QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 05 ta' Marzu, 2024

Rikors Guramentat Nru: 312/2021 AF

Alan Salemon Journo

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Agnes Cauchi u Lewis Cauchi ghal kwalunkwe interess illi jista' jkollhom

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Alan Salemon Journo, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Dan huwa rikors a tenur tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 4 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-esponenti huwa proprjetarju ta' biċċa raba' magħrufa bħala "Ta Dun Nastas" fil-limiti ta' Sannat, Għawdex tal-kejl ta' ċirka elfejn, mija u tlieta u erbgħin metru kwadru (2,143 m.k.) u dana kif jirriżulta mill-kuntratt t'akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Refalo tat-tlieta (3) ta' Lulju tas-sena elfejn u tnax (2012).

Preżentement, din il-proprjetà tinsab fil-pussess tal-intimati Cauchi, jew min minnhom, peress illi din hija imqabbla lilhom u dana versu l-korrispettiv ta' ħames (5) Ewro ossia żewġ liri u ħmistax il-ċenteżmu (Lm2.15) fis-sena, liema qbiela tagħlaq fil-ħmistax (15) ta' Awwissu ta' kull sena. Illi din il-qbiela tippreċedi l-akkwist tal-fond *de quo* da parti tar-rikorrenti.

Gjaladarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandhom l-intimati konjuġi Cauchi huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-esponenti jissottometti bil-qima li l-valur tal-għalqa *de quo* huwa wieħed konsiderevoli kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża u għalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' ħames (5) Ewro biss fis-sena, ċertament illi hemm sproporzjon qawwi bejn il-valur lokatizju fuq is-suq ħieles u l-qbiela illi r-rikorrent ma jistax jawmenta minħabba l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-esponenti jixtieq illi, bl-għajnuna ta' martu, huwa jħawwel siġar taż-żebbuġ f'din l-għalqa sabiex anke jkun jista' eventwalment jibda jagħsar iż-żejt.

Fl-erba' (4) t'Ottubru tas-sena elfejn u tnax (2012) l-esponenti intavola rikors quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' għall-Gżejjer Ta' Għawdex u Kemmuna fejn talab lill-Bord

jogħgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess ta' din ir-raba wara l-iskadenza li kien imiss, u jillikwida l-kumpens dovut lill-intimati għal kwalunkwe wiċċ illi jirriżulta illi jrid jiġi kkumpensat skont il-liġi.

Fir-risposta tagħhom, l-intimati Cauchi iddikjaraw illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, illi mhuwiex minnu li huma naqsu milli jħallsu l-qbiela dovuta fuq din ir-raba għat-terminu rikjest mil-liġi sabiex jkun jista' hemm lok għar-ripreża tar-raba taħt dan il-Kap, li lanqas huwa minnu li l-esponenti ma humiex qegħdin jaħdmu din ir-raba, u li lanqas huwa minnu li r-rikorrenti jinħtieġ din ir-raba għalih innifsu.

Fis-sentenza tiegħu tal-għaxra (10) ta' Ġunju tas-sena elfejn u sittax (2016), l-Onorabbli Bord ċaħad it-talbiet attriċi peress li s-sid naqas milli jitlob bil-miktub il-ħlas dwar il-qbiela dovuta ta' mill-inqas żewġ skadenzi, u peress illi, fil-fehma tal-Onorabbli Bord, ma jirriżultax il-grad ta' bżonn rikjest mil-liġi u kif interpretat fil-ġurisprudenza.

L-esponenti ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni u fit-tletin (30) ta' Ġunju tas-sena elfejn u sittax (2016), intavola rikors quddiem il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) Għawdex. Illi f'dan ir-rikors, l-esponenti illamenta mill-fatt illi l-Bord ma ħax in konsiderazzjoni l-fatt li l-konvenuti qegħdin jużaw tomnejn raba għall-ħtiġijiet personali tagħhom biss u mhux sabiex ikabbru l-uċuħ ħalli jkollhom dħul personali. Dan, jgħid l-esponenti, mhuwiex użu agrikolu leġittimu minn *bonus paterfamilias* li jiġi tutelat minn liġi speċjali. L-esponenti illamenta wkoll mill-fatt illi l-Bord iddubita l-intenzjonijiet tiegħu tant li kważi wasal biex isejħilhom messa in xena sabiex jipprova jieħdu r-raba f'idejh. L-esponenti illamenta mill-fatt illi filwaqt li l-Bord ikkummenta illi huwa jrid jirriprendi l-art sabiex jikkoltivaha bħala delizzju u mhux biex itejjeb il-kundizzjoni finanzjarja tiegħu, ma kkunsidrax ukoll il-fatt li l-konvenuti stess ukoll m'għandhomx ħtieġa finanzjarja sabiex jaħdmu r-raba in kwistjoni, u li qed jużawh biex ikabbru l-ħtiġijiet personali tagħhom u bħala delizzju.

