PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **419/2021 AD**

EMMANUEL CIANTAR (KI 23336M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT
U
FRANK FENECH (KI 674154M)

Seduta ta’ nhar il-Ġimgħa, 23 ta’ Frar 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta’ Kiri ta’ Raba’, Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta, b’mod partikolari, iżda mhux biss, tal-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Att, meqjusa fid-dawl tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-ħmistax (15) ta' Ġunju 2021, ir-rikorrent **Emmanuel Ciantar** ippremetta:

   a. *Illi l-esponent huwa proprjetarju ta' żewġ porzjonijiet diviżi ta' art imqabbla lill-intimat versu l-qbiela ta' €41.42 fis-sena ossija;*

      i. *L-art denominata tas-Silġ fil-limiti ta' Marsaxlokk ta' kejl superfiċjali ta' cirka 5000mk konfinanti mil-Lvant ma' Delimara Road, mil-Lvant ta' proprjeta' ta' Carmelina Ciantar u mit-Tramuntana in parti mal-kunvent magħruf bħala tas-Silġ u in parti ma' proprjeta' ta' William Carlton;*

      ii. *Art oħra diviża mill-istess tas-Silġ limiti ta' Marsaxlokk ta' kejl superfiċjali ta' cirka 5450mk konfinanti mil-Lvant ma' Delimara Road, mit-tramuntana ma' proprjeta' esproprjata mill-Gvern ta' Malta u nofsinhar ma' proprjeta' ta' Tessie Ciantar;*

   b. *Illi dawn iż-żewġ porzjonijiet art jinsabu aħjar immarkati fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok A;*

   c. *Illi dawn iż-żewġ porzjonijiet diviżi ta' art jinsabu imqabbla lill-intimat versu l-qbiela ta' €42.21 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem;*

   d. *Illi l-esponenti kien akkwista l-art in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-21 ta' Diċembru 1991 fl-Atti tan-Nutar Francis Micallef li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok B;*

   e. *Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandhom l-intimati huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;*

f. *Illi l-valur lokatizju tal-għalqa de quo huwa ċertament ferm aktar mill-qbiela li qiegħda tiġi imħallsa fis-sena għalhekk 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 sid l-għalqa u l-intimati bħala gabillotti tal-istess għalqa;*

g. *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 tikkokorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivamnet elenkati fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar waħda minn dawn ċ-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-volonta' tas-sid innifsu;*

h. *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 kunsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ;*

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

j. *Illi għalhekk id-disposizzjonijiet 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 Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

k. *Illi inoltre, d-drittijiet tar-rikorrenti qed jiġu leżi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabbew bih ir-rikorrenti mingajr kumpens xieraq u adegwat;*

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

m. *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-proprjeta' mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li 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, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ferm aktar;*

n. *Illi kull awment li jista' talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irriżorju u ma jikkombaċċjax mal-valur lokatizju tal-għalqa fis-suq;*

o. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament*

huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

p. *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 applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015;*

q. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed isofru minn 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 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 ghalhekk il-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010;*

r. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol 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);*

s. *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-disposizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjeta' immobbiljari 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-Protocol 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 diġa' 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-Drittijeit Fundamentali tal-Bniedem u fejn ġie deċiż impost kirja unilaterali għal perijdou 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;

t. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diġa' 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 simli għal dawk tal-kawża odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti mħares taħt l-Art 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti ma jistgħux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-art 3, 4 u 14 tal-Kap 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati taż-żewġ porzjonijiet art f'Tas-Silġ limiti ta' Marsaxlokk, kif aħjar deskritti fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-21 ta' Diċembru 1991 fl-Atti tan-Nutar Francis

Micallef proprjeta' tar-rikorrenti, u jirrenduha impossibbli lill-istess rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjeta';

ii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia taż-żewġ porzjonijiet art f'Tas-Silġ limiti ta' Marsaxlokk kif aħjar deskritti fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-21 ta' Diċembru 1991 fl-Atti tan-Nutar Francis Micallef kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripresa 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 kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni, 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;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sbatax (17) ta' Ġunju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, tmienja (8) ta' Lulju 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju 2021, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi qabel xejn, huwa xieraq li r-rikorrent iġib prova tal-ftehim tal-kirja li huwa qiegħed jattakka b'din il-kawża. L-istess rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li dan il-kirja hija soġġetta għall-**Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta)**;*

   b. *Illi preliminarjament, Dok 'B' anness mar-rikors promotur m'huwiex kopja ffirmata jew kopja legali ta' kuntratt quddiem Nutar Pubbliku u għalhekk ma tistax tikkostitwixxi prova sodisfaċneti ai fini ta' proċeduri ġudizzjarji;*

   c. *Illi dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa mibni fuq l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan ma jistax jintlaqa' 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 ħaġa safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjeta` li sseħħ fil-kuntest ta` kirja;*

   d. *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 għal kollox 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 tagħha 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**;*

   e. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent 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` proprjeta` skont l-interess ġenerali;

f. *Illi f`dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x`inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew f'dan il-każ, il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta** għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta` prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b`mod ġenerali;*

g. *Illi mhuwiex minnu dak li jgħidu r-rikorrent li huwa jinstab mċaħħad milli jieħu l-pussess effettiv tal-art 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 jgħid ir-rikorrent li minħabba l-Liġi huwa ma jistax jikseb kumpens ġust mill-krija tal-art. Anzi, kontra dak li jgħid ir-rikorrent, l-**artikolu 3(ċ) tal-Kap 199** jagħtih l-jedd li jekk irid huwa jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja tiegħu 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. Jgħid ħażin għalhekk ir-rikorrent li minħabba l-Liġi huwa jinstab imċaħħad milli jikseb dħul xieraq mill-kirja ta' dik l-art;*

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

i. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-**Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea 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 parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrent mhuwiex marbut ma` xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

j. *Illi għal dak li jolqot l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti li r-rikorrent ma jindikax fuq liema kawżali jew status huwa allegatament ġie diskriminat. Għalhekk gjaladarba t-trattament divers imqanqal minnu mhuwiex xprunat fuq wieħed mill-kawżali li jinsab protett mil-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;*

k. *Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-disposizzjoni 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. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jargumenta li huwa ġie żvantaġġjat meta mqabbla ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalu;*

l. *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;*

m. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. Finalment, permezz ta' risposta datata tletin (30) ta' Ġunju 2021, l-intimat **Frank Fenech** eċċepixxa:

   a. *Illi m'hemmx kwistjoni li l-esponenti jikri mingħand Emanuel Ciantar l-art in kwistjoni;*

b. *Illi mhux imbilli tissema' art u jaħseb li wieħed din l-art hija kummerċjabbli u allura tista' tirrendi iżjed għax filfatt hemm diversi ċirkustanzi li jillimitaw il-kummerċjabilita' tagħha;*

c. *Fl-ewwel lok din l-art kollha kemm hi hija ODZ proprju ħdejn il-Knisja tas-Silġ, tħares fuq il-bajja ta' Marsaxlokk fuq in-naħa ta' fuq. Għan-naħa tax-xellug 'il fuq mill-power station;*

d. *Illi jekk din il-kwistjoni ta' ODZ mhijiex biżżejjed il-valur tal-istess art bħala kummerċjabilita' jispiċċa fix-xejn peress li l-area in kwistjoni hija parti mill-iskavi tas-Silġ illi diġa' sar diversi xogħol fuqhom fl-inħawi u għadu effettivament ma spiċċax. F'dan jidħlu naturalment u jistgħu jiddikjarawh ir-rappreżentanti ta' Heritage Malta;*

e. *Illi barra minn hekk l-istess raba' li jinsab viċin tal-knisja tal-patrijiet Karmelitani Skalzi tas-Silġ li hija wkoll dar tal-irtiri, ilha stabbilita hemmhekk għal żmien u naturalment il-patrijiet bir-raġun kollu jopponu għal kwalunkwe tip ta' żvilupp fuq l-istess art jew anke użu temporanju li jista' wieħed iġib permess għalih;*

f. *Illi wieħed irid jara fi kwistjonijiet bħal dawn jekk hemmx vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem jekk filfatt hijiex materja biss ta' kemm għandu jkun il-kumpens jew inkella jekk hemmx element soċjali li huwa tant importanti f'dan il-qasam peress li fejn tidħol l-agrikoltura l-pajjiż kollu għandu il-bżonn li jipproteġi dak kollu li jipproduċi mqar karfusa fil-pajjiż;*

g. *Illi ħlief għall-użu preżenti, din l-art mhijiex utilizzabbli u għalhekk wieħed irid jara fiċ-ċirkustanzi kollha kemm huwa biss ir-rata ta' qbiela li għandha tkun ikkunsidrat kollox il-market value tal-kirjiet u mhux tal-valur tal-proprjeta' f'Marsaxlokk. Din hija għalqa u se tibqa' għalqa u min se jiġi maħtur espert irid ikollu l-kompetenza u jagħraf u jkun lest li jirrispondi għal mistoqsijiet tal-kirjiet agrikoli x'inhuwa s-suq*

tagħhom. Għaliex għandu jiġi enfasizzat li jeżistu żewġt iswieq, il-market value meta l-proprjeta' tinbiegħ u r-rental value meta l-art jew fond jinkera. Huwa dan l-aħħar element li jrid jiġi stabbilit abbażi ta' referenza għall-kirjiet fil-viċinanzi u fl-istess ċirkostanzi;

7. Waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Lulju 2021, ir-rikorrenti talbu n-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-art mertu tal-kawża mis-sena 1987 sas-sena 2021, b'intervalli kull 5 snin. Il-Qorti appuntat lill-Perit Nicholas Mallia, b'dana illi l-istess Perit Tekniku kellu jespleta l-inkarigu tiegħu wara li jkunu nstemgħu il-provi tal-partijiet f'dan il-każ;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti fis-sitta (6) t'Ottubru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sbatax (17) ta' Novembru 2022.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors ta' Emmanuel Ciantar datat ħmistax (15) ta' Ġunju 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe pjanta (**Dok A** a fol 7 tal-proċess) u kuntratt datat wieħed u għoxrin (21) ta' Diċembru 1991 (**Dok B** a fol 8 *et seq* tal-proċess);

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju 2021;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Frank Fenech, datata tletin (30) ta' Ġunju 2021;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tmienja (8) ta' Lulju 2021, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit Nicholas Mallia bħala l-Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-art mertu tal-kawża mis-sena 1987 sas-sena 2021 b'intervalli kull ħames (5) snin;

13. Rat l-affidavit tar-rikorrent, immarkat **Dok EC1** a fol 81-82 tal-proċess;

14. Rat l-affidavit tal-intimat **Frank Fenech** a fol 86 *et seq* tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu mmarkati **Dok FF1** sa **Dok FF7** a fol 89 *et seq* tal-proċess;

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Patri Jose Debono**, prodott mill-konvenut Fenech, waqt is-seduta tat-tletin (30) ta' Novembru 2021[1];

16. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Kurt Farrugia**, fil-kwalita' tiegħu ta' **Sovratendent tal-Patrimonju Kulturali**, prodott mill-konvenut Fenech, waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Marzu 2022[2];

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Roderick Livori**, in rappreżentanza tal-**Awtorita' tal-Ippjanar**, prodott mill-konvenut Fenech, waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Marzu 2022[3], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok RL1** (a fol 164 *et seq* tal-proċess);

18. Rat l-affidavit ta' **Malcolm Borg**, a fol 185-186 tal-proċess;

19. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Nicholas Mallia** ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sitta (6) t'Ottubru 2022 u debitament ikkonfermat bil-ġurament tiegħu fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sbatax (17) ta' Novembru 2022 (a fol 192 *et seq* tal-proċess);

20. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Nicholas Mallia**, prodott mill-Avukat tal-Istat in eskussjoni, waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Marzu 2023[4];

---

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 148 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 160 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 162 *et seq* tal-proċess
[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 217 *et seq* tal-proċess

21. Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda ta' **Malcolm Borg** mogħtija fil-kawża fl-ismijiet ***Avukat Dr Peter Borg Costanzi noe vs Picco Albert et*** (54/2021 FDP) a fol 224 *et seq* tal-proċess;

22. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Frank Fenech**, prodott mir-rikorrent in kontro-eżami, waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta' Ġunju 2023[5];

23. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Malcolm Borg**, prodott mir-rikorrent in kontro-eżami, waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta' Lulju 2023[6];

24. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Frank Fenech** waqt is-seduta tad-dsatax (19) t'Ottubru 2023[7], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati b'mod kollettiv bħala **Dok FF1**;

25. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tletin (30) ta' Novembru 2023;

26. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata erbgħa (4) ta' Diċembru 2023;

27. Rat illi l-konvenut Frank Fenech ma ppreżentax nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilu konċess;

28. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

29. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 237 *et seq* tal-proċess
[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 245 *et seq* tal-proċess
[7] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 253 *et seq* tal-proċess

A. **<u>Prova tal-Ftehim tal-Kirja, u li l-Kirja hija soġġetta għall-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta</u>**

30. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent għandu jġib prova tal-ftehim tal-kirja li huwa qiegħed jattakka f'din il-kawża, kif ukol illi l-kirja hija soġġetta għall-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

31. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jiddikjara:

> *F'dan il-każ jidher illi m'hemmx kontestazzjoni dwar min hu s-sid (rikorrenti) u min għandu lokazzjoni tal-art in kwistjoni (l-intimat Fenech) u dan wara li ġew ppreżentati diversi provi fosthom dawk dokumentarji mar-rikors promotur inkluż pjanta (Dok A), kuntratt ta' diviżjoni (Dok B), xhieda viva voce tal-intimat Fenech, Kotba tal-Qbiela, affidavit ta' Emmanuel Ciantar, xhieda ta' Malcolm Borg u r-relazzjoni ta' Perit Tekniku.*[8]

32. Huwa evidenti għalhekk illi l-Avukat tal-Istat qiegħed jirrinunzja għall-eċċezzjoni minnu sollevata fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu. Konsegwentement, il-Qorti sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

B. **<u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>**

33. Ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara illi bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament iżda mhux limitatament l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess, qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta illi jistabbilixxi:

[8] Vide para 5 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 307 tal-proċess

(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni 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-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) 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: [...]

34. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talba tar-rikorrent billi jeċċepixxi illi:

(a) L-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jeskludi l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 meta si tratta ta' teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' f'kuntest ta' kirja *(paragrafu 3 tar-risposta tiegħu)*;

(b) L-Artikolu 37 jgħodd biss meta jintilfu għal kollox il-jeddijiet kollha ta' proprjetarju fuq il-ġid in kwestjoni. L-Artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi lista ta' ċirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja ma tibqax tiġġedded *(paragrafu 4 tar-risposta tiegħu)*;

35. F'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, issir referenza għas-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et***[9], fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

> *12. [...] L-Artikolu 37(2)(f) jipprovdi espressament li l-Artikolu 37 ma japplikax għal dak li jirrigwarda t-teħid ta' proprjeta' bħala inċidentali għall-kirja. Il-Qorti tosserva pero' li permezz ta' din il-kawża l-attriċi mhijiex qed tilmenta dwar teħid ta' proprjeta', il-pussess ta' liema ġie wara kollox mogħti liberament lill-inkwilin mill-awturi tal-attriċi meta sar il-ftehim ta' kera. L-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-kontroll ta' użu tal-proprjeta' tagħha, primarjament billi skont hi l-liġi ġġiegħla tkompli ġġedded il-kera u timponi kondizzjonijiet li joħolqu piż individwali eċċessiv kontra tagħha. Inoltre, parti sostanzjali mill-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-quantum tal-kera pagabbli lilha b'konsegwenza tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kwistjoni li dwarha żgur mhijiex eskluża l-applikabbilita' tal-Artikolu 37 permezz tas-sub-inċiż ċitat mill-Avukat tal-Istat.*

Fil-każ odjern, ir-rikorrent qiegħed ukoll jilmenta minn kontroll t'użu tal-proprjeta' tiegħu, u mhux dwar teħid ta' pussess jew akkwist tal-proprjeta' tiegħu li seħħet f'kuntest ta' kirja. Ir-rikorrent qed isostni illi l-Kap 199 impona fuqu kundizzjonijiet illi ma tawhx il-flessibilta' illi għandu jkollu *qua* proprjetarju tal-proprjeta' tiegħu. Din il-Qorti, għalhekk, ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat illi l-każ odjern jinkwadra ruħu taħt is-subinċiż Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni;

36. In oltre, in kwantu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 37 ma japplikax f'każijiet fejn il-fatti ma jirrelatawx ma' deprivazzjoni ta' titolu, ġie ritenut

[9] Rik Nru 224/2019, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Mejju 2023

fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[10]:

> *Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titolu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.*
>
> *F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni* [***Benjamin Testa et vs L-Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata]*, u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjeta'" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjeta' dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proprozjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art 37 tal-Kostituzzjoni"* [***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata].
>
> *Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb,* **Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa***, 30.11.2001 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art 1 tal-*

[10] Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonfertit f'wieħed perpetwu – ara ***Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali*** *07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens –* ***John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe*** *11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta'.*

*Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art 37 bdiet tingħata intepretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. F'****Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar*** *31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'****Vincent Curmi v Avukat Ġenerali*** *24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta' għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattiku jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza* ***Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali*** *29.03.2019. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex issegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.*

37. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[11]:

> *Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet* **Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et** [Q. Kost. 56/5 JA], *il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*
>
>> *"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17,* **Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et**, *u Q. Kost. 83/17,* **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et**, *deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* **Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et**, *deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

[11] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.

38. Din il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt illi ż-żewġ sentenzi appena ċitati ma kinux dwar il-kostituzzjonalita' o meno tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta; madanakollu, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-prinċipji legali fihom enunċjati japplikaw *mutatis mutandis* anke għall-każ odjern. Difatti, ta' din il-fehma kienet ukoll din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et***[12], fejn il-Qorti applikat dawn l-istess prinċipji legali ġenerali għal eċċezzjoni bħal dik sollevata mill-Avukat tal-Istat, f'kawża illi kienet tirrigwarda l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

39. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti ma tqisx illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jitkellem biss dwar deprivazzjoni ta' titolu, u lanqas tikkonsidra illi l-Artikolu 37 ma hux applikabbli għall-każ odjern sempliċiment għaliex ir-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq ir-raba' in kwestjoni. Din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jikkontempla wkoll ċirkostanzi bħal dawk in eżami, u cioe jinkwadra fih saħansitra anke limitazzjoni tat-tgawdija ta' proprjeta'. Għalkemm ir-rikorrent ma ġiex kompletament żvestit jew spussessat minn kull dritt illi huwa għandu fuq ir-raba' mertu ta' din il-kawża, huwa qed jiġi privat mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tiegħu, liema dritt t'użu kien qed jiġi miksub u repetutament imġedded mill-gabillott Fenech u missieru qablu;

40. Dwar l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, issir referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et*** suriferita, illi fiha ġie ritenut is-segwenti:

Il-prova li trid issir meta s-sid jitlob li jieħu lura l-art hija rigoruża ferm. Minħabba r-ratio legis il-Kap 199

[12] Rik Nru 228/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 18 ta' Marzu 2021 (in ġudikat)

jagħmilha diffiċli għas-sid li jirnexxi fit-talba tiegħu. Waqt illi l-leġislatur ħaseb għal numru ta' ċirkostanzi fejn ir-ripreża tal-pussess tista' tintalab, fl-istess waqt għamilha diffiċli ferm għas-sid li jirnexxi fl-istanza tiegħu. Ittenta jsib rimedju għas-sid iżda fl-istess waqt iċ-ċirkostanzi li ssemmi l-liġi jmorru favur il-protezzjoni tal-kirja.

Tajjeb jingħad illi lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistgħu jiġu akkordati termini jew kondizzjonijiet li jipprivaw lill-kerrej minn xi jedd jew benefiċċju li jkun akkwista bil-Kap 199.

L-Art 14 tal-Kap 199 espressament jimponi divjet.

Kull varjazzjoni fil-kondizzjonijiet lokatizji trid tgħaddi mill-għarbiel rigoruż tal-liġi kif applikata mill-Bord.

Isegwi li għax il-kirja hija regolata b'disposizzjonijiet stretti u limitati, ir-rikorrent huwa kostrett li ma jmurx quddiem il-Bord għaliex dak li jipprovdi l-Kap 199 ma jindirizzax il-vjolazzjoni li allegatament qiegħed iġarrab ir-rikorrenti.

Anke li kieku r-rikorrent iressaq talba għal awment fil-qbiela quddiem il-Bord, xorta waħda jibqa` l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista` jiffissa bil-liġi huwa baxx hafna meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-art fis-suq ħieles. Il-ħsieb tal-liġi kien li l-art agrikola tibqa` sservi bħala għajn ta` għejxien għal min jaħdem l-art u għal min mill-familja tiegħu jkun baqa` jaħdem l-art. Tant hu hekk li l-liġi tintervjeni b`saħħa meta l-art agrikola titħalla sdingata għal aktar minn sena. Pero` tajjeb jingħad ukoll li anke f`każi bħal dawn il-Bord mexa b`kawtela fl-apprezzament tal-provi.

Anke l-valur tal-art bħala art agrikola llum m`għandux paragun ma` kif kien mhux biss meta saret il-liġi iżda anke wara. It-tkattir tal-ġid u t-titjib ekonomiku jġib miegħu inflazzjoni ta` prezzijiet speċjalment fil-propjeta` anke jekk tkun art agrikola. Il-prinċipji li fil-passat wasslu għal ċerta leġislazzjoni bħal ma huwa l-Kap 199 hemm bżonn li jiġu maħsuba tenut kont tal-iżvilupp mgħaġġel li għadda minnu l-pajjiż ċertament matul dawn l-aħħar tletin sena.

41. F'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et***[13], illi fiha ġew enunċjati prinċipji legali illi jsibu applikazzjoni għall-każ odjern:

12. L-Avukat tal-Istat ikompli jgħid illi, ukoll jekk hu meħtieġ rikors taħt l-art. 4 tal-Kap 199, dan ma jfissirx li s-sid ma jistax jieħu lura r-raba', għax l-art. 4(2) jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kiri jista', fuq talba tas-sid, ma jiġġeddidx. Dan huwa minnu; l-art 4(2) jsemmi sitt sitwazzjonijiet fejn talba tas-sid biex jieħu lura l-pussess tar-raba' għandha tintlaqa', tnejn minnhom minħabba ħtieġa tas-sid u l-erbgħa l-oħra minħabba nuqqasijiet tal-kerrej. Tnejn biss għalhekk huma s-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob li jieħu lura r-raba' bla ma jkollu jiddependi fuq dak li jkun għamel jew naqas li jagħmel il-kerrej: jekk jeħtieġ ir-raba' biex jaħdmu hu jew jekk jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-bini. Dan ifisser li jekk is-sid ma huwiex huwa stess bidwi, jew jekk ma għandux il-kapital meħtieġ biex jibni l-art, ma jistax jieħu r-raba' lura, sakemm il-kerrej joqgħod attent li jħares il-

[13] Rik Nru 133/18, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

> *kondizzjonijiet li trid il-liġi. Tassew, is-sid jista' jbigħ l-art lil min għandu l-kapital meħtieġ biex jiżviluppaha, u f'dak il-każ ir-restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tiegħu ma jkunux daqshekk drastiċi. Madanakollu, [...] xorta fil-fehma tal-qorti hemm limitazzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid li minħabba fihom ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjeta' tiegħu.*

42. Referenza saret ukoll għas-sentenza appena ċitata fis-sentenza mogħtija riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, fejn ġie ritenut:

> *29. Il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel Qorti pero' li m'hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkostanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja, il-liġi xorta waħda timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjeta' tiegħu, u dan mingħajr kumpens ġust. Inoltre, kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta kkonsidrat li l-liġi ma timponi l-ebda limitu dwar kemm tista' tiżdied il-kera mill-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba'.*

43. Huwa evidenti, għalhekk, illi minkejja illi l-Artikolu 4 isemmi lista ta' ċirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob ir-ripresa tar-raba', fil-punt meta ġiet intavolata l-kawża odjerna, din il-lista kienet waħda riġida illi ma toffri l-ebda flessibilita', b'dana illi filwaqt illi huwa minnu illi r-rikorrent kien igawdi d-dritt illi jmur quddiem il-Bord, tali dritt xorta waħda kellu l-limitazzjonijiet tiegħu, u l-possibilita' ta' ripresa tar-raba' kienet soġġetta għal test strett, b'dana illi r-rikorrent xorta waħda ma setax jutilizza r-raba' proprjeta' tiegħu kif xtaq hu. Hekk kienet ukoll il-fehma tal-Qorti

Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***[14], fejn ġie ritenut:

> *11. Dak li l-Avukat tal-Istat iddeskriva bħala "4... għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob il-kirja agrikola ma tibqax tiġġedded", huma biss sitta li l-parti kbira tagħhom jiddependu minn xi nuqqas tal-kerrej. Hu ċar li s-sid ma jistax jieħu lura l-pussess tar-raba' meta jfettillu, u għalhekk hu imperattiv li jirċievi kera xierqa.*

44. L-istess jista' jingħad ukoll dwar l-Artikolu 3 tal-Kap 199. Biss biss, is-sub-artikolu (2)(ċ)[15] kien saħansitra jistipula illi l-Bord ma setax japprova kundizzjonijiet ġodda mir-rikorrenti jekk tali kondizzjonijiet ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq, u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal. L-implikazzjoni hawnhekk kienet illi rrispettivament miċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ (inkluż, *inter alia,* il-valur tar-raba' fis-suq u l-mezzi tal-kerrej) f'perjodu partikolari, u, aktar u aktar, irrispettivament mix-xewqa tal-proprjetarji tar-raba' stess, il-Bord ma setax jaċċetta kundizzjonijiet oħra illi ma kinux ekwi għal kundizzjonijiet f'egħlieqi paragunabbli. Ġie ritenut fis-sentenza appena ċitata, mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***:

> *12. Hu veru wkoll li sid il-kera sa ftit ilu kellu l-jedd li jitlob l-awment fil-kera skont l-Art 3(ċ) tal-istess liġi. Madankollu, fis-sentenza <u>J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et</u>, din il-Qorti diġa' kienet osservat li żieda fil-kera hi regolata bil-kriterji tas-suq:*

[14] Rik Nru 600/2021/1, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023
[15] Dan is-sub-inċiż tħassar bl-Att Nru XXII tal-2022

> *"14.... biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera reċentement 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".*

13. L-Avukat tal-Istat m'għamilx referenza għal sentenzi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', fejn iż-żidiet fil-qbiela li ngħataw ikunu kalkolati fuq kriterji tas-suq ħieles. Li l-inkwilin kellu l-opportunita' li jitlob lill-Bord sabiex iżid il-kera hu fatt. Pero' dak waħdu mhuwiex biżżejjed biex jingħad li s-sid għandu rimedju ordinarju li hu effettiv. Ir-rimedju jrid ikun wieħed li verament iwassal għal żieda adegwata fil-kera biex jiżgura li s-sid mhuwiex jiġi mġiegħel iġorr il-piż kollu waħdu.

14. Fil-każ in eżami bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma jista' jingħad li qbiela ta' €15.20 kull sena għal iktar minn erbat itmiem raba', hi xierqa.

15. Saħansitra fil-każ tal-Art 14 tal-Kap 199 ma jistax isir ftehim bejn is-sid u l-inkwilin li jvarja xi kondizzjoni tal-kirja fis-sens li ċċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti minn dik il-liġi. Għalhekk is-sid hu kostrett imur quddiem il-Bord sabiex jinbidlu l-kondizzjonijiet.

16. Wieħed ukoll ma jridx jinsa d-definizzjoni wiesa' tal-kliem 'membru tal-familja' u 'kerrej' li hemm fl-Att li jwassal biex persuni differenti jkunu intitolati li jkomplu jgawdu l-kirja minn persuna għall-oħra. Dan ikompli jżid l-inċertezza ta' sid il-kera dwar iż-żmien meta ser ikun jista' jieħu lura l-pussess tar-raba' u fl-istess ħin sidien il-kera ma kinux qegħdin jirċievu kera xierqa.

45. Huwa minnu illi l-**Att XXII tal-2022**, minkejja illi emenda l-Artikolu 3 tal-Kap 199, xorta waħda impona numru ta' kundizzjonijiet fuq il-valur lokatizju tar-raba' illi jista' jiġi stabbilit mill-Bord, iżda tali kundizzjonijiet huma aktar kurrenti, flessibbli, u jagħtu wkoll lok għal reviżjoni tal-kera maż-żmien, kuntrarjament għal dak illi kien jipprovdi dan l-Artikolu qabel Jannar 2023. Jirriżulta għalhekk ben ċar illi minkejja illi l-liġi kienet tagħti l-possibilita' illi jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja, din il-possibilta' kienet xorta waħda limitata b'kundizzjonijiet rigorużi illi ma tawx lill-proprjetarju d-dritt illi juża l-art illi tiegħu kien proprjetarju fil-potenzjal sħiħ tagħha;

46. Finalment, il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi l-gabillott kellu raba' fil-pussess tiegħu b'kejl superfiċjali globali ta' madwar għaxart elef u ħames mitt metru kwadru (10,500mk)[16], għal qbiela ta' €69.02 fis-sena[17]. Jekk forsi kien hemm żmien illi qbiela fl-ammont ta' €69.02 fis-sena kienet ġusta għal aktar minn disa' tumoli raba', dan assolutament mhux il-każ fir-realta' tal-lum, u l-fatt illi l-Kap 199 kien joffri biss rimedju ristrettiv għall-aħħar, illi ma jagħti l-ebda garanzija ta' frott favur is-sid, ma jtaffi xejn mis-sitwazzjoni illi kien fiha r-rikorrent bħala sid ir-raba';

47. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika għall-każ odjern, u illi r-rimedji illi joffru l-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma kinux, sad-data meta ġiet intavolata l-kawża odjerna, suffiċjenti sabiex jissodisfaw dak illi jistabbilixxi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

48. Konsegwentement, din il-Qorti tqis illi bl-applikazzjoni tal-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent **<u>sofra leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>**;

[16] Vide para 2 tar-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 197-198 tal-proċess
[17] Vide rċevuta mmarkata **Dok FF1** a fol 257 tal-proċess

49. Hekk kif ġia ġie aċċennat aktar ‘il fuq, illum-il ġurnata, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta ġie emendat permezz tal-Att XXII tal-2022. Ġie osservat dwar l-Att XXII tal-2022 mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et*** suriferita:

> *30. [...] 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 ntiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista’ ma joffrix jew jiggarantix kumpens sħiħ għal ġeneralità tal-każiijiet 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.*
>
> *31. Il-fatt li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà li l-kera togħla sa mhux aktar minn 1.5 jew 2 fil-mija skont il-każ, u għalhekk ma tagħtix il-possibbiltà li s-sid jirċievi l-valur sħiħ fis-suq ma jfissirx b’daqshekk li ma hemmx il-proporzjon mixtieq mill-leġiżlatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien fid-dawl li l-kera tibqa’ kontrollata sakemm l-inkwilin jeħtieġ protezzjoni, u l-kera tista’ tiżdied kull tmien snin, għalkemm din il-Qorti tagħmilha ċara li mhix tippronunzja ruħha fuq kemm hu effettiv ir-rimedju mogħti mil-liġi billi din mhix parti mill-mertu tal-kawża.*

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

50. Filwaqt illi din il-Qorti taqbel ma’ dan l-insenjament fl-interita’ tiegħu, din il-Qorti tosserva illi r-rikorrent qed jitlob kumpens sas-sena 2021[18], u cioe għall-perjodu qabel daħal fis-seħħ l-Att XXII tal-2022;

51. Fid-dawl tal-premess, **din il-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrent sad-data illi fiha ġiet intavolata l-kawża odjerna**, iżda għal kull buon fini tiddikjara illi **tali leżjoni ma baqgħetx tippersisti minn Jannar 2022 ‘il quddiem**.

D. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

52. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

[18] Vide talba għall-ħatra tal-Perit Tekniku magħmula waqt is-seduta tat-8 ta’ Lulju 2021, a fol 74 tal-proċess

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

53. Sabiex tifhem eżattament dak illi huwa inkorporat f'dan l-artikolu, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tagħmel referenza għal-linja ġurisprudenzjali tal-Qorti ta' Strasburgu, liema ġurisprudenza, minkejja illi kienet tittratta dwar bini residenzjali, ġew esposti fiha prinċipji legali ġenerali illi jgħoddu wkoll *mutatis mutandis* għall-każ in kwestjoni;

54. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[19]:

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's

[19] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

55. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

56. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[20] illi,

The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v.

[20] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

> *Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

57. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-Kap 199 kien wieħed leġittimu, u li tali liġi ġiet promulgata fl-interess ġenerali, għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

58. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

59. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[21]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[22] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

[21] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[22] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[23] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet

---

[23] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

60. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[24], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

61. Hekk, fil-fatt, spjegat ukoll din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Lanfranco vs Avukat Ġenerali et*** suċitata, fejn ġie ritenut bl-aktar mod elokwenti:

[24] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

Fis-Seduta tat-22 ta` Frar 1967 tat-Tieni Parlament (ara pp. 4048-4099 tad-Dibattiti) kien imfisser l-għan għaliex sar l-Att XVI tal-1967 (illum Kap 199) :

" … u dan hemm bżonnu għaliex meta għandek dak in-numru kbir li jaħdmu l-art, jekk ma jkollhomx protezzjoni, l-art li tkun ilha tinħadem mill-familja tagħhom, jitilquha. Dawn in-nies għandhom attakament ma` l-art tagħhom u ... jekk kemm-il darba il-bidwi ma jkollux il-forza ta` tradizzjoni u attakament ma` dik l-art li qablu ħadem missieru jekk ma jkunx hemm dan is-sentiment, diffiċli li żżomm bniedem ma` l-art jekk ma ittihx dak id-dritt li jibqa` jġedded il-kirja, vuoldiri `protezzjoni`"

Hija din il-motivazzjoni li wasslet lil-leġislatur sabiex jaħseb għal li kirja ta` art agrikola tgħaddi minn persuna għal oħra fil-familja mingħajr ebda xkiel. Jekk din il-motivazzjoni hijiex ġusta jew jekk għadhiex tgħodd għaż-żminijiet ta` llum hija kwistjoni oħra. Jibqa` l-fatt illi r-rikorrent u l-antekawża tiegħu, una volta illi sa minn żminijiet imgħoddija kellhom kirja għaddejja favur l-intimati, ma kienx hemm għazla għajr illi jkompli l-kirja għalkemm fi żminijiet aktar riċenti ir-rikorrent mar quddiem il-Bord fejn talab l-iżgumbrament tal-intimati Galea iżda ma rnexxielux.

L-istorja socjali u ekonomika tal-pajjiz turi li, meta saret, il-liġi kienet neċessarja, u l-ħsieb warajha kien tajjeb. L-iżvilupp tal-pajjiż matul is-snin wara l-1967 ġab miegħu mobilita` mgħaġġla ta` persuni li ma baqgħux jaħdmu l-għelieqi sabiex jgħixu minnhom u marru lejn setturi oħra fejn it-tkattir tal-ġid huwa akbar għaliex mhuwiex dipendenti fuq dak li jiġi min-natura u fejn it-tbatija fisika hija anqas minn dik ta` xogħol iehor.

Ġara għalhekk illi dak l-intervent leġislattiv għalkemm kellu propositi tajba ma baqax joffri bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej anzi inħoloq sproporzjon u żvantaġġ qawwi kontra s-sid. Fil-każ ta` llum mhux magħruf meta bdiet il-kirja bejn l-antekawża tar-rikorrent u l-antekawża tal-intimati Galea. Li ċertament irriżulta huwa li l-kirja kienet ilha għaddejja għexieren ta` snin dejjem favur il-familjari tal-intimati. Ir-rata ta` kera li r-rikorrent u l-antekawża tiegħu setgħu jipperċepixxu skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles hija oġġettivament baxxa. Il-kostatazzjonijiet, l-osservazzjonijiet u l-konklużjonijiet tal-perit tekniku huma prova nkonfutabbli.

Il-protezzjoni li l-liġi preżentement tagħti lit-tkomplija tal-kirja ma tippermettix lis-sid u lill-inkwilin li jiftehmu żmien għat-tmiem tal-kirja. Kjarament il-Kap 199 jiffavorixxi lill-inkwilin a skapitu tas-sid għaliex dan m`għandux kontroll la fuq ripreża tal-pussess u lanqas fuq l-ammont ta` qbiela li jista` jithallas. Il-kriterji tal-liġi kif inhuma sal-lum ma jirriflettux is-suq.

Il-legalita` tal-Kap 199 mhijiex kontestata. Fl-istess waqt tajjeb jingħad ukoll li għandu raġun ir-rikorrent meta jilmenta li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 199 qed iġarrab ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni għaliex jirriżulta ppruvat li mill-mod kif l-Istat kkontrolla l-użu tal-proprjeta` tiegħu b`dik il-ligi ħoloq żbilanċ u sproporzjon kontra tiegħu, fatturi dawn li ma kienux iseħħu li kieku r-rikorrent tħalla jgawdi l-propjeta` sal-milja tagħha.

Il-qorti tisħaq li mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat illi jikkontrolla b`leġislazzjoni l-użu tal-proprjeta` meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta` dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u ta` dak privat.

Tajjeb jingħad illi għalkemm fil-każ ta` bini residenzjali u kummerċjali, il-leġislatur ħaseb għal bidliet fil-leġislazzjoni, anke effett ta` sentenzi li ngħataw kontra l-Istat Malti mill-ECtHR, jibqa` l-fatt li baqa` lura milli jintervjeni fil-każ ta` art agrikola. Għalhekk fl-istat tad-dritt kif inhu llum f`materji ta` 39 fondi agrikoli, kollox huwa vinkolat b`parametri li huma determinati fil-Kap 199.

62. Ikkonfermat l-istess ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, meta fis-sentenza fl-ismijiet ***Baldacchino Holdings Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[25] irriteniet:

18. Il-kera baxxa li huma intitolati għaliha sidien il-kera qiegħed joħloq nuqqas ta' proporzjonalita' bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat. Il-piż qiegħed iġorru kollu s-sid. L-Art. 3(2)(ċ) ma kienx joffri rimedju adegwat li jiggarantixxi li s-sid jirċievi kera xierqa u fl-istess ħin iżomm bilanċ mal-interess ġenerali. Tant hu hekk li wara ħafna snin, il-leġislatur emenda l-liġi.

63. Il-karba ta' proprjetarji illi r-raba' tagħhom hija soġġetta għal qbiela, hekk kif ġia spjegat aktar 'il fuq, ġiet finalment indirizzata, bil-promulgazzjoni tal-**Att XXII tal-2022**; madanakollu, dawn l-emendi ma jsibux applikazzjoni għall-każ odjern stante illi r-rikorrent intavola l-kawża

[25] Rik Nru 72/2016/1, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023

odjerna saħansitra qabel l-introduzzjoni tal-istess Att, u qed jitlob kumpens għall-perjodu qabel ġiet introdotta l-emenda fil-liġi;

64. Din il-Qorti tagħmel għalhekk tagħha dak illi ġie enunċjat minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata, u tqis illi ma ġiex sodisfatt it-tielet element rikjest mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi l-Kap 199, sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022, ma kienx iżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien *qua* proprjetarji;

65. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tikkonkludi billi ssib illi, sal-preżentata tal-kawża odjerna, **ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Dan, iżda, ma baqax il-każ **minn Jannar 2022 'il quddiem**, għar-raġunijiet suesposti.

E. L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

66. Ir-rikorrent talab lil din il-Qorti tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan stante illi huwa ma kellux rimedju effettiv illi permezz tiegħu seta' jżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum;

67. Fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *17. Tassew illi l-jedd ta' aċċess għal qorti bħala fergħa tal-jedd għal smigħ xieraq ma jagħtix jedd illi l-qorti tapplika liġi sostantiva favorevoli għal min jidher quddiemha, għax wara kollox liġi favorevoli għal parti tkun sfavorevoli għall-parti l-oħra. Madankollu, jekk is-sid*

għandu jedd għal dħul fuq il-proprjeta' tiegħu li jkun għall-inqas paragonabbli ma' dak li jagħti s-suq ħieles, meqjus ukoll il-fattur soċjali, ikun inutli li għandu jedd li jadixxi qorti li ma għandhiex setgħa tagħtih ir-rimedju li jeħtieġ. Fil-każ tal-lum, għalkemm, kif rajna, jista' jkun hemm ċirkostanzi fejn is-sid jista' jingħata mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' rimedju xieraq, dawk iċ-ċirkostanzi huma x'aktarx eċċezzjonali u ma jistax għalhekk jingħad illi s-sid għandu garantit aċċess għal tribunal li sejjer jagħtih rimedju sħiħ u biżżejjed;[26]

68. Fid-dawl anke ta' dak illi ġie rilevat aktar 'il fuq, din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament, u qiegħda taddottah u tagħmlu tagħha;

69. Konsegwentement għalhekk din il-Qorti **qed issib ukoll leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens

70. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

71. Skont il-**Perit Tekniku Nicholas Mallia**[27], il-valur lokatizju fis-suq tar-raba' in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1991 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Raba' ta' cirka 5,000mk:

[26] Ara wkoll Rik Nru 600/2021/1, ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023

[27] Vide rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia a fol 192 *et seq* tal-proċess.

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1991		€ 345.19
1992	1996	€ 508.71
1997	2001	€ 686.48
2002	2006	€ 1,026.91
2007	2011	€ 1,592.74
2012	2016	€ 2,425.44
2017	2021	€ 4,002.95
TOTAL		**€ 51,561.34**

Raba' ta' cirka 5,450mk:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1991		€ 376.24
1992	1996	€554.48
1997	2001	€ 748.24
2002	2006	€ 1,119.29
2007	2011	€ 1,736.03
2012	2016	€ 2,643.64
2017	2021	€ 4,363.07
TOTAL		**€ 56,199.93**

72. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[28], qalet illi:

[28] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe*** *– Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (****Cauchi vs Mercieca*** *– Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999;* ***Saliba vs Farrugia*** *– Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u* ***Calleja noe vs Mifsud*** *– Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (****Bugeja et vs Muscat et*** *– Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

73. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, l-Avukat tal-Istat għamel xi mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit

Tekniku[29]. Il-Perit Tekniku kkonferma illi r-raba' mertu tal-kawża odjerna hija raba' illi tintuża għal skop agrikolu, illi ma tistax tiġi żviluppata għaliex hija art *Outside Development Zone* u illi l-valur illi huwa ta fir-rapport tiegħu huwa kemm għal skop agrikolu kif ukoll għal skop rikreattiv. Isostni wkoll illi huwa uża l-linji gwida tal-Awtorita' tal-Artijiet, u attribwixxa għal dawn il-linji gwida l-valur tas-suq għal art għal skop agrikolu u rikreattiv. In oltre, fir-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku jsemmi wkoll illi r-raba' għandha prospett u veduti tal-baħar, u għandha wkoll aċċess fuq it-triq, b'dana illi hija aċċessibbli b'karozza. Ikkunsidrat il-premess, din il-Qorti hija konvinta illi l-valutazzjoni illi waslet għaliha l-Perit Tekniku ma kinitx waħda arbitrarja, iżda waħda illi ttieħdet fuq konsiderazzjonijiet validi fid-dritt u fil-fatt;

74. Il-Qorti tinnota wkoll illi ma tressqet l-ebda talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali;

75. <u>Il-Qorti għalhekk ma ssib l-ebda raġuni għalfejn tiddipartixxi mill-valutazzjoni mogħtija mill-Perit Tekniku, b'mod partikolari tenut kont tal-fatt illi ma nġabet l-ebda relazzjoni peritali illi tista' b'xi mod tikkontrasta l-valutazzjoni mogħtija mill-Perit Tekniku. Għaldaqstant, il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

76. In oltre, f'dik illi hija qbiela perċepita mir-rikorrent tul is-snin, jidher illi huwa fatt mhux kontestat illi Fenech, u missieru qablu, kien iħallas qbiela fl-ammont ta' **€42.21** fis-sena[30], illi fis-sena 2021 telgħet għal **€69.02**[31]. Għaldaqstant jirriżulta illi r-rikorrent ipperċepixxa qbiela fl-ammont ta' <u>**€1,335.32**</u> mis-sena 1991 sal-2021;

[29] Vide xhieda mogħtija nhar it-3 ta' Marzu 2023
[30] Vide para 3 tar-rikors promotur
[31] Vide **Dok FF1** a fol 257 tal-proċess

77. F’dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta’ **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista’ tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita’ mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta’ kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta’ fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta’ sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista’ jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista’ tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista’ jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f’kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta’ kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

78. F’dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandu jiġi kompensat ir-rikorrent, f’każijiet dwar kirjiet residenzjali, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[32]:

[32] Appl No 14013/19, 25 ta’ Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta’ Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta’ Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta’ Diċembru 2021 (in ġudikat)

.

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[33] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."*;

[33] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

79. Din il-Qorti tinnota illi l-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat*** suċitata, applikat ukoll il-formola stabbilita f'*Cauchi vs Malta* għal kawża rigward il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan wara illi l-Qorti Kostituzzjonali rat illi l-Perit Tekniku kien stima l-valur lokatizju annwali tar-raba' ta' daqs ta' cirka 2,910mk fl-ammont ta' €1,964, u qieset illi, peress illi mill-provi prodotti quddiem l-Ewwel Qorti il-bidwi ftit li xejn jidher li kellu redditu mit-tkabbir ta' prodott agrikolu u kellu spejjeż sostanzjali, ma kienx realistiku li bidwi jkun dispost iħallas dan l-ammont sabiex jikri l-art. Il-Qorti Kostituzzjonali kkunsidrat illi l-Perit Tekniku ma kienx serrħilha rasha illi verament kien ħa in konsiderazzjoni kemm ikun lest li jħallas għall-art bidwi, minflok ma wasal għall-istima tiegħu sempliċiment fuq bażi ta' spekulazzjoni immobiljari, iżda meta qieset it-tnaqqis li jsir meta jinħadem il-kumpens skont is-sentenza *Cauchi,* dan kellu jikkumpens għall-istima tal-Perit;

80. Mill-banda l-oħra, iżda, il-Qorti Kostituzzjonali kienet ukoll flessibbli fl-applikazzjoni tal-formola applikata f'*Cauchi*, u ma jidhirx illi qiegħda tapplika l-istess formola b'mod rigoruż u konsistenti bħal fil-każ ta' kirjiet residenzjali. Fis-sentenza suċitata fl-ismijiet ***Baldacchino Holdings Ltd vs L-Avukat Ġenerali et***, il-Qorti Kostituzzjonali nnotat illi l-atturi kienu xtraw l-art bi prezz favorevoli ħafna preċiżament għaliex l-għalqa mertu tal-kawża kienet mikrija, u għalhekk iddeċidiet illi s-soċjeta' rikorrenti ma kellhiex tingħata kumpens għall-ewwel ħmistax-il sena minn meta saret sidt tal-art. In oltre, imbagħad, il-Qorti Kostituzzjonali osservat illi, meqjus li r-raba' f'dak il-każ kienet raba' bagħli, u li min ried jikri kellu jara minn fejn ser iġib l-ilma, il-valutazzjoni mogħtija mill-Periti addizzjonali ta' €40 għal kull metru kwadru ma kienx wieħed illi jirrifletti l-valur lokatizju ta' raba' fis-suq miftuħ għal użu agrikolu, iżda ta' raba' li tintuża għal xi skop ieħor. Għaldaqstant, il-Qorti Kostituzzjonali naqset 50% għall-inċertezza li s-soċjeta' rikorrenti jirnexxilha tikri l-proprjeta' tul il-perjodu kollu, minflok l-20% illi di solito jiġu mnaqqsa skont il-formola f'*Cauchi*;

81. L-istess għamlet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza suċitata mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***, fejn

il-Qorti għażlet ukoll illi tnaqqas 50% (minflok 20%) għall-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-għalqa għall-perjodu kollu rilevanti. Dan peress illi l-Perit Tekniku kien ta stima ta' €75 kull metru kwadru, u stima ta' €750 kull metru kwadru jekk l-art tintuża għal skop ta' rikreazzjoni. Il-Qorti Kostituzzjonali ħadet in konsiderazzjoni: (a) il-fatt illi l-kerrej kien dilettant, u li l-prodott agrikolu kien jikkonsmah hu u l-familja tiegħu; (b) il-fatt li r-rikorrent kellu impjieg *full time* u ma kienx jiddependi mir-raba' oġġett tal-kawża għall-għixien tiegħu u ta' familtu; u (c) li l-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku kien jirrendiha diffiċli ferm illi l-art tinkera għal skop agrikolu, meta wieħed jikkonsidra li l-art hi bagħli, u f'partijiet minnha hemm il-blat;

82. Fil-każ odjern, il-Qorti għandha quddiemha żewġ porzjonijiet raba' illi, skont il-Perit Tekniku, għandhom valur ta' ċirka €60 kull metru kwadru, jinħadmu, jitqiesu raba' saqwi, għandhom fl-akwati *catchment area* fejn jinġema' l-ilma fix-Xitwa, u huma aċċessibbli mit-triq b'karozza. Il-konvenut Fenech jikkonferma illi huwa juża r-raba' sabiex ikabbar l-ikel għall-merħla tiegħu ta' baqar, illi minnha jaqla' l-għixien ta' kuljum tramite l-produzzjoni ta' laħam u ħalib[34];

83. Dan kollu kkunsidrat, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-persentaġġ għall-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjeta' tul il-perjodu kollu għandu jiġi aġġustat, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, għal **50%**. Dan stante illi, filwaqt illi, min-naħa l-waħda, donnu ma kienx essenzjali għar-rikorrent illi r-raba' jiġi lura fil-pussess tiegħu, għaliex ma nġabet l-ebda prova illi huwa *full-time farmer* jew illi kien jiddependi mill-kera tar-raba' għall-għixien tiegħu, fl-istess ħin jidher illi r-raba' huwa wieħed atrezzat, aċċessibbli u jagħti l-frott;

84. In konklużjoni, għalhekk, il-kumpens pekunjarju qiegħed jinħadem hekk:

€ 107,761.27 – **30% għall-għan leġittimu tal-liġi** = €75,432.89

€ 75,432.89 – **50% għall-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjeta' tul il-perjodu kollu** = € 37,716.44

[34] Vide affidavit a fol 86 tal-proċess

€ 37,716.44 – **€ 1,335.32 kera perċepita** =
<u>€ 36,381.12</u>

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **sitta u tletin elf, tliet mija u wieħed u tmenin Ewro u tnax-il ċenteżmu (€36,381.12)**;

85. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħames mitt Ewro (€500),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni l-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

86. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

G. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

87. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrent ma kienx jidħol fl-ispejjeż illi jintavola l-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tiegħu per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat;

88. In oltre, peress illi l-gabillott daħal fl-istorja intortament, u sempliċiment per konsegwenza tal-fatt illi l-liġi illi kienet tirregola l-kirja tiegħu kienet waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, din il-Qorti hija tal-fehma illi saħansitra anke l-ispejjeż ġudizzjarji tal-intimat Fenech għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Decide

89. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **Tilqa' l-ewwel talba** u tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Fenech taż-żewġ porzjonijiet art f'Tas-Silġ limiti ta' Marsaxlokk, kif aħjar deskritti fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-21 ta' Diċembru 1991 fl-Atti tan-Nutar Francis Micallef proprjeta' tar-rikorrent, u rrendewha impossibbli lill-istess rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjeta'. Dan limitatament sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022;

ii. **Tilqa' *in parte* t-tieni talba**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni limitatament sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022, u sejra b'hekk tagħtih rimedju f'kumpens pekunjarju u non-pekunjarju. Mill-kumplament, il-Qorti qiegħda **tiċħad** il-parti fit-tieni talba fejn qed jintalab ir-ripresa tal-għalqa de quo, stante illi r-rikorrent għandu llum rimedju bl-emendi introdotti bl-Att XXII tal-2022;

iii. **Tilqa' t-tielet talba**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kreax bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni, u dan ai termini tal-liġi;

iv. **Tilqa' r-raba' talba** u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **sitta u tletin elf, tliet mija u wieħed u tmenin Ewro u tnax-il ċenteżmu (€36,381.12)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħames mitt Ewro (€500)**;

v. **Tilqa' l-ħames talba** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

vi. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur