il-metodu komparattiv tgħid li fih element soġġettiv li għalhekk il-prezz jista' jvarja sa ħmistax fil-mija (15%). Tikkonferma li ma jieħux in kunsiderazzjoni il-fatt li x-xerrej jixtri l-fond għal skop agrikolu. Tikkonferma li fil-prezzijiet ikkunsidrat il-ħamsa fil-mija (5%) *agency fee* kif ukoll persentaġġ għan-negozjar.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tiegħu, jissottometti li skont ir-relazzjoni tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, fuq is-suq miftuħ, ir-rikorrent kellu jirċievi kera ta' erba' mija u ħamest elef, sitt mija u ħamsa u erbgħin Ewro (€405,645) mentri għall-istess perjodu (bejn l-2003 u l-2020) irċieva kera fl-ammont ta' ħamest elef, mija u sebgħa u ħamsin Ewro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€5,157.29).

B'referenza estensiva għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, li llum ġiet applikata kemm-il darba mill-Qrati nostrani, jgħid li l-ammont ta' kera mitluf għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%) u sussegwentement b'għoxrin fil-mija (20%) sabiex iwassal għall-ammont ta' mitejn u erbgħa u għoxrin elf, mitejn u tlieta u sebgħin Ewro u tnax-il ċenteżmu (€224,273.12) dovut bħala danni pekunjarju.

B'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto v. l-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020 isostni li d-danni non-pekunjarji għandhom jammonta għal tmint elef u ħames mitt Ewro (€8,500) u ċjoè ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena li fiha r-rikorrenti sofra leżjoni tad-drittijiet tiegħu.

Fir-rigward tar-razzett b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut v. Maria Stella Dimech et** jgħid li ż-żmien li jkunu għadda sabiex wieħed jitlob rimedju quddiem din il-Qorti m'għandux ikollu mpatt fuq id-danni pekunjarju.

B'referenza għad-deċiżjonijiet fl-ismijiet **Radmilli v. Malta** u **Avukat Dottor Anna Mallia et v. Avukat tal-Istat** jissottometti li jekk kemm-il darba l-proprjetà ġejja minn wirt wieħed għandu jieħu kumpens taż-żmien kollu li fih seħħet il-leżjoni u mhux biss minn meta jkun sar sid.

Fir-rigward tal-għelieqi annessi mal-istess razzett isostni li meta saru l-emendi fil-liġi permezz tal-Att XXXI tal-1995 dawn ma kinux ikopru l-kirjiet agrikoli l-ġodda u għalhekk baqgħet tapplika l-protezzjoni tal-qbiela u għalhekk intavola dawn il-proċedura fejn qed jitlob ir-rimedji kollha meħtieġa u saħansitra r-ripresa tal-art agrikola.

Jikkontendi li hu ma kellu ebda rimedju ordinarju li biha seta' jiġi indirizzat l-ilment tiegħu għax l-unika rimedji disponibbli għalih ma kinux effettivi. In sostenn ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, kif diversament preseduta, fl-ismijiet **Grech et v. It-Tabib Prinċipali tal-Gvern (Saħħa Pubblika) et** deċiża fil-15 ta' April 2014 kif ukoll id-deċiżjoni ta' din il-Qorti, kif diversament preseduta, fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani v. Avukat Ġenerali et** deċiża fis-27 ta' Settembru 2012, kif ukoll id-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fis-27 ta' Marzu 2015.

Ir-rikorrent fin-nota tiegħu jelabora dwar il-ġurisprudenza stabbilita sa fejn hi kkonċernata l-interpretazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u jsostni li hu aċċettat li s-setgħa tal-istat li jindaħal biex b'liġi jikkontrolla l-użu tal-ġid hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali iżda dejjem tibqa l-ħtieġa li jintwera li qed jinżamm il-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita. Jikkontendu li l-element ta' proporzjonalità kien ikkunsidrat b'reqqa mill-Qrati f'diversi każijiet u ma hemmx dubju li fil-każ odjern l-indħil li minnu jilmenta r-rikorrenti seħħ bis-saħħa tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. In sostenn ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Portanier v. Malta** deċiża fis-27 ta' Awwissu 2019, kif ukoll id-deċiżjoni ta' din il-Qorti, kif diversament preseduta, fl-ismijiet **J&C Properties v. Pulis** deċiża fis-27 ta' Frar 2020.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li r-rikorrent ma jistax jattakka t-tħaddim tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dana stante li ma japplikax fejn il-pussess jittieħed bl-operazzjoni ta' kirja. Isostni li l-Artikolu 37 japplika għal sitwazzjonijiet fejn it-teħid tal-proprjetà jkun ir-riżultat ta' indħil dirett mill-istat u għalhekk il-protezzjoni ma hix mogħtija meta jkun hemm interferenza biss tad-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. In sostenn ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet

Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa deċiża fit-30 ta' Novembru 2001.

Jikkontendi li mhux minnu li l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibli għas-sidien biex jieħdu lura r-raba' mikrija. Isostni li l-Artikolu 4 tal-istess att jistipula l-kondizzjonijiet li permezz tagħhom tista` tiġi imwaqqfa kirja agrikola. Jirreferi għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Maria Stella Azzopardi Vella v. Avukat tal-Istat et** deċiża fid-29 ta' Marzu 2022, **Maria Sciberras v. John Parnis et** deċiża fid-29 ta' Settembru 2022 u **Catherine Cauchi v. Josephine Barbara et** deċiża fit-22 ta' Frar 2023. Oltre minn hekk, jgħid li r-rikorrent diġà għamel attentat li jottjeni l-art għax allega li kienet abbandunata iżda kif jirriżulta mill-atti l-art hija ben maħduma mill-intimati Briffa.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jgħid li m'għandux jinstab ksur. In sostenn ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' interferenza fl-użu tal-proprjetà fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska vs Il-Polonja** isostni li interferenza mill-Istat hija permessibli jekk kemm-il darba:

1. Il-miżura meħuda mill-Istat tkun saret taħt qafas legali
2. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
3. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-libertà li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà għall-interess ġenerali u huwa evidenti speċjalment mix-xhieda ta' Malcolm Borg li jkun hemm diffikultajiet kbar jekk kemm -il darba l-Istat ma jissalvagwardjax l-art agrikola. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li l-Kap 199 huwa proporzjonat u jżomm bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u tal-kerrejja kemm għaliex iż-żieda tal-kera ssir fuq bażi ta' kirjiet paragunabbli u kif ukoll għaliex iż-żieda fil-kera ssir taħt il-kontroll ta' organu ġudizzjarju. F'dan ir-rigward, jirreferi għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Maria Stella Azzopardi**

Vella v. Avukat tal-Istat et deċiża fid-29 ta' Marzu 2022 kif ukoll **Catherine Cauchi v. Josephine Barbara et** deċiża fit-22 ta' Frar 2023. Isostni li l-ebda bidwi ma jista' jħallas il-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku. Jikkontendi li meta jitqiesu l-fatturi kollha, l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex ġustifikat taħt l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Jiġbed l-attenzjoni tal-Qorti fir-rigward tal-prezz imħallas mir-rikorrent għall-proprjetà *de quo* u jsostni li r-rikorrent m'għandux ikun premjat għall-eżerċizzju ta' spekulazzjoni u f'dan ir-rigward jirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Camilleri u Grace Camilleri v. l-Avukat tal-Istat** deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta, fil-31 ta' Jannar 2023, fejn il-Qorti naqqset il-kumpens mogħti minħabba l-fatt illi s-sid tal-proprjetà kellu *return on investment*.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi l-intimati **Joseph Briffa u Giovanna Briffa** fis-sottomissjonijiet tagħhom isostnu li din il-Qorti m'għandhiex tilqa' talba għal żgumbrament fil-konfront tagħhom u dana stante li l-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat u li l-kompetenza ta' din il-Qorti mhix waħda fejn tista tordna żgumbrament. In sostenn ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Marcus Scicluna Marshall et vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fl-4 ta' Novembru 2022. Oltre minn hekk, permezz tal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 mit-28 ta' Mejju 2021 r-rikorrent għandu l-possibiltà li jintavola proċedura għar-ripresa quddiem il-Bord tal-Kera.

Isostnu li mhumiex il-leġittimi kontradittjuri fil-proċeduri odjerni stante li d-drittijiet fundamentali jorbtu biss lill-Istat u kwalunkwe salvagwardja tad-drittijiet tal-azzjonist m'għandhiex tkun ta' dannu għall-intimati Briffa li dejjem ottemporaw ruħhom mal-obbligi tagħhom skont il-liġi. F'dan ir-rigward jirreferu għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Sean Bradshaw et v. L-Avukat Ġenerali et** deċiża fis-6 ta' Frar 2015. Jikkontendu li f'dan ir-rigward anke jekk semmai din il-Qorti ssib li għandhom ikunu parti minn dawn il-proċeduri xorta m'għandhomx ikunu kkundannati jħallsu kwalunkwe danni jew spejjeż.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

Eċċezzjoni rigward il-prova tal-kirja bejn ir-rikorrent u l-intimati Briffa

L-intimat Avukat tal-Istat, fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-rikorrent għandu jġib prova dwar l-allegati ftehim tal-kirja dwar kemm-il fond 121 (illum 10) fi Triq Burmarrad f'Burmarrad u kemm l-għelieqi magħrufa bħala Ta' Lippin.

Il-Qorti tosserva wkoll li kemm fl-affidavit tar-rikorrent u kemm fl-affidavit tal-intimat Joseph Briffa hemm qbil li l-proprjetà *de quo* hija mikrija mir-rikorrenti lill-intimati Briffa u ilha hekk għal għexieren ta' snin u ċjoè ferm qabel ma r-rikorrent akkwista l-istess proprjetà.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta li l-kirja bejn il-partijiet teżisti u dik tar-razzett hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, filwaqt illi dik tal-għelieqi hija soġġetti għall-qbiela taħt il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Eċċezzjoni li l-intimati Briffa mhumiex il-leġittimi kontradditturi

Skont it-tielet eċċezzjoni tal-intimati Briffa ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huma jsostnu li mhuwiex il-leġittimi kontradditturi għat-talbiet tar-rikorrent.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et v. l-Avukat tal-Istat et**[1]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*

[1] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.

U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –

• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u

• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."

Il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimati Briffa.**

<u>**Eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju:**</u>

Fit-tieni eċċezzjoni tagħhom, il-konjuġi Briffa eċċepew li r-rikorrent naqas milli jeżawrixxi r-rimedji ordinarji tiegħu u għalhekk din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.

Il-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni hija marbuta intrinsikament mal-mertu u għalhekk ser tkun qed tiddeċiedi dwarha fil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar il-mertu.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

<u>Eċċezzjoni dwar l-*onus* tal-leżjoni tad-Dritt Fundamentali</u>

Fit-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qed jiġi eċċepit li t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu skont id-dokumentazzjoni preżentata mir-rikorrent, huwa akkwista l-proprjetà fl-2003 permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri u

għalhekk ir-rikorrenti kienu ben konxji tal-protezzjoni li jagħtu l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tinnota dak li ngħad fil-każ **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**[2] fil-kuntest ta' prinċipji simili *ai termini* tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta:

> *Huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-1981 kienu prevedibbli meta sar il-kuntratt billi kienu ġà daħlu fis-seħħ lemendi li saru fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, u l-kummenti tal-ewwel qorti dwar in-nuqqas ta' prevedibilità ma humiex għal kollox korretti. Madankollu dan ma jwassalx għall-konsegwenzi li jrid l-Avukat Ġenerali billi l-motivazzjoni tal-ewwel qorti ma kinitx imsejsa biss fuq in-nuqqas ta' prevedibilità iżda wkoll fuq in-nuqqas ta' għażla min-naħa tal-attriċi u l-awturi tagħha. Li kieku l-attriċi u l-awturi tagħha tassew kienu ħielsa jidħlux jew le fil-kuntratt tal-1981, u għażlu li xorta jidħlu fih għalkemm kienu jafu bid-drittijiet li kellu l-utilista meta jagħlaq iċ-ċens, l-Avukat Ġenerali kien ikollu raġun igħid illi l-attriċi ma tistax issa tilmenta bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha. Fil-każ tal-lum iżda, kif osservat l-ewwel qorti, l-għażla li kellhom l-attriċi u l-awturi tagħha kienu bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] u l-kuntratt ta' enfitewsi. Għażlu l-kuntratt ta' enfitewsi għax dan, għalkemm jolqot ħażin id-drittijiet tagħhom, ma jolqotx ħażin daqs kirja taħt il-Kap. 125. L-għażla għalhekk ma tistax titqies waħda ħielsa u l-attriċi ma tistax titqies li, għax kienet taf bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 158, daħlet min jeddha għal dawk il-konsegwenzi b'mod li irrinunzjat għall-protezzjoni li jagħtuha l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali.*

Il-każ **David Pullicino et v. Avukat Ġenerali et**[3] kompla hekk:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-emendi li saru fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu maghrufa meta gie ffirmat il-ftehim imsemmi mill-awturi tar-rikorrenti fin 1992 izda ma jidhirx li huma kellhom ghazla libera. Li tali sitwazzjoni ta' nuqqas ta' ghazla kienet tezisti f`Malta sa zmien recenti gie kkonfermat f`diversi sentenza ta`dawn il-Qrati u anke tal-Qorti Ewropeja. L-ghazla ghalhekk ma tistax titqies bhala wahda hielsa u l-awturi tar-rikorrenti ma*

[2] deċiża fil-11 ta' Lulju 2016

[3] deċiża fit-30 ta' Mejju 2018

> *jistghux jitqiesu li, ghax kienu jafu bil-konsegwenzi taht il-Kap. 158, dahlu minn jeddhom ghal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjaw ghall-protezzjoni li jaghtuhom l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali.*

Il-Qorti kompliet hekk fil-każ **Thomas Cauchi et v. Avukat Ġenerali et**[4]:

> *Għalkemm il-fond tal-atturi ma kienx rekwiżizzjonat meta tawh b'ċens, proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq kienu rekwiżizzjonati u għalhekk it-tehdida ta' rekwiżizzjoni ta' dan il-fond ukoll kienet waħda mhux biss reali imma wkoll imminenti. Bħal fil-każ ta' Rose Borg, ir-raġuni ewlenija jekk mhux ukoll waħdanija għala l-atturi daħlu f'kuntratt ta' enfitewsi kienet sabiex jeħilsu l-proprjetà tagħhom mill-probabilità qawwija aktar milli mill-possibilità li dik il-proprjeta tintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni bħal ma diġà kienu ntlaqtu proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq.*
>
> *12. Għal din ir-raġuni ma jistax jingħad illi l-atturi kellhom għażla ħielsa meta daħlu fil-kuntratt ta' enfitewsi fit-3 ta' Frar 1983 mal-awtur tal-konvenuta Borg, u ma jistgħux jitqiesu li aċċettaw minn jeddhom il-konsegwenzi li l-kuntratt ġab miegħu, fosthom il-konverżjoni tal-enfitewsi f'kiri, iż-żjieda kontrollata fil-kera u t-tiġdid obbligatorju tal-kiri."*

Għalkemm illum il-ġurnata, jista' jingħad li hemm ġurisprudenza stabbilita dwar l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda* fejn jidħlu kuntratti ta' kirja u/jew ċens taħt il-Kap 69 u l-KAP 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċjoè li s-sidien ma kellhomx, fiż-żmien li kkonċedew il-kirjiet in kwistjoni, għażla li kienet verament ħielsa, din il-Qorti jeħtieġ li tqis il-fattispeċi partikolari tal-każ odjern, fejn kuntrarjament għall-każijiet minnu ċitati, ir-rikorrent ma kienx dak is-sid li kkonċeda kirja għexieren ta' snin ilu meta kien hemm it-theddida tar-rekwiżizzjoni u lanqas ma huwa l-werriet ta' dawk is-sidien, kif sikwit ikun il-każ f'dawn il-każijiet.

Il-Qorti llum għandha quddiemha każ fejn is-sid kien konsapevoli li l-proprjetà in kwistjoni kienet soġġetta għall-kirja *ai termini* tal-Kap 69 u tal-Kap 199, u tant hu hekk li l-kuntratt li permezz tiegħu r-rikorrenti

[4] deċiża fit-2 ta' Marzu 2018

akkwista l-proprjetà tal-11 ta' April 2003 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, jistipola s-segwenti:

> *"Għal kull buon fini, qiegħed jiġi dikjarat, illi ir-razzett 'de quo', flimkien ma' raba in vendita* ***huma mqabbla, ossia mikrija lill-terzi*** *u ċioe lil George Briffa, u ibnu Giuseppe Briffa, bil-familji taghhom, u ghalhekk,* ***din il-propjeta qed tinbiegħ soggetta ghall-qbiela u kirja hawn imsemmija****."*

F'dan ir-rigward, il-Qorti tinnota estensivament, dak li qalet din il-Qorti, diversament preseduta fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Danel Co. Ltd. (C 31182) vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fil-31 ta' Jannar 2023.

> *16. Minn jallega li d-drittijiet fundamentali tiegħu ġew leżi jeħtieġ qabel xejn li jipprova li seħħet tali leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu. Tali dikjarazzjoni tidher li tirrapreżenta l-ovvju; pero' mhux hekk.*
>
> *17. Tul dawn l-aħħar snin l-operazzjonijiet tal-liġijiet li kienu jirregolaw il-kirjiet ta' qabel l-1995 u li kienu in vigore sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ġew ripetutament dikjarati li jiksru d-dritt fundamentali tas-sidien liema dritt huwa protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiekt tal-Bniedem.*
>
> *18. Ciononostante, jeħtieġ li kull każ jiġi eżaminat esklussivament fuq il-fatti specie partikolari tiegħu irrispettivament minn kemm sentenzi sabu t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera pre-Att XXIV-2021 leżivi tal-jeddijiet fundamentali.*
>
> *19. Mill-provi mressqa jirriżulta illi fl-4 ta' Marzu, 2016 is-soċjeta' rikorrenti xtrat il-Fond għall-prezz ta' tletin elf ewro (€30,000) proprju peress li kien okkupat mill-inkwilini Mizzi b'kera baxx ħafna, kera protetta bil-liġijiet hawn attakkati.*
>
> *20. Fil-kors ta' dawn il-proċeduri s-soċjeta rikorrenti talbet li ssir il-prova dwar kemm jiswa l-Fond. Fuq talba tagħha l-Qorti innominat perit tekniku.*

21. *Skond ir-relazzjoni teknika tal-Perit Ġudizzjarju David Pace il-Fond għandu valur attwali fis-suq miftuħ ta' tlett mija u ħmistax-il elf ewro (€315,000).*

22. *Id-differenza bejn il-prezz li l-Fond inxtara mis-soċjeta' rikorrenti fis-sena 2016 u l-valur tal-Fond fis-sena 2021 skond il-perizja mitluba mis-soċjeta' rikorrenti hija astronomika, aktar minn għaxar darbiet aktar mill-prezz mixtri appena ħames snin qabel.*

23. ***Huwa minnu li r-relazzjoni saret fis-sena 2021, pero' huwa daqstant ieħor minnu illi fond li fis-sena 2016 jinxtara għall-prezz ta' €30,000 u jiġi stmat li fis-sena 2021 jiswa €315,000 hu prova ċara illi s-soċjeta' rikorrenti akkwistat Fond bi prezz relattivament irriżorju proprju minħabba li kien soġġett għall-kirja protetta**.*

24. *Fi kliem l-istess direttur tas-soċjeta' rikorrenti, Mario Difesa li xhed fis-seduta tat-12 ta' April, 2022, huwa xtara bi prezz daqstant baxx għaliex il-venditur kellu bżonn il-flus. Jekk verament dan huwa minnu il-vittima ma hiex is-soċjeta' rikorrenti iżda l-venditur li kien kostrett ibiegħ bi prezz daqstant żvantaġġjuż għalih u fl-istess ħin bi prezz daqstant vantaġġjuż għas-soċjeta' rikorrenti proprju minħabba li l-Fond kien mikri b'kirja protetta.*

25. *Fuq domandi in kontro-eżami Mario Difesa ma aċċettax li huwa xtara bi prezz daqstant baxx peress li l-fond kien mikri. Pero' l-provi mressqa mill-istess soċjeta' rikorrenti juru mod ieħor.*

26. *Mario Difesa għan-nom tas-soċjeta' rikorrenti kien jaf illi dan il-fond kien mikri tant li hekk ġie dikjarat fil-kuntratt tal-akkwist.*

27. *Japplika perfettament għall-każ in eżami dak li ddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **D. Peak Limited vs. Avukat tal-Istat et.** mogħtija fil-25 ta' Jannar, 2023 b'fatti*

specie simili għalkemm ġew attakkati t-tħaddim ta' liġijiet differenti:

Minn dak li xehed il-perit tekniku jirriżulta x'negozju tajjeb għamlet l-attriċi meta xtrat tliet immobbli għall-prezz ta' €785,000, u dan ċertament grazzi għall-fatt li l-fond hu soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 158. F'dan ir-rigward huma rilevanti s-sentenzi li tat din il-Qorti fil-kawżi ***Alexander Caruana v. Doris Zarb et*** *fit-28 ta' April, 2021 u* ***Gerald Camilleri v. Avukat Ġenerali et*** *tas-6 ta' Ottubru, 2020. Dan apparti li fiż-żmien l-akkwist l-attriċi kienet taf li t-terran u l-mezzanin kienu okkupati minn terzi b'kirja protetta. Madankollu ovvjament daħlet għan-negozju minħabba li l-prezz kien tajjeb. Hu evidenti li lattriċi tispekula fil-bini, u li kieku dan ma kienx negozju vantaġġjuż l-attriċi ma kinitx tikkonkludih.*

28. Meta tqis illi fis-sena 2016 is-soċjeta' rikorrenti xtrat fond li jiswa aktar minn €300,000 bi prezz ta' €30,000, li appena sitt snin wara qed irendilha kera ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena il-Qorti ma tqisx illi s-soċjeta' rikorrenti ġarbet ksur tal-jedd konvenzjonali tagħha kif tallega.

29. Għall-kuntrarju, aktar milli vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali l-Qorti aktar tqis illi s-soċjeta' rikorrenti għamlet profitt esaġeratament sostanzjali f'temp ta' ftit snin proprju minħabba l-liġi tal-kera kif kienet in vigore sal-31 ta' Mejju, 2021.

30. Is-soċjeta' rikorrenti ma kenitx kostretta tixtri dan il-Fond. Fi kliem id-direttur tagħha Mario Difesa, is-soċjeta' rikorrenti xtrat il-fond bħala investiment għaliex fi kliemu "Jiena nhobb ninvesti fil-proprjeta'". Għalkemm ma hemm xejn ħażin li wieħed jinvesti fil-proprjeta'; pero' mhux konsentit lil min jixtri bi prezz daqstant baxx u li appena sitt snin wara jibda jrendilu kera ekwivalenti għal ħmistax fil-mija (15%) tal-investiment, jippretendi li huwa wkoll vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali. Tista' s-soċjeta'

rikorrenti tivvanta li kellha suċċess f'investiment a skapitu ta' sid preċedenti li wisq probabli kien vittima ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tiegħu, pero' ma tistax fl-istess nifs tilmenta minn xi ksur ta' jedd fundamentali.

31. L-ispekulazzjoni vantaġġjuża li għamlet is-soċjeta' rikorrenti minħabba l-liġijiet restrittivi tal-kera viġenti sal-31 ta' Mejju 2021 iġibu fix-xejn il-pretensjoni tagħha li hija vittima ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha.

32. Hija għalhekk fondata t-tieni eċċezzjon tal-Avukat tal-Istat illi dak li minnu qed tilmenta s-soċjeta' rikorrenti ma hux xejn għajr riżultat ta' għażla ħielsa li għamlet sabiex akkwistat proprjeta' immobiljari bi prezz mill-aktar vantaġġju peress li kienet soġġetta għall-kirja protetta.

33. Għalhekk il-Qorti qed tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara illi bil-fatt li s-soċjeta' rikorrenti bi skop ta' spekulazzjoni xtrat fond immobiljari soġġett għal kirja protetta bil-Kap. 69 kif kien viġenti fis-sena 2016 ma saritx instantanjament vittima ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħha kif protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Aktar u aktar meta jitqies illi appena sitt snin wara, l-investiment/spekulazzjoni li għamlet fis-sena 2016 beda jrendilha fis-sena 2021 introjtu ta' ħmistax fil-mija (15%) fuq il-kapital investit.

Liema sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali permezz tad-deċiżjoni tagħha tat-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *Li wara dak l-akkwist tiġi l-qorti u tilmenta li għall-perjodu ta' ħames snin kienet qiegħda tirċievi kera baxxa u għandha tirċievi kumpens, mhu xejn għajr abbuż tal-proċess ġudizzjarju.*

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ikkwotat waslet anke biex tqis li l-appell kien fieragħ u ordnat li l-attriċi tħallas l-ispejjeż għal darbtejn.

Din il-Qorti mhux biss tikkondividi din il-linja ta' ħsieb, imma ssib anke illi l-argumentazzjoni u l-motivazzjonijiet hemmhekk magħmula huma ugwalment applikabbli għal każ odjern.

Jirriżulta mix-xhieda li l-iskop ewlieni u/jew il-motivazzjoni wara l-akkwist tal-proprjetà *de quo* mir-rikorrent kien proprju li jakkwista l-proprjetà *de quo* bi prezz irħas minn dak li verament kienet tiswa. Il-Qorti tirreferi partikolarment għall-kontroeżami tar-rikorrent Mark Gaffarena fejn ingħad is-segwenti:

> ***Qorti:*** *Li qed isaqsik l-Avukat huwa, hu korrett jgħid illi minħabba l-fatt li kien hemm il-familja Briffa li għandhom titlu ta' kera jew qbiela fuq dan il-post dik affetwat il-prezz, jigifieri li kieku ma kienx mqabel, kieku ma kienx mikri, aktarx li l-prezz kien ikun ogħla?*
>
> ***Xhud:*** *Mhux hekk il-prezz kien ikun ħafna ogħla*

Issa, jirriżulta li r-rikorrenti akkwista l-proprjetà odjerna għall-prezz ta' tletin elf Lira Maltin (Lm30,000) u ċjoè ekwivalenti għal disgħa u sittin elf, tmien mija u wieħed u tmenin Ewro (€69,881). Dan, meta skont ix-xhieda u l-istimi tal-Perit Tekniku, fl-istess sena tal-akkwist da parti tar-rikorrent, (2003), il-proprjeta` kienet tiswa ċirka miljun u disgħa u għoxrin elf, tliet mija u tmienja u disgħin Ewro (€1,029,398).

B'kalkolu sempliċi jirriżulta li fl-akkwist li għamel ir-rikorrenti, huwa ħallas biss madwar sitta fil-mija (6%) tal-valur veru ta' dik il-proprjetà f'dak iż-żmien.

F'dan il-każ ir-rikorrent permezz tal-investiment tiegħu, għalkemm mhux fi flus kontanti, akkwista ħafna aktar mill-valur li kien jipperċepixxi f'kera anke kieku din kienet skont il-valur tas-suq. Biżżejjed jingħad illi l-kera gusta illi kellu jipperċepixxi skont ir-rapport peritali għall-perjodu relattiv huwa anqas min-nofs tal-kapital fil-prezz iffrankat mir-rikorrent fuq il-bejgħ. Dan ifisser illi l-flejjes iffrankati mir-rikorrent fuq ix-xiri jammonta għal aktar mid-doppju tal-kera illi kellu jirċievi kieku l-kera li tħallset kienet waħda tas-suq.

Oltre minn hekk, għalkemm huwa ġust jingħad li dawn il-proċeduri ġew intavolati fl-2020, hu tajjeb jitfakkar li fil-mori ta' din il-kawża ġew introdotti żewġ emendi importantissimi li jpoġġu lil sid il-kera f'pożizzjoni ferm aħjar minn dik li kien igawdi fl-2020, li llum ir-rikorrent jista' jipprevalixxi ruħu minnhom.

Din il-Qorti tagħmilha ċara li ma tara xejn ħażin fi spekulazzjoni **<u>ġusta</u>** ta' proprjetà. Dan magħdud il-Qorti ma tistax tħalli inosservat ix-xhieda tal-inkwilin Briffa, inoltre mhux kontradetta, meta jghid illi mal-akkwist tal-proprjetà da parti tar-rikorrent, huwa beda' jirċievi theddid biex jiżgombra. Għal Qorti dan l-aġir ta' min jippretendi illi huwa *cowboy* mhux aċċettabbli u tista' biss tikkundannah.

Iżda din il-Qorti bl-ebda mod mhi ser tippermetti li l-fattur primarju li rrenda l-investiment tar-rikorrent dak li hu, ser jintuża sabiex ir-rikorrent jieħu kumpens ulterjuri mill-Istat. Kieku l-Qorti tippermetti dan, tkun mhux biss qed tippermetti inġustizzja iżda tkun ukoll qed tippermetti insult lejn is-soċjetà in ġenerali li tħallas it-taxxi ghall-ahjar amministrazzjoni tal-ġid komuni. Din il-Qorti ċertament li mhux ser tkun qed tippermetti dan it-tip ta' abbuż!

Għalhekk, din il-Qorti ser tkun qed tilqa' it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara illi bil-fatt li r-rikorrent bi skop ta' spekulazzjoni kif hawn fuq spjegat xtara proprjetà soġġetta għal kirja protetta bil-Kap 69 u bil-Kap 199 kif kien viġenti fis-sena 2003 ma sarx instantanjament vittma ta' ksur tad-dritt fundamentali tiegħu kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

La darba din il-Qorti tqis li ma hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ċertament li lanqas ma r-rikorrent sofra kwalunkwe diskriminazzjoni u għalhekk it-talbiet tar-rikorrent *ai termini* tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni qegħdin jiġu miċħuda wkoll.

<u>DECIDE</u>

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent stante li għar-raġunijiet mogħtija r-rikorrent ma sofriex ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Spejjeż kollha, inkluż tal-intimati Briffa, jitħallsu mir-rikorrent.

Onor. Ian Spiteri Bailey	**Amanda Cassar**
Imħallef	**Deputat Reġistratur**