Fir-risposta tagħhom, l-appellati Agnes u Lewis Cauchi wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

Fis-sentenza tagħha tat-tlieta (3) ta' Marzu tas-sena elfejn u sbatax (2017), l-Onorabbli Qorti tal-Appell għoġobha tiċħad l-appell, bl-ispejjeż kontra l-appellant. Illi l-Onorabbli Qorti tal-Appell (inferjuri) waslet għal din id-deċiżjoni wara li kkunsidrat dak li jiddisponi l-Artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199 (Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba) u l-proviso relattiv, wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet, fost oħrajn:

"Il-fatt li dak li jkabbru jużawh għalihom personali jfisser li m'għandhomx bżonn jixtru l-prodott. Dan ovvjament ifisser li jibqgħalhom iktar disposable income fil-but. Mela din l-attivita' hi fonti għall-għixien tal-inkwilini u l-familja tagħhom. Ovvjament hi kwistjoni oħra jekk hijiex fonti mportanti, materja li tiġi trattata jekk jiġi sodisfatt l-ewwel rekwiżit li hu li sid il-kera "(….) jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli".

U li

"xorta jibqa' l-fatt li l-attur (li jaħdem fl-industrija tal-moda) naqas li jipprova sodisfaċentement li għandu bżonn l-art in kwistjoni għal dan il-proġett taż-żebbuġ allegat minnu."

Illum, konsegwenza ta' dan, l-esponenti jinsab imċaħħad mid-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu u dana mingħajr kumpens xieraq, bi ksur kemm tal-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

L-esponenti jissottometti bil-qima illi l-kawża immedjata u prossima tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu hekk kif inhuma sanċiti permezz tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba, Kapitlu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dan għaliex filwaqt li l-Artikolu 3 tal-Kap. 199 jipprovdi mod kif sid, fin-nuqqas ta' ftehim mal-inkwilin, jista' jitlob għall-

varjazzjoni fil-kundizzjonijiet tal-kirja, dan l-artikolu jeskludi din il-possibilità meta l-kondizzjonijiet ġodda proposti mis-sid jkunu ġustifikati biss:

i) minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba, waqt il-perjodu ta' tmien snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, mill-kerrej stess jew minn membru tal-familja, mingħajr ma huma kienu taħt xi obbligu li jeffettwaw dawk il-benefikati,

ii) minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba bl-użu ta' fondi provduti mill-Gvern jew f'isem il-Gvern fil-forma ta' għotja jew f'xi forma oħra li, salv it-tħaris tal-kondizzjonijiet li jirregolaw il-provvista ta' dawk il-fondi, ma timplikax ħlas lura; jew

iii) meta l-kondizzjonijiet ġodda proposti mis-sid 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.

Fin-nuqqas ta ftehim mal-inkwilin u/jew fin-nuqqas li tavvera ruħa xi waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi għall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ.

Dan għaliex ukoll filwaqt illi l-Artikolu 4 tal-imsemmija liġi jipprovdi mod ta' kif sid jista' jipproċedi sabiex jirriprendi lura l-pussess ta' art illi tagħha huwa sid, dan l-artikolu jillimita din il-possibilità biss f'dawk iċ-ċirkostanzi elenkati mil-liġi li huma:

i) Jekk ikun jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment għall-perjodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni; jew

ii) Jekk ikun jeħtieġ ir-raba, basta ma jkunx raba saqwi, għall-kostruzzjoni fuqu ta' bini għal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrjali; jew

iii) Jekk ir-raba jkun ġie sullokat jew il-kirja tiegħu tkun ġiet trasferita mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna oħra li ma tkunx xi kerrej ieħor tal-istess raba' jew membru tal-familja; jew

iv) Jekk matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju; jew

v) Jekk matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej ikun naqas, relattivament għal żewġ perijodi jew iżjed, li jħallas il-kera, f'kull okkażjoni, fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-ġurnata li fiha sid il-kera jkun talbu bil-miktub biex iħallas; jew

vi) Jekk matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba, naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba.

Fin-nuqqas li tirriżulta waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, is-sid huwa prekluż milli jittermina l-kirja u jiġi mġiegħel illi jaċċetta l-proroga indefinita tal-kirja, anke kontra l-volontà tiegħu.

Magħdud ma dan, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullità fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk, lanqas bil-kunsens tal-inkwilin, ma jista' s-sid jiftiehem biex itejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja li biha ħwejġu jkunu mgħobbija.

Permezz tal-operat ta' dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi, l-istat qed jinterferixxi f'relazzjoni ġuridika bejn persuni privati u

qiegħed jimponi piż sproporzjonat fuq is-sid, b'mod li ma jagħmel ebda ġid lill-interess pubbliku u mingħajr ma għandu ebda ġustifikazzjoni leġittima oħra.

Minkejja li qiegħed iġorr dan il-piż, is-sid mhux biss mhux qed jingħata kumpens xieraq, iżda lanqas mhu qed jingħata aċċess għal rimedju legali sabiex iġib fi tmiemha din il-lokazzoni u jirriprendi l-pussess tal-fond tiegħu. Dan għaliex kull awment li jista' talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba huwa xorta irriżorju u ma jikkombacjax mal-valur lokatizju tal-għalqa fis-suq ħieles.

L-esponenti jissottometti bil-qima illi dan m'għandux ikun aċċettabbli f'soċjeta' bbażata fuq ir-rispett għad-drittijiet u l-libertajiet fundamentali tal-individwu.

Dwar dan, l-esponenti jillamenta wkoll mill-fatt illi b'differenza mill-kirjiet urbani, fejn kien hemm sensiela ta' riformi leġislattivi sabiex jittentaw jindirizzaw l-inġustizzja li temani mill-liġijiet l-antiki tal-kera, ma saret ebda tali riforma fir-rigward tal-kirjiet rurali.

Il-konsegwenza ta' dan hi li llum, l-esponenti ma jista' qatt jieħu lura l-pussess tal-għalqa *de quo* peress illi minkejja li l-proprjetà mhijiex tal-inkwilini, l-inkwilini għandhom dritt li jgħaddu l-istess kirja lil uliedhom u/jew lin-nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi, bħallikieku kienu s-sidien. Is-sid ta' veru, min-naħa tiegħu, huwa kostrett li jaċċetta l-kirja u qbiela irriżorja ta' ħames Ewro (€5)fis-sena.

L-esponenti jissottometti bil-qima illi fil-qasam tal-kirjiet urbani, kemm il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u kif ukoll il-Qrati tagħna spiss esprimew ruħhom dwar ir-relazzjoni bejn il-liġijiet li jikkontrollaw il-kera u d-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Fil-ġursprudenza riċenti tispikka tendenza ċara fejn il-Qrati, kemm dawk nostrali u kif ukoll dawk Ewropej, sabu li l-liġijiet li jikkontrollaw il-kirjiet urbani jilledu d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Fost is-sentenzi rilevanti tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem insibu: Amato Gauci v Malta, Aquilina v Malta, Edwards

v. Malta, Zammit and Attard Cassar v Malta, Marshall and Others v Malta, u Portanier v Malta.

Fost is-sentenzi rilevanti tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) insibu is-sentenza fl-ismijiet Thomas Cauchi et vs Avukat Generali et tat 2 ta' Marzu 2018, Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v. Kummissarju tal-Artijiet et tal-31 ta' Ottubru 2014, Robert Galea vs Avukat Generali et tas-7 ta' Frar 2017, Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et tat-30 ta' Settembru 2016, Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et deċiża tas-17 ta' Dicembru 2010, Victor Gatt et vs Avukat Generali et tal-5 ta' Lulju 2011, u Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et tal-24 ta' Gunju 2016.

F'dawn is-sentenzi jispikka l-ħsieb illi filwaqt illi liġijiet li jikkontrollaw il-kirjiet urbani huma leġittimi u jafu jkunu ukoll fl-interess pubbliku, peress illi dawn il-liġijiet jimponu piż sproporzjonat fuq is-sid, u peress li s-sid m'għandux aċċess xieraq għal rimedju, dawn il-liġijiet jilledu d-drittijiet fundamentatli tal-bniedem hekk kif inhuma sanċiti permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijet tal-Bniedem u permezz ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Fir-rigward tal-kirjiet rurali, il-ġurisprudenza hija inqas voluminuża. Iżda minkejja dan, xorta qegħdin jemergu l-istess tendenzi fil-ħsibijiet tal-Qrati. Fis-sentenza fl-ismijiet J & C Properties Limited kontra Nazzareno Pulis et. tas-27 ta' Frar 2020, liema kawża kienet titratta kirja rurali u li għandha fattispeċje simili ħafna għal din odjerna, din l-Onorabbli Qorti għamlet apprezzament approfondit ta' din il-materja u għalmet:

"Tajjeb jingħad illi l-introduzzjoni tal-Att XVI tal-1967 kellu skop leġittimu u sar fl-interess ġenerali għaliex kien intiż sabiex jipproteġi is-settur agrikolu fi żmien meta ħafna familji kienu jiddependu fuq il-biedja għall-għixien taghhom"

"L-istorja soċjali u ekonomika tal-pajjiż turi li meta saret il-liġi kienet neċessarja, u l-ħsieb warajha kien tajjeb. L-iżvilupp soċio-ekonomiku tal-pajjiż matul is-snin wara l-1967 ġab miegħu

mobilita` mgħaġġla ta` persuni li ma baqgħux jaħdmu l-għelieqi sabiex igħixu minnhom 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 ieħor. Ġara għalhekk illi dak l-intervent leġislattiv għalkemm kellu propositi tajba ma baqax joffri bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej anzi inħoloq sproporzjon u żvantagg qawwi kontra s-sid. Ir-rata ta` kera li r-rikorrenti setgħet tipperċepixxi skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles hija oġġettivament baxxa."

…

"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`ghandux kontroll la fuq ripriża tal-pussess u lanqas fuq l-ammont ta` qbiela li jista` jitħallas billi dan huwa determinat mil-leġislatur skont formola pre-determinata marbuta bil-fattur taż-żmien u tal-indiċi tal-inflazzjoni, kriterju dan tal-aħħar li l-prova taż-żmien uriet li ma jirrifletti ċ-ċaqlieq tas-suq.

…

"Fl-istess waqt tajjeb jingħad ukoll li għandha raġun ir-rikorrenti tilmenta li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 199 għas-sitwazzjoni tagħħa kienet qegħda ġġarrab ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni għaliex jirriżulta ppruvat li mill-mod kif l-Istat kkontrolla l-użu tal-propjeta` tagħha b`dik il-liġi ħoloq żbilanc u sproporzjon kontra tagħha, fatturi dawn li ma kienux iseħħu li kieku r-rikorrenti tħalliet tgawdi l-propjeta` tagħha 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 qeghdin 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` fondi agrikoli, kull awment fil-qbiela jiddependi minn talba li trid issir fil-Bord dwar il-Kontroll ta` Kiri ta` Raba`, li fid-deċiżjonijiet li jagħti huwa vinkolat b`parametri li huma determinati fil-Kap 199."

…

L-esponenti jaqbel bis-sħiħ ma' dan l-insenjament.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-Kapitlu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 3, 4 u 14 tiegħu jiksru l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara li l-Kapitlu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 3, 4 u 14 tiegħu jiksru l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Tillikwida kumpens xieraq għal-ksur tal-jeddijiet tal-esponenti mid-data tal-akkwist tal-fond *de quo*.

4. Tordna l-ħlas tal-kumpens hekk likwidat;

5. Tordna illi l-intimati konjuġi Cauchi m'għandhom l-ebda dritt ikomplu fil-pussess tal-għalqa *de quo* u tagħtihom żmien perentorju sabiex jiżgumbraw minnu;

6. Alternattivament, tiddikjara illi l-intimati konjuġi Cauchi m'għandhom l-ebda dritt jistrieħu fuq il-Kap. 199 sabiex iġeddu l-qbiela tal-art *de quo* u

7. Tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi u r-rimedji l-oħra kollha opportuni li tqis xierqa sabiex twettaq u tizgura l-ħarsien tad-drittijiet tal-esponenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat fejn permezz taghha gie eccepit illi:

Preliminarjament ir-rikorrenti għandu jġib prova tat-titolu u jikkonferma li hu l-unika sid tal-art in kwistjoni.

In linea preliminari wkoll, l-esponenti jeċepixxi n-nuqqas ta' applikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà.

Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

Fil-mertu u b'referenza lejn l-ewwel u t-tieni talba, sa fejn it-talba tinsab mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din ma għandix tintlaqa u dan stante li ai termini tal-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu <u>m'għanda 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</u>. Illi l-artikolu 37 m'għandux japplika f'każijiet fejn fl-aħħar mill-aħħar il-fatti ma jirrelatawx ma deprivazzjoni ta' titolu.

B'hekk, il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jmurx kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti ma tilfux għalkollox il-jeddijiet tagħhom 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.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali.

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

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.

B'referenza lejn it-tielet, ir-raba' u l-ħames, s-sitt u seba' talba, illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu dawn it-talbiet.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Agnes u Lewis konjugi Cauchi, li permezz taghha eccepew illi:

Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti mhuwiex korrett meta ndika l-kejl ta' art okkupata mill-esponenti peress li l-kejl indikat jinkludi mhux biss l-art li għadha attwalment okkupata mill-esponenti, imma wkoll porzjon art li ġiet akkwistata mir-rikorrenti bħala mqabbla lilhom, imma li dwarha l-esponenti rrinunzjaw għad-drittijiet lokatizji tagħhom, kif sejjer jiġi ddettaljatament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Fit-tieni lok, ir-rikorrenti akkwista din l-art meta huwa kien jaf ben tajjeb li din l-art kienet imqabbla lill-esponenti għaliex fil-fatt din l-art, flimkien mal-art l-oħra msemmija fil-paragrafu immedjatament preċedenti, kienet oriġinarjament imqabbla lill-ġenituri tal-esponenti Agnes Cauchi mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti.

Fit-tielet lok, il-prezz li ħallas għal din ir-raba ir-rikorrenti kien jirrifletti proprju l-fatt li din ir-raba kienet imqabbla u mhux bil-pussess vakanti u għalhekk ma jistax jingħad li r-rikorrenti sofra jew qiegħed isofri xi preġudizzju per konsegwenza tal-eżistenza tal-kirja favur l-esponenti.

Fir-raba' lok, l-esponenti regolarment offrew il-ħlas tal-qbiela dovuta lir-rikorrenti u, peress li dan mhux qed jaċċettahom, iddepozitaw din il-qbiela taħt l-awtorità tal-Qorti. Huwa minnu li ħafna drabi, Alan Journo ma kienx jiġi notifikat biċ-ċedola imma kien dovut unikament għall-fatt li huwa qatt ma kien jinsab id-dar u qatt ma mar ġabar l-posta rreġistrata li tintbagħat lilu, għaliex l-istess Journo rari jkun ġewwa Għawdex. Għaldaqstant il-premessa li fuqha r-rikorrenti kien ibbaża r-rikors quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba għall-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna kienet ukoll fattwalment skorretta u infondata.

Fil-ħames lok, l-esponenti ma jistgħux jitqiesu li b'xi mod qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għaliex, kif jirrikonoxxi, seppure indirettament, ir-rikorrenti nnifsu, tali leżjoni, jekk verament tista' titqies li teżisti temani minn att ta'

stat sovran u mhux minn att ta' ċittadin privat li jkun qiegħed biss jeżerċita d-drittijiet konferiti lilu bil-liġi ordinarja tal-pajjiż.

Fis-sitt lok, ir-rikorrenti naqas li jsemmi l-fatt li żmien qasir wara li huwa akkwista l-art illum proprjetà tiegħu, l-esponenti kienu volontarjament irrinunzjaw għall-kera fuq parti sostanzjali mill-art imqabbla lilhom sabiex ma jxekklux u ma jtellfux it-tgawdija tar-rikorrenti tad-dar u l-ġnien tiegħu, imma dan kien seħħ bil-patt u kundizzjoni li huma jkomplu jgawdu d-drittijiet lokatizji tagħhom fuq dik il-parti mir-raba li llum għadha detenuta minnhom.

In kwantu ibbażati fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fid-dritt għaliex, skont il-provvedimenti tas-subartikolu 9 tal-artikolu 47 tal-istess Kostituzzjoni, il-Kap. 169 (sic!) ta' Malta huwa eskluż mill-kamp ta' applikazzjoni tal-artikolu 37 peress li kien fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962.

Il-ħames talba tar-rikorrenti lanqas ma tista' tintlaqa' għaliex din l-Onorabbli Qorti ma hijiex il-forum kompetenti sabiex tordna l-iżgumbrament tal-esponenti minn raba li huma jiddetjenu b'titolu validu ta' kera; mentri s-sitt talba ma timmeritax li tiġi milqugħa proprju fid-dawl ta' dak espost hawn fuq dwar il-prezz li r-rikorrenti ħallas għall-akkwist ta' din l-art meta huwa kien jaf li l-istess art kienet mikrija lill-esponenti u tal-fatt li l-esponenti kienu volontarjament ċedew id-drittijiet tagħhom fuq parti oħra mir-raba akkwistata minnu.

Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Valerio Schembri, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tas-7 ta' Ottubru 2021 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawza.

Rat ir-relazzjoni teknika li giet ikkonfermata bil-gurament tal-istess perit waqt l-udjenza tat-13 ta' Gunju 2022.

Rat ukoll it-twegibiet li taha l-perit tekniku ghad-domandi li sarulu in eskussjoni.

Semghet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u dik tal-Avukat tal-Istat.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrenti qiegħed jitlob lill-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif sanċit permezz tal-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minhabba tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-liġijiet ta' Malta li qiegħed jagħti dritt ta' rilokazzjoni ta' raba b'kera baxxa favur l-intimati Cauchi. Konsegwentement, ir-rikorrenti qiegħed jitlob rimedju għall-ksur lamentat inkluż il-ħlas ta' kumpens xieraq u l-iżgumbrament tal-intimati Cauchi mill-proprjetà *de quo*.

Il-kawża hija dwar ir-raba magħrufa bħala "Ta' Dun Nastas" li tinsab fil-limiti tas-Sannat, Għawdex tal-kejl ċirka 2,143 m.k. Din il-porzjon art ġiet akkwistata mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Lulju 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Refalo. Mix-xhieda tal-intimati Cauchi jirriżulta li r-raba *de quo* kienet oriġinarjament mikrija lil missier l-intimata Agnes Cauchi mingħand il-familja Debono li huma l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti. Eventwalment il-kera għaddiet għand l-intimati konjuġi Cauchi li baqgħu iħallsu l-kera lill-familja Debono.

Ir-rikorrenti akkwista l-proprjetà li tinsab fuq in-naħa ta' wara tad-dar tal-intimati u fl-istess żmien ipprova jixtri wkoll l-art li tinsab wara l-proprjetà minnu akkwistata, bl-iskop li jiżviluppa din l-art u fuqha jibni *pool* u *deck area*. Fis-sena 2012 l-intimati Cauchi intalbu jċedu parti mill-qbiela tar-raba bil-patt li jiġu rikonoxxuti fil-kera minflok missier l-intimata Cauchi. L-art ċeduta akkwistaha r-rikorrenti u bena fuqha *pool* u *deck area* u hawwel xi siġar mal-madwar. Intant, sas-sena 2011 l-intimati Cauchi kienu għadhom qegħdin iħallsu l-qbiela lil Maria Debono. Meta ġew biex iħallsu l-kera għas-sena 2012 u s-snin sussegwenti, l-intimati sabu ruħhom f'diffikultà peress li r-

rikorrenti ma jgħix ġewwa Għawdex iżda jiġi biss għal ftit żmien fis-sena. Għalhekk, minn dakinhar il-kera bdiet tiġi depożitata l-Qorti. In atti ġew ippreżentati ċ-ċedoli relattivi li jixhdu depożitu tal-qbiela fis-somma ta' €12.84 fis-sena pagabbli kull 15 t'Awwissu.

Ir-rikorrenti beda proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn talab għall-iżgumbrament tal-intimati Cauchi. B'sentenza tal-10 ta' Ġunju 2016 il-Bord ċaħad it-talba. Sar appell li ukoll ġie miċħud b'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tat-3 ta' Marzu 2017.

Ir-rikorrenti jikkontendi li bit-tħaddim tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199 sid il-kera huwa prekluż li jvarja l-kondizzjonijiet lokatizji jekk mhux bi ftehim mal-inkwilin. In oltre, ai termini tal-Artikolu 4 tal-Kap. 199 is-sid tar-raba jista' jirriprendi lura l-pussess battal tal-art unikament meta sseħħ xi waħda mill-kondizzjonijiet espressament elenkati taħt l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 199. Għalhekk, jekk ma jikkonkorrux iċ-ċirkostanzi ravviżati mil-leġislatur taħt l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 199, is-sid ma jkollu ebda triq oħra għajr illi jassoġġetta ruħu għall-kontinwazzjoni tal-kirja, għal perjodu indefinit u taħt l-istess kondizzjonijiet lokatizji oriġinarjament pattwiti. Ir-rikorrenti jirreferu wkoll għall-Artikolu 14 tal-Kap. 199 li jipprovdi għan-nullità ta' kull ftehim li jista' b'mod jew ieħor iċaħħad lill-inkwilin mid-drittijiet u benefiċċji kollha mogħtija lilu ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199.

Skont il-perit tekniku, l-proprjetà kienet tiswa €190,000 fis-sena 2021 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fl-istess sena kien ta' €1,900 fis-sena.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi *inter alia* li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist (...) għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

In linea preliminari, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom tabilħaqq jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom. Mill-assjem tal-provi l-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti pprova t-titolu tiegħu fuq il-proprjetà *de quo* u dawn il-provi ma kienux kontestati. Fuq kollox, mhux kontestat illi l-intimati Cauchi u l-ante kawża tagħhom dejjem ħallsu l-kera lir-rikorrenti li impliċitament ifisser li rrikonoxxewh bħala sid il-kera.

Din l-eċċezzjoni qegħda għalhekk tiġi miċħuda.

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti tal-Kap. 199 dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew de facto tal-proprjetà tar-rikorrenti qua sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx imċaħħda minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tagħhom li jkollhom il-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjiġhom huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

Ghalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi cirkostanzi fejn is-sid jista' jigi awtorizzat li ma jgeddidx il-kirja, l-ligi xorta wahda timponi diversi limitazzjonijiet li minhabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-shih il-proprjetà tieghu, u dan minghajr kumpens gust. Mhuwiex minnu illi l-ligi ma timponi l-ebda limitu dwar kemm tista' tizdied il-kera mill-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba. F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet J&C Properties Limited vs

Nazzareno Pulis et (Kost. 23/11/2020) fejn gie spjegat hekk fuq din il-kwistjoni:

> *"Madanakollu ma huwiex ghal kollox ezatt dak li jghid l-Avukat tal-Istat illi z-zjieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, ghax dan isehh biss jekk fl-inhawi jkun hemm raba li jkun inkera recentement u mhux soggett ghal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser ghala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba z-zjidiet fil-qbiela li jinghataw ma jkunux spiss mahduma fuq kriterji tas-suq hieles.*
>
> *15. Ghalhekk il-Qorti, ghalkemm taqbel illi seta' nghata aktar piz lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi wahdu hu bizzejjed biex jista' jinghad illi l-ligi tassikura lis-sid kumpens xieraq ghal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tieghu".*

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll l-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fid-dawl ta' dak li jgħid is-sub inċiż (2)(f) tal-istess artikolu u ċioè:

> "*(2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –*
>
> *(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;"*

Din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa. Kif proprju osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et, tal-24 ta' Ġunju 2016:

> "*Kuntrarjament ghall-interpretazzjoni li l-Avukat Generali qed jaghti lil dan is-subinciz, u senjatament lill-paragrafu [f], il-Qorti tosserva li din id-dispozizzjoni ma tfissirx li l-iStat jista' jimponi kirjiet jew ipoteki fuq proprjetà ta' terzi minghajr kumpens, izda tfisser li sid ta' post ma jistax*

jinvoka l-protezzjoni ta' dan l-artikolu jekk it-tehid tal-pussess jew akkwist ikun konsegwenza ta' obbligi volontarjament assunti minnu taht, per ezempju, kostituzzjoni ta' ipoteka, kirja, applikazzjoni ghal licenzja u fl-ipotesijiet l-ohra previsti fil-paragrafu imsemmi."

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Fir-risposta tagħhom l-intimati Cauchi eċċepew l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum in vista ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema disposizzjoni taqra hekk:

"*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 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) u li ma –*

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet Michael Farrugia et vs L-Avukat Ġenerali et, deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020:

"*Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti*

msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-art. 47(9). Konsegwentement, sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

Inoltre l-art. 47(9) jirreferi għal 'liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962' u mhux għal dak li jkun sar qabel dik id-data bis-saħħa ta' liġi bħal dik. It-tiġdid tal-kiri kien qiegħed iseħħ bis-saħħa ta' liġijiet li kienu fis-seħħ qabel l-1962. Għaldaqstant, b'applikazzjoni tal-art. 47(9) ma jintlaqtux bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

Fil-każ tal-lum il-liġi li dwarha qieghed isir l-ilment daħlet fis-seħħ b'effett mill-20 ta' Ġunju 1967 bis-saħħa tal-Att XVI tal-1967 li allura jfisser li dan l-att daħal fis-seħħ wara t-3 ta' Marzu 1962. La darba l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jitkellem dwar liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962, ifisser illi din id-disposizzjoni ma tistax tapplika għall-każ ta' llum. Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

Il-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati fir-rigward ta' lezjoni ta' drittijiet fondamentali fl-applikazzjoni tal-ligijiet tal-kera hija ormai ben stabbilita, kemm fejn ghandu x'jaqsam ma' fondi residenzjali kif ukoll, relattivament ricentement, fejn ghandha x'taqsam art agrikola.

Il-htiega tal-preservazzjoni tal-art agrikola giet kostantement enfasizzata minn dawn il-Qrati. Kif sostniet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Magro vs l-Avukat tal-Istat et (31 ta' Mejju 2023), l-intervent statali fl-interess pubbliku huwa "mehtieg u gustifikat" f'settur daqshekk importanti u fragili.

Huwa ritenut illi kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-principji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tagħmel analiżi komprensiva

tal-varji interessi, u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Il-Qorti tirrileva li l-ghan legittimu tal-legislazzjoni hija kwistjoni li trid tigi determinata oggettivament, b'referenza ghall-iskop li ghalih il-legislatur ikun ippromulga l-legislazzjoni in kwistjoni. Il-Qorti hi konxja mill-fatt li l-qasam tal-biedja hu socjalment importanti hafna ghaliex jghin biex il-popolazzjoni tkun auto sufficjenti ghal dak li hu ikel li jigi mill-art bil-hidma tal-bidwi. Dan jinhass aktar u aktar meta jkun hawn nuqqas ta' prodott li jigi mpurtat jew issehh xi kalamita, jew pandemija bhalma sehh ricentement. Ghalhekk tqis sodisfatta l-kundizzjoni tal-ghan legittimu.

Is-sitwazzjoni tfalli meta wiehed iqis l-izbilanc li jezisti bejn il-kumpens li jircievi sid u l-valur attwali tal-proprjetà. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali Baldacchino Holdings Limited vs l-Avukat Generali (12 ta' Lulju 2023):

> *"Ghalkemm ir-restrizzjonijiet li timponi l-ligi ghandhom skop legittimu, jibqa' l-fatt li fil-perjodu rilevanti l-Kap. 199 ma kienx jipprovdi l-mekkanizmu sabiex is-sid jircievi kumpens xieraq u proporzjonat bil-hlas ta' qbiela li ghalkemm ma tkunx daqs kemm jista' jdahhal fis-suq hieles, tkun kera dicenta u realistika ghaz-zminijiet. Dan il-piz qieghed ikollu jgorru biss is-sid."*

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-inkwilin. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-Kap. 199, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kien ser isib jikri b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jkollok tgħid illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li jirċievi r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet

tikber aktar ma għaddew is-snin. Ghaldaqstant din il-Qorti ser takkorda kumpens.

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-*quantum* tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali sofferta minnhom:

i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

ii. Iż-żmien li dam ir-rikorrenti jbati minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

iv. Il-kera mħallsa mill-inkwilini;

v. Il-prezz x'aktarx baxx li bih ir-rikorrenti akkwista l-proprjetà tieghu.

(Il-Qorti tinnota illi wara l-gheluq tal-provi, ir-rikorrenti talab li jesebixxi kopja tal-kuntratt tal-akkwist tieghu. Dan ir-rikors baqa' ma giex notifikat lill-intimati Cauchi u l-Qorti hawnhekk qeghda tqis li kien hemm rinunzja tat-talba).

Fil-kaz in ezami ir-rikorrenti kien intitolat ghal hlas ta' kera fl-ammont ta' €128.40 meta l-perit tekniku inkarigat minn din il-Qorti kien tal-fehma illi fil-perjodu bejn l-2012 u l-2021 l-art setghet iggib lilu kera ta' €14,200 diskrepanza ta' aktar minn €14,000. Ghalhekk, bit-thaddim tal-principji stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea Cauchi vs Malta (25 ta' Marzu 2021) rezi applikabbli ghall-kumpens ukoll fejn jirrigwarda art agrikola, izda tenut kont tal-fatt li l-proprjetà inxtrat meta kienet ilha snin twal imqabbla u ghalhekk probabilment bi prezz baxx, din il-Qorti tasal ghall-fehma li l-kumpens pekunarju ghandu jkun fl-ammont ta' €5000 li mieghu din il-Qorti qeghda zzid l-ammont ta' €1000 bhala kumpens non-pekunarju.

Dwar l-effett li jibqgħalhom il-provveddimenti tal-Kap. 199 fir-rigward tal-kirja mertu ta' din il-kawża u t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati mill-proprjetà *de quo*, il-Qorti tichad it-talba u dan in vista tal-emendi introdotti ghall-Kap. 199 bl-Att XXII tal-2023.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompaibbli ma dak li ntqal,

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-Kapitlu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 3, 4 u 14 tiegħu jiksru l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-Kapitlu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 3, 4 u 14 tiegħu jiksru l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida kumpens pekunarju fl-ammont ta' hamest elef Ewro (€5000) u kumpens non-pekunarju fl-ammont ta' elf Ewro (€1000).

4. Tilqa' r-raba' talba u tordna lill-Avukat tal-Istat ihallas lil Alan Salemon Journo s-somma komplessiva ta' sitt elef Ewro (€6000).

5. Tichad it-talbiet l-ohra kollha stante l-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022.

L-ispejjez jithallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG