Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Sede Kostituzzjonali

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 103/2022DC

Orazio Vella,
Eman Vella, u
Jennifer Saliba

vs

L-Avukat tal-Istat, u
Josephine Fenech

Illum 8 ta' April 2024

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors ta' l-atturi** preżentat nhar it-23 ta' Frar, 2022 permezz ta' liema premettew s-segwenti:-

1. Illi fit-8 ta` Lulju 2005 huma wirtu mingħand missierhom biċċa art raba` f'Malta fil-limiti ta` San Pawl il-Baħar, kontrada ta` Burmarrad imsejħa Ta` Fuq Wied is-Sardin ta` kejl ta` ċirka $1653m^2$ *kif tidher mill-pjanta hawn annessa (Dok A).*

2. Illi dir-raba` ilha mqabbla lill-familja Borg għall-għexieren ta` snin u hija qbiela protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta` Malta u mal-medda tas-snin il-qbiela waqgħet fuq Agnes Borg u meta Agnes Borg mietet fis-sena 2021 ex lege d-dritt għall-inkwilinat għadda fuq Josephine Fenech, l-intimata.

3. Illi l-esponenti kellmu lill-intimata billi huma riedu jieħdu lura l-art iżda għalkemm hija indikat li kienet ser tirrilaxxa l-art,

ġara illi hija bidlet il-ħsieb u qiegħda tivvanta li tkompli bl-istess qbiela a tenur tal-Kap 199.

4. Illi fin-nuqqas ta' ftehim l-esponenti m'għandhomx rimedju skond il-liġi sabiex jirriprendu l-art u inoltre, il-qbiela preżenti li hija €7 fis-sena hija ridikolu u minħabba li l-qbiela hija tant baxxa, ma tirriflettix il-valur tal-art fis-suq liberu.

5. Illi għalhekk ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti mid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali u dan anke abbinat mal-Artikolu 6 tal-istess konvenzjoni.

U wara li hekk eppremettew talbu:-

i. Tiddikjara u tiddeċiedi li ġew u għadhom qed jiġu mittiefsa d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għar-raġunijiet premessi;

ii. Tagħti rimedju xieraq u opportun sabiex tali leżjoni ma tibqgħax isseħħ u jekk ikun il-każ tordna illi l-intimati jiġu żgumbrati mill-istess raba` jew li jiġi dikjarat li huma m'għandhomx dritt li jibqgħu jibbenefikaw mid-dispożizzjonijiet protettivi tal-Kapitolu 199 tal-liġijiet ta` Malta;

iii. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas tad-danni morali u danni materjali spettanti lir-rikorrenti minħabba l-leżjoni fuq imsemmija, tillikwida l-istess danni u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu d-danni hekk likwidati.

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

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fl-14 ta' Marzu 2022, permezz ta' liema eċċepixxa s-segwenti:-

1. Illi qabel xejn, it-talbiet rikorrenti ma jsemmux id-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni jew tal-Konvenzjoni Ewropea li skondhom ġew miksura. Għaldaqstant ikun xieraq li r-rikorrenti jingħataw l-opportunità skond ir-regola 3(5) tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni (L.S. 12.09) jispeċifikaw it-talbiet tagħhom;

2. Illi nonostante, peress li l-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u l-artikolu (6) tal-Konvenzjoni jissemmew fil-premessi, l-esponent sejjer jirrispondi għall-allegat ksur ta' dawn iż-żewġ dispożizzjonijiet b'riżerva għad-dritt li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri ladarba jiġu ċċarati t-talbiet rikorrenti;

3. Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża;

4. Illi r-rikorrenti ma jistgħu bl-ebda mod jippretendu leżjoni tad-drittijiet tagħhom f'kull żmien fejn huma ma kellhomx titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni;

5. Illi barra minn hekk, ir-rikorrenti għandhom iressqu prova konvinċenti li l-proprjetà in kwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja protetta taħt il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skond 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' skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Sewwasew fil-każ odjern, il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-bidwi u tal-poplu b'mod ġenerali.

Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 199 jista' jitqies li jmur kontra l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

7. Illi in segwitu tal-punt preċedenti, teżisti proporzjonalità bejn l-interess ġenerali biex jintlaħaq l-għan tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Fl-ewwel lok, dan għaliex mhux minnu li l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta jagħmilha impossibbli għas-sidien li jieħdu tieħu lura l-għalqa f'idejha minħabba l-obbligi tar-rilokazzjoni. Anzi l-artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jsemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx;

8. Illi fit-tieni lok, lanqas m'huwa minnu li s-sidien ma jistgħux jawmentaw il-qbiela. Anzi skond l-artikolu 3 tal-Kap. 199, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jista' jintalab mis-sidien jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tiegħu tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess inħawi. B'dan illi fejn il-valur tal-kera mħallsa fl-inħawi jkun ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera in kwistjoni, allura dak is-sid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tiegħu jogħla daqs l-ammont tal-kera li jkun qiegħed jitħallas fuq ir-raba' simili għal tiegħu;

9. Illi kemm-il darba r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji disponibbli għalihom biex iżidu l-qbiela jew biex jiżgumbraw lill-intimata Josephine Fenech u huma traskuraw milli jikkawtelaw dawn id-drittijiet tagħhom, dan mhu b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tagħhom stess. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom meta kienu huma stess li naqsu milli jħaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalihom;

10. Illi jiġi b'hekk li fil-każ odjern m'hemmx ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fil-konfront tar-rikorrenti u kull talba konsegwenzjali tagħhom mhijiex mistħoqqha;

11. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, jingħad li skond l-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni dak l-artikolu japplika biss "Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu". Minn dan joħroġ li sabiex wieħed jilmenta minn ksur tad-dritt għal smigħ xieraq irid jew ikun hemm litiġju, u ċoe' proċeduri kontenzjużi fejn ġie miksur d-dritt għas-smigħ xieraq (f'dan ir-rigward is-sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet Alaverdyan v. Armenia, app. no. 4523/04, deċiża fl-24 t'Awwissu 2010, paragrafu 26), jew inkella li wieħed ma kellux aċċess għal qrati biex ikun jista' jibda tali proċedimenti kontenzjużi jew dak li jissejjaħ fil-lingwaġġ tal-Qorti ta' Strasburgu "right to a court" (f'dan ir-rigward is-sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet Naït-Liman v. Switzerland, application no. 51357/07, deċiża fil-15 ta' Marzu 2018, paragrafu 112);

12. Illi fil-każ odjern ir-rikorrenti mkien ma jilmentaw li ġew vjolati l-prinċipji tal-ġustizzja naturali u/jew ħtiġiet proċedurali f'litiġji li kienu nvoluti fihom. Lanqas ma jilmentaw li ġie miksur id-dritt tagħhom għall-aċċess tal-qrati. Anzi fil-fatt huma kellhom kull

opportunità li jipproċedu kemm quddiem din l-Onorabbli Qorti kif ukoll quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u qatt ma ġew mxekkla milli jagħmlu dan. Jekk ir-rikorrenti ma pproċedewx qudiem dawn l-istanzi jew ma pproċedewx quddiemhom qabel, din kienet l-għażla tagħhom stess;

13. Illi minn dan kollu jsegwi li fiċ-ċirkostanzi odjerni ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk kwalunkwe talba konsegwenzjali mhijiex mistħoqqha;

14. Illi f'kull każ, fejn permezz tat-tieni talba r-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-intimata Josephine Fenech ma jistgħux ikomplu jistrieħu, jekk inhu l-każ, fuq il-protezzjoni mogħtija permezz tal-Kap. 199, l-esponenti jeċċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talbiet. Konsegwentament, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll għal din ir-raġuni;

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat **ir-risposta tal-konvenuta Josephine Fenech** ippreżentata nhar it-18 ta' Marzu 2022, permezz ta' liema eċċepiet is-segwenti:-

Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċhuda in toto state li huma nfondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li ged jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. Illi, primarjament, r-rikorrenti qiegħdin jabbużaw mill-proċess kostituzzionali stante illi qiegħdin jadoperaw proċedura straordinarja bħal ma hija din il-procedura odjerna u dan meta kellhom a dispozizzjoni tagħhom rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom fil-forma ta' meżżi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-qbiela b'hekk ged jiġi ecċċpit illi ir-rikorrenti ma ezawrietx ir-rimedji ordinarji skont il-liġi kif gustament jitlob l-proviso tas-subinciż (2) tal-artikolu 46 tal-Kostituzzioni ta' Malta. Ghaldaqstant din 1-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezerċita s-setgħa kostituzzjonali tagħha a termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzioni ta' Malta u tal-Artikolu 4(2) tal-Kovenzjoni Ewropeja u dan peress li la fir-rikors promutur ged jirrikonoxxu li hemm rata kontrattwali, ta' sid u ta' inkwilin bejniethom ir-rikorrenti setgħu dejjem agixxew quddiem il-Bord kompetenti sabiex jitolbu awment fil-qbiela;

2. Illi minghajr pregudizzju għas-suespost l-esponenti umilment jeccepixxu illi, filwaqt li jirrikonoxxu li ghandhom locus standi, huma ghalhekk ma ghandhomx lanqas isofru l-ebda konsegwenza, u għalhekk ma għandhomx bl-ebda mod jiġu kkundannat responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi ¡ħallas xi kumpens in linea ta' danni jew li jizgombraw mir-raba' in kwsitjoni li sservi bħala għajien tagħhom stante li jaħdmuha;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti dejjem mxew skont id-dispozizzjonijiet tal-liġi, u jgawdu titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola ai termini tad-disposizzjonjiet ta' Kap. 199 tal-Liġiliet ta' Malta, anzi addirittura huma l-inkwilin idoneu ai termini tal-liġi, saħħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, dejjem ħalsu fil-ħin il-qbiela, u għalhekk ma għandhomx jsofru l-ebda konsegwenzi ta' dan, u ma għandhomx jigi kkundannati la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni jew saħħansitra li jiżgombraw mir-raba' inkwistjoni;

4. Illi mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, jingħad illi r-rikorrenti liberament ikkonċedew il-fond oġġett ta' din il-kawża b 'titolu ta' qbiela a favur tal-esponenti u dawn taħt dawk il-kundizzjonijiet illi huma dehrilhom xierqa u mingħajr ebda' indħil minn ħadd. In fatti l-istess rikorrenti setgħu kieku riedu jistipulaw żieda fil-qbiela u jekk ma sarx dan ċertament li ma jaħtu xejn 1-esponenti u żgur li ma għandomx ibatu xi konsegwenzi;

5. Illi mingħajr preġudizzjzu għas-suespost u kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamel l-ebda ligijiet u per konsegwenza ma għandux jinstab hati ta' ebda ksur tad- drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandu jbati ebda konsegwenzi, jew jiġi dikjarat responsabbli għal xi danni, u lanqas ikkundannat iħallas ebda kumpens, lanqas jiġi zgumbrat mill-għellieqi in kwistjoni u lanqas ma għandu isofri ebda spejjez kif mitlub fir-rikors promutur;

6. Illi minghajr preġuidzzju għas-suespost m'hemm l-ebda volazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamnetali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-esponenti, fis-sens li 1-qbiela li tithallas minnhom hija skond il-ligi vigenti u ragjonevolment adekjwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond in kwistioni u in oltre r-rikorrenti għandu rimedji adekwati sabiex jitlob awmentazzjoni fil-kera;

7. Illi finalment id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta fihom infushom ma humiex leżivi tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrent u bl-ebda mod ma jmur kontra l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ċertament ma għandhomx jaghtu lok għall-iżgumbrament tal-esponenti. Invece dawn l-istess liġijiet, isaħħu l-jeddijiet tas-sid billi jikkontemplaw dawk iċ- ċirkostanzi fejn il-kirja agrikola tista' ma tieddidx u kif ukoll jillimitaw il-jedd tar-rilokazzjoni;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża.

Rat il-verbal ta'l-udjenza miżmuma nhar l-1 ta' April 2022 meta l-Avukat tal-Istat irtira l-ewwel eċċezzjoni tiegħu dwar in-nuqqas ta' indikazzjoni ta' l-artikli tal-liġi li allegatament inkisru.[1]

Rat li waqt dik l-istess udjenza l-konvenuta Josephine Fenech irtirat l-ewwel eċċezzjoni tagħha dwar rimedji ordinarji.[2]

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023[3] li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-atturi.[4]

IL-PROVI

Ikkunsidrat

Illi mill-provi rriżulta li fit-8 ta' Lulju 2005 l-atturi wirtu mingħand missierhom Carmelo Vella biċċa raba' f'San Pawl il-Baħar imsejħa Ta' Fuq Wied is-Sardin ta' kejl ta' madwar elf sitt mija tlieta u ħamsin (1,653) metru kwadru.[5] Huwa miet intestat u kien armel u għalhekk wirtuh it-tliet uliedu l-atturi, indaqs bejniethom[6]. Għalhekk l-atturi għandhom terz indiviż kull

---

[1] A fol 20A.
[2] A fol 20A.
[3] Fol 74.
[4] Il-konvenuti kellhom il-fakolta li jippreżentaw in-nota ta' sottomissjonjiet tagħhom (ref verbal ta'l-udjenza miżmuma fid-19 ta' Ġunju 2023 a fol 100) iżda ma preżentawx in-nota tagħhom.
[5] Pjanta Dok A a fol 4.
[6] Ref dikjarazzjoni causa mortis addizzjonali ta' Carmelo Vella datata 2 ta' Frar 2009 a fol 5.

wieħed minn din l-art. Il-qbiela hu dikjarat li hu €7 fis-sena u l-valur tagħha fl-2009 kien stmat li hu €25,000.[7]

Illi bejn l-1987[8] u l-2005 sid l-art kienet tan-nannu tal-atturi u mbagħad ta' missierhom li wiritha mingħandu.[9] Imbagħad wara t-8 ta' Lulju 2005 l-art għaddiet għand it-tliet uliedu, terz indiviż bejniethom, u għadha hekk sallum.[10]

Illi din l-art ilha ħafna snin imqabbla lill-familja Borg li hi l-familja tal-konvenuta u hi qbiela protetta taħt l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri tar-Raba' Kap 199. Meta mietet omm il-konvenuta, Agnes Borg, il-qbiela għaddiet bil-liġi għand bintha Josephine Fenech, il-konvenuta. Is-sidien kellmuha biex jieħdu l-art lura imma l-konvenuta riedet tkompli b'din il-qbiela. La ma kienx hemm ftehim, l-atturi kienu obbligati iħallu lill-konvenuta fil-qbiela u ma setgħux jieħdu l-art lura.

Illi fl-affidavit tiegħu **l-attur Orazio Vella**[11] qal li hu u ħutu qed jagħmlu din il-kawża biex jieħdu lura l-art tagħhom f'Burmarrad u biex ikunu kumpensati għall-kera baxxa li ilhom jirċievu tul is-snin. Qal li missieru kien wiritha din l-art u meta wirtu huma l-art kienet imqabbla lil Agnes Borg għal €7 fis-sena. Qal li ħallewha taħdem l-art u hi kienet qaltilhom li wara li tmut hi, l-art tiġi lura għand l-atturi. Qal li meta mietet Agnes Borg, kellmu lit-tifla tagħha Josephine Fenech u hi tathom x'jifhmu li se tagħtihom l-art lura. Qal li raw li l-art ma nħadmitx u qabdu u ħartuha. Qal li mbagħad ċemplulhom il-pulizija għax Josephine Fenech għamlitilhom kwerela. Qal li qaltilhom li trid li tkompli bil-qbiela bħal ommha. Qal li għalkemm iridu l-art lura, l-atturi ma setgħu jagħmlu xejn iktar għax il-liġi ma ttihomx id-dritt li jiħduha lura. Għalhekk kellhom jagħmlu din il-kawża. Barra minn hekk, l-attur qal li jridu kumpens ta' kemm verament tiswa l-art. Qal li huma familja ta' bdiewa u jridu l-art biex jaħdmuha huma stess, flimkien ma' raba' oħra li għandhom.

Illi fil-kontroeżami l-attur Orazio Vella[12], mistoqsi meta saru jafu li kellhom din l-art, wieġeb li meta missieru kien żgħir kien igħidilhom li kellhom għalqa Burmarrad imma ma kienx jaf liema hi. Mistoqsi jekk kinux jiġbru l-qbiela qabel l-2008, wieġeb li n-nannu kien qal lill-qassis biex il-qbiela jitħallsu għandu u hu jagħmilhom quddies għaz-zija. Qal li għalhekk qabel l-2008 huma qatt ma ġabru qbiela għax Agnes Borg kienet tħallas lil Dun Salv. Imbagħad wara l-2008 bdew jiġbru l-qbiela x-xhud u oħtu. Qal li meta Dun Salv miet, il-kera ma setgħetx titħallas għandu iktar u allura ġiet lura

[7] Fol 8.
[8] Meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 li għamilha possibbli għall-Maltin biex jagħmlu proċedura bħal dik odjerna.
[9] Dan jirriżulta mix-xhieda mhux kontestata ta' Orazio Vella, pero' ma kinux esebiti provi dokumentarji dwar dan.
[10] Ma ngħata l-ebda ħjiel li l-art inqasmet fil-frattemp u għalhekk il-Qorti se tqis li l-art għadha indiviża.
[11] Fol 10.
[12] Fol 69.

għand is-sidien. Qal li huma kellmu lill-konvenuta Josephine Fenech biex jieħdu lura l-art, meta mietet ommha Agnes Borg, li aktarx kien fl-2008. Qal li l-konvenuta ġiet tħallas il-kera u huma m'aċċettawhiex. Qal li huma fakkru lill-konvenuta fil-ftehim li huma kienu għamlu m'ommha li meta l-omm tmut, l-art terġa' lura għandhom. Qal li l-konvenuta stess qaltilhom li l-art ma kinitx qed taħdimha. Qal li huma mbagħad marru u sabu l-art mhix maħduma u ħadmuha. Qal li ħadu r-ritratti ta' dan. Qal li dan seħħ xi sena u nofs qabel kien qed jixhed.[13] Qal li mbagħad ċemplulhom il-pulizija. Qal li ma jafx hemmx art oħra mqabbla fl-inħawi. Qal li huma m'għandhomx kawżi pendenti kontra l-konvenuta biex jieħdu l-art lura, lanqas quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba'.

Illi fl-affidavit tiegħu **l-attur Eman Vella**[14] qal li hu u ħutu wirtu mingħand missierhom Carmelo Vella biċċa art ta' kejl ta' madwar 1653 metru kwadru magħrufa bħala Ta' Fuq Wied is-Sardin. Qal li missieru miet mingħajr testment fit-8 ta' Lulju 2005, waqt li ommu mietet qabel, fis-6 t'Ottubru 2001. Qal li għamlu l-kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis. Qal li jaf li l-art kienet imqabbla lil Agnes Borg bil-qbiela ta' €7 fis-sena u li din kienet tgħidilhom li meta tmut hi, l-art se tiġi lura għandhom. Qal li pero' meta mietet Agnes f'Marzu 2021, bintha Josephine riedet li l-qbiela ddur fuqha u kollox jibqa' kif kien. Qal li għarfu li legalment ma setgħux jagħmlu wisq iktar, pero' l-qbiela m'aċċettawhiex u Josephine bdiet tiddepożitahom il-Qorti. Qal li hu għandu razzett viċin id-dar, li fih hemm diversi bhejjem u raba' jinħadem u għalhekk il-prodott tar-raba' jużah għalih u għall-annimali. Qal li hu u ħutu jridu din il-biċċa raba' għax għandhom bżonnha u mhix bogħod minn fejn joqgħod hu. Qal li apparti dan, il-qbiela hi ridikola meta mqabbla mal-valur tal-proprjeta'.

Illi fl-affidavit tagħha **l-attriċi Jennifer Saliba**[15] qalet li tikkonferma dak li qal ħuha Orazio fl-affidavit tiegħu. Qalet li l-familja tagħhom jaħdmu r-raba' u jużaw il-prodott għall-bżonnijiet tagħhom. Qalet li jridu l-art lura biex jaħdmuha huma stess. Qalet li l-qbiela hi ridikola għax €7 fis-sena ma jirriflettux il-valur veru ta' dan ir-raba'.

Illi kienu esebiti wkoll irċevuti tal-qbiela għas-snin bejn l-1983 u l-2015[16] u irċevuti oħra għas-snin bejn l-2016 sal-2020.[17] L-irċevuti bejn l-1983 u l-2007 (ħamsa u għoxrin sena) juru li Salvu Borg ħallas il-qbiela ta' (tliet liri Maltin) Lm3 (€7) lil Dun Salv Magro fuq l-għalqa in kwistjoni. L-irċevuti bejn l-2008 u l-2015 (tmien snin) juru li Jennifer Saliba jew Eman Vella qed

[13] Xehed fid-19 ta' Settembru 2022.
[14] Fol 25.
[15] Fol 26.
[16] Fol 52 sa fol 62
[17] Fol 27 u fol 28 u repetuti a fol 61 u 62.

jirċievu l-qbiela f'isem l-aħwa kollha ta' €7, pero' ma jsemmux min ħallas. L- irċevuti l-oħra juru li bejn l-2016 u l-2020 (ħames snin) Eman Vella, Jennifer Saliba u Orazio Vella irċevew il-qbiela mingħand Agnes Borg.

Illi għalhekk l-ammont ta' kera mħallas f'dan ik-pejodu kien ta' mitejn sitta u sittin Euro (€266)**.** Għalkemm il-qbiela għal ħafna minn dawn is-snin tħallas lil Dun Salv Magro, il-Qorti se tqisu daqslikieku tħallas lill-atturi għax mill-provi mhux kontestati rriżulta li dan kien ħlas li direttament sar lill-qassis biex isir quddies b'suffraġju għar-ruħ ta' qariba tal-atturi, u dan fuq xewqa tal-atturi jew l-aventi causa tagħhom stess.

Illi fl-affidavit tagħha **l-konvenuta Josephine Fenech**[18] qalet li hi u ħutha jikru l-għalqa in kwistjoni bi qbiela ta' €7 fis-sena. Qalet li ilha għand il-familja mill-1983. Qalet li ommha Agnes Borg, ħallset il-qbiela lill-Arċipriet tal-Mosta bejn l-1983 u l-2007. Mill-2008 'il quddiem ħallsu lill-familja Vella. Qalet li wara li mietet ommhom Agnes Borg f'Marzu 2021, bdew iħallsu hi u ħutha u jieħdu ħsieb l-għalqa huma għax il-kera daret fuqhom. Qalet li huma dejjem ħallsu fil-ħin u dejjem ħadu ħsieb ir-raba' u ħadmuh. Qalet li huma jiżirgħu diversi prodotti fosthom sweet corn, qara' aħmar u qamħ, fost oħrajn. Qalet li hi part time farmer u ħutha huma full time farmers. Il-konvenuta esebiet site plan[19] u farmer's card tagħha u ta' ħutha.[20]

Illi meta xehdet in kontroeżami, il-konvenuta Josephine Fenech[21] qalet li hi tiġi bint Salvu Borg u Agnes Borg nee Micallef. Qalet li minn meta mietet ommha, l-atturi m'aċċettawx il-qbiela tal-art in kwistjoni mingħandha imma hi dejjem iddepożitathom il-Qorti. Mistoqsija hux f'isimha qed tiddepożita l-qbiela ġaladarba ċ-ċedola ta' depożitu qed issir f'isimha biss, qalet li qed tidher hi imma l-art fuq kulħadd qiegħda. Qalet li l-art hi qed taħdimha. Qalet li għandha raba' ieħor, xi ħamest itmien oħra madwar dan ir-raba'. Qalet li hemm minnhom li huma bi qbiela u oħrajn franki. Qalet għandha tomna franka u l-kumplament bi qbiela. Qalet li taħdimhom hi ukoll. Qalet li l-prodott tbiegħu il-pitkalija jew tagħtih lil ħutha jbigħuh bil-van jew inkella tbiegħ il-magħlef lir-raħħal. Qalet li tiddikjara d-dħul fit-taxxa. Qalet li tista' ġġib stima ta' kemm nefqet u kemm qalgħet minn din l-art għall-2021 peress li għad trid tħallas it-taxxa għall-2022. Qalet li bħala spejjeż kellha €275 u prodott kellha €1150, li kien jikkonsisti f'qara' aħmar, qamħirrun u qamħ. Qalet li m'għandhiex irċevuti jew dokumenti tal-VAT, għax hi tbiegħ lil ħutha u huma jbigħu bil-van. Qalet li huma ma jagħtuhiex irċevuta għax jagħmlulha xogħol ta' bexx u ilma. Qalet li tista' ġġib dikjarazzjoni tat-taxxa. Qalet li hi taħdem full time bħala Learning Support Assistant fl-iskola

[18] Fol 49.
[19] Fol 51.
[20] Fol 63 sa fol 66.
[21] Fol 88.

primarja tal-Mellieħa u ilha taħdem hemm sitt snin. Qalet li m'għandhiex ħafna raba' u ma tistax tgħajjex familja ta' ħamsa mir-raba' li għandha. Qalet li hi miżżewġa u r-raġel ma jaħdimx. Mistoqsija semgħetx lil ommha tgħid lill-atturi li meta tmut hi, l-art tgħaddi għandhom, qalet li qatt ma semgħetu jingħad dan il-kliem, imma taf li l-atturi qaluh u ladarba l-ħaj mhux hawn, kulħadd jista' jgħid li jrid. Ix-xhud konvenuta ċaħdet li r-raba' għamel xi żmien ma jinħadimx wara li mietet ommha. Qalet li fis-sajf ma tistax taħdmu għax hemm turbazz u m'hemmx ilma[22]. Qalet li ħadmitu fis-sajf u għamlitu qara' aħmar għax għandha sistema ta' drip u ġabet l-ilma minn għalqa tagħhom viċin. Qalet li meta daħal l-attur bit-tractor, qaras l-art kollha u kellha tħallieh miżrugħ bil-qamħ għax għaffeġ l-art. Qalet li wiċċ wieħed tieħu minn dan ir-raba', jew l-aktar tnejn, għax ma tistax tagħmel rotation is-sena kollha. Qalet li hemm partijiet f'din ir-raba' fejn il-ħamrija hi taflija.

Illi meta l-konvenuta Josephine Fenech kompliet tixhed in kontroeżami,[23] qalet li huma għandhom b'kollox sitt itmien raba', nkluż din in kwistjoni. Qalet li għandha raba' minn dawn tħallaslu €20 fis-sena qbiela. Ix-xhud esebiet żewġ kotba tal-kera.[24] Qalet li wara li mietet ommha Agnes Borg, l-atturi m'aċċettawx il-kera u hi ddepożitatha l-Qorti. Kienet esebita wkoll ċedola ta' depożitu[25] tal-kera li hi f'isem ix-xhud ukoll. Ix-xhud esebiet ukoll rendikont[26] għas-sena 2021 dwar prodotti li tieħu minn dan ir-raba' mertu ta' din il-kawża. Qalet li dan ir-raba' mhux dejjem tiżirgħu bi prodotti. Qalet li meta kienet qed tixhed ir-raba' żergħuh magħlef imma fis-sena 2021 kienet bil-qara' aħmar u qamħirrun. Qalet li ma ġabitx irċevuti ta' VAT għaliex qalet li kienu nfurmati mill-awtoritajiet li jekk huma bdiewa full time, iħallsu qbiela regolarment u jaħdmu l-għalqa għal skop agrikoli, m'għandhom bżonn xejn iktar, għax il-liġi kienet inbidlet.

Illi l-atturi talbu l-ħatra ta' espert ġudizzjarju biex jistma l-valur tal-kera tal-art mit-8 ta' Lulju 2005 sa ma bdiet il-kawża.[27] **Fir-rapport tiegħu l-espert ġudizzjarju**[28] ta stima tal-valur lokatizju tal-art in kwistjoni bejn l-2005 u l-2022 kif ordnat mill-Qorti. Qal li l-kejl tagħha hu madwar 1653 metru kwadru[29] u li hi art agrikola barra ż-żona tal-iżvilupp. Qal li l-valur tal-art in kwistjoni, kif inhi, bħala art agrikola[30] u fejn qiegħda hu ta' €42 kull metru kwadru. Qal li għalhekk il-valur ta' din l-art hu ta' €70,000 u l-valur lokatizju hu ta' €700 fis-sena[31], u li dan huwa l-market value.

[22] Jiġifieri dan ir-raba' hu bagħli.
[23] Fol 98.
[24] Esebiti animo ritirandi a fol 101.
[25] Fol 102.
[26] Fol 103.
[27] Fol 20A.
[28] Fol 33.
[29] Ekwivalenti għal ftit inqas minn tomna u tliet siegħan.
[30] Jiġifieri mhux bħala art għat-trobbija tal-bhejjem jew għal skop ta' rikreazzjoni jew skop kummerċjali.
[31] Rental rate użata hi ta' 1%.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jallegaw ksur tad-dritt tal-proprjeta' tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u l-artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni. B'mod speċifiku l-atturi jgħidu li l-Kap 199 ġegħelhom jirrikonoxxu lill-konvenuta bħala inkwilina, sena wara sena, mingħajr il-possibilita' li l-qbiela togħla biex toqrob lejn dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita' li jieħdu l-art lura.

Illi konsegwentement talbu għal kumpens dwar dan l-allegat ksur fil-perjodu bejn is-snin 2005 u llum[32]. Is-sena 2005 hija meta l-atturi wirtu l-art mingħand missierhom. Imbagħad l-atturi jsostnu li l-Kap 199 kif emendat riċentement, ukoll ma jilħaqx bilanċ bejn is-sid u l-kerrej bidwi, għax il-kera kif kalkulata għadha baxxa. Għalhekk talbu kumpens sad-data tas-sentenza. Aktar minn hekk huma talbu li l-konvenuta Fenech tiġi żgumbrata mill-istess raba jew alternattivament li jiġi dikjarat li m'għandhiex id-dritt li tibqa tibbenefika mid-dispożizzjonijiet protettivi tal-Kap 199.

Rimedju ordinarju

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut l-Avukat ta'l-Istat qajjem l-eċċezzjoni[33] li l-atturi kellhom rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tagħhom biex jgħollu l-kera u/jew jiżgumbraw lill-inklwilina u ma użawhx.

Illi fis-sentenza ***Josephine Borg et vs Avukat tal-Istat***[34] il-Qorti, wara li għamlet referenza għal dak li jipprovdi l-artikolu 4(2) tal-Kap 319, li hu identiku għall-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni, kompliet tgħid hekk:

> *Ingħad hekk fil-każ* **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** *deċiża fid-29 t'April 2013 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –*

---

[32] Fir-rikors promutur l-atturi ma jsemmux figuri jew snin, pero' jispeċifikaw id-dati li jillimitaw it-talba tagħhom, fin-nota ta' sottomissjonijiet.
[33] Id-disa' paragrafu fir-risposta.
[34] Deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzjonali) fil-15 ta' Diċembru 2023, Rik 244/2020, mhux appellata.

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet ***"Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine****" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi: "Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*

a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;
b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;
c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;
d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;
e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;
f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

*Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "***Philip Spiteri vs Sammy Meilaq***" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'. ……

*Fil-kawża fl-ismijiet **"Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et"** (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:*

> *"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi. Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."*

*Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "**Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et**" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….*

> *'Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm mezzi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha.'*

*Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 200611 b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:*

> *"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*
>
> *Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jiġi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli*

li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.

Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.

Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja.

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom. Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli. Kif ingħad fil-każ ***George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et*** *deċiż fil-25 ta' Mejju 2016: "….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"* [35]

Illi fid-dawl ta' dan it-tagħlim l-Qirtu trid tara jekk l-atturi fil-proċeduri odjerni kellhomx rimedju effettiv għall-lanjanzi tagħhom. Il-lanjanza prinċipali hawnhekk hi li l-qbiela kellha bilfors tkun waħda baxxa u li kien diffiċli mmens biex is-sidien jieħdu l-art lura. Ir-realta' kienet li l-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba' kien marbut bil-provedimenti tal-Kap 199 li jiddeċiedi li jżomm il-qbiela baxx u li ma jroddx lura l-art lis-sidien ħlief f'sitwazzjonijiet rari ħafna. Għalhekk il-Kap 199 ma kienx jagħti lill-atturi

[35] F'din is-sentenza l-Qorti rreferiet ukoll għal **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994, **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 t'April 1995, **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Ċivili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002, **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**– Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000.

rimedju effettiv li jwieġeb għal din il-lanjanza. Dan ir-raġunar hu msaħħaħ mill-ġurisprudenza b'referenza partikolari għall-Kap 199, bħal fis-sentenza **Baldacchino Holdings Limited vs Avukat tal-Istat**[36] u **Vincenza sive Sina Magro vs Avukat tal-Istat.**[37]

Illi għalhekk il-Qorti qed tiċħad din l-eċċezzjoni.

L-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qajmu l-lanjanza li bl-applikazzjoni tal-Kap 199 fil-konfront tagħhom inkisrilhom id-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħhom kif protett b'dan l-artikolu.

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *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' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Illi mhux kontestat mill-partijiet li dan mhux każ ta' privazzjoni ta' proprjeta' kif imsemmi fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Dak li jrid jiġi determinat huwa jekk kienx hemm kontroll tal-użu mill-istat u f'każ affermattiv jekk kienx raġonevoli u jilħaqx il-mira tal-interess ġenerali jew imurx lil hinn minnha.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi ddeterminat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[38]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita'.

[36] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023.
[37] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023.
[38] **Hutten-Czapska v Poland** Application no. 35014/97, deċiż mill-QEDB fid-19 ta' Ġunju 2006.

Illi jidher li l-atturi qed jattakkaw dawn it-tliet elementi kollha. Fil-fatt huma jgħidu fil-qosor, li:

- Huma ppruvaw li huma sidien permezz tad-dikjarazzjoni causa mortis li permezz tagħha din l-art għaddiet għandhom. Pero' minkejja li huma sidien, il-proprjeta' tagħhom ma setgħux igawduha kif xtaqu għax l-istat ikkontrolla dan bl-aktar mod aggressiv.
- L-element tal-legalita' meħtieġ biex ikun protett l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol hu nieqes, għax għalkemm il-mod kif tiġġeded il-kera tar-raba' u l-mod kif tista' tiżdied jirriżultaw mil-liġi, pero' individwu milqut m'għandux opportunita' raġonevoli li jressaq il-każ tiegħu quddiem awtorita' kompetenti biex jikkontesta dik l-interferenza.
- Rigward l-element tal-interess pubbliku, jgħidu li għalkemm hemm raġuni soċjali wara l-Kap 199 u r-regolamenti tiegħu, m'hemmx bżonn li l-bdiewa jkunu protetti daqshekk a skapitu tad-drittijiet tas-sid. Igħidu wkoll li minkejja li l-istat permezz ta' din il-liġi irid iħares lill-bdiewa u jżomm l-art li tibqa' tinħadem għall-biedja, min-naħa l-oħra tul is-snin ittieħdu deċiżjonijiet amministrattivi li naqqsu drastikament l-ammont ta' art agrikola. L-atturi jsemmu bħala prova ta' dan l-iskemi tal-2006 imsejħin Designation of Rationalisation Schemes, kif ukoll l-iżvilupp ta' dan l-aħħar ta' rziezet, agricultural stores u strutturi oħra ġo areas li qabel kienu agrikoli u f'Outside Development Zone. L-atturi jgħidu li m'għandux ibati s-sid biex tinżamm u tkun protetta l-art agrikola meta l-gvernijiet tul is-snin ħallew l-art agrikola tkun żviluppata b'dan il-mod.
- Imbagħad rigward il-proporzjonalita', l-atturi jgħidu li din hi totalment assenti mir-reġim legali tal-kera tar-raba'. Il-piż hu mitfugħ kollu fuq is-sid u l-Gvern ma jerfa' l-ebda parti minn dan il-piż.

Ikkunsidrat

Illi dwar l-ewwel wieħed minn dawn l-elementi ewlenin fil-protezzjoni tad-dritt tal-proprjeta', il-Qorti jidhrilha li l-atturi m'għandhomx raġun meta jgħidu li l-element tal-legalita' mhux sodisfatt. Dan l-element ifisser li l-aġir tal-istat hu ben regolat b'liġi. U dik il-liġi għaddiet mill-parlament b'mod regolari u hija valida u għandha l-effetti kollha tal-liġi. L-istess jingħad għar-regolamenti li saru taħtha, li kienu publikati skont kif jitolbu r-rekwiżiti tal-validita' ta' dawn ir-regolamenti. Għalhekk dan l-element hu sodisfatt.

Ikkunsidrat

Illi dwar l-element tal-interess pubbliku jingħad li f'kull żmien hemm lok li l-istat jagħti protezzjoni biex jassigura li l-biedja tissaħħaħ, kemm għax hi sors ta' ikel għall-poplu kif ukoll għax hi fattur ekonomiku importanti għall-pajjiż. Għal dan il-għan il-Kap 199 minn dejjem kellu u għad għandu

magħġun fih l-interess pubbliku. Permezz ta' din il-liġi, tul is-snin kien protett l-għixien tal-bdiewa u l-familji tagħhom, il-prodott frisk tal-ikel fil-pajjiż, il-kwalita' tar-raba' li baqgħet tkun ikkurata u x-xogħol tal-biedja nnifsu. Ċertament li l-Kap 199 għen mhux ftit biex jintlaħqu dawn il-miri soċjali u li huma ta' ġid għall-poplu kollu

Illi fis-sentenza ***Baldacchino Holdings Limited vs Avukat Ġenerali***[39], il-Qorti qalet:

> *10. ... ... Il-Qorti tifhem li l-leġislazzjoni (Kap 199) tagħti protezzjoni lil min juża' r-raba' għal skop agrikolu. Minħabba ċ-ċokon tal-pajjiż, l-art agrikola hi limitata. Hu importanti wkoll mill-aspett soċjo-ekonomiku li fis-suq jkun hawn il-prodott Malti. Iktar ma tonqos l-art agrikola u l-bdiewa, inqas ser ikun hawn prodott frisk lokali u dan b'detriment għall-konsumatur li qiegħed ikollu jiddependi iktar fuq ħxejjex u frott importat minn pajjiżi oħra, li jfisser ukoll iktar prezzijiet għoljin. Il-bdiewa li jaħdmu l-art agrikola qegħdin jipprovdu ikel tant essenzjali. Il-Qorti żżid li l-art agrikola hi importanti wkoll għaliex tagħti lill-pajjiż benefiċċji ambjentali, iktar u iktar meta tqis l-iżvilupp sfrenat li hawn. Il-common agricultural policy stess tal-Unjoni Ewropea għandha dawn l-għanijiet:*
>
> > *• support farmers and improve agricultural productivity, ensuring a stable supply of affordable food;*
> > *• safeguard European Union farmers to make a reasonable living;*
> > *• help tackle climate change and the sustainable management of natural resources;*
> > *• maintain rural areas and landscapes across the EU;*
> > *• keep the rural economy alive by promoting jobs in farming, agri-food industries and associated sectors.*
>
> *11. Hu għalhekk fl-interess ġenerali li l-art agrikola u l-bdiewa jingħataw protezzjoni. Dan meta tikkunsidra li ħafna mill-bdiewa f'Malta jiddetjenu l-għelieqi li jaħdmu bi qbiela. Fl-imgħoddi l-bdiewa ma kinux f'qagħda finanzjarja li jixtru art agrikola u ħafna mill-kirjiet saru snin twal ilu.*

Illi għalhekk din il-Qorti jidhrilha li dan it-tieni element dwar interess pubbliku hu sodisfatt ukoll.

[39] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023, Rik 72/16.

Ikkunsidrat

Illi pero' ma jistax jingħad l-istess dwar it-tielet element, tal-proporzjonalita'. Il-Qorti jidhrilha li maż-żmien, intilfet il-proporzjonalita' bejn id-dritt ta' proprjeta' tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej bidwi. L-interessi tas-sid u l-valur tar-raba' bħala art (u mhux bħala ħidma agrikola) twarrbu u l-miżien miel għal kollox favur il-bidwi. Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-qbiela pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-Kap 199 sa minn meta kien promulgat kien maħsub biex jipproteġi lill-bdiewa fi żmien meta l-qagħda ekonomika tal-bdiewa kollha, li kienu ħafna fin-numru, kienet li kienu jiddependu biss fuq ir-raba' għall-ikel għalihom, u fuq id-dħul mill-bejgħ ta' prodotti tal-art għall-għixien tal-familja tagħhom. Għalhekk kien meħtieġ li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-qbiela pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess bdiewa u dawk li jirtuhom. B'hekk ikun assigurat li l-bidwi ma jitkeċċiex mill-art li sservi ta' għixien għalih u għall-familja. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent ta' l-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta' mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat naqsu peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Illum il-bdiewa full time naqsu ħafna, hemm ammont ta' bdiewa part time, u hemm nies oħra li għandhom raba' li fih ikabbru prodott għalihom biss. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li l-bdiewa għandhom bżonn l-għajnuna għax ix-xogħol fih ħafna tbatija, l-ispejjeż huma ħafna u l-qliegħ hu baxx; din l-għajnuna pero tista' u għandha tingħata b'modi differenti. Minkejja l-iżviluppi fl-operat tal-biedja, il-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid sallum għadu jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' qbiela baqa' baxx wisq meta mqabbel mal-prezz tal-art u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi l-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u mhux liberu li jieħu l-proprjeta' lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum lill-bdiewa inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss riċenement (u permezz ta' emendi introdotti b'l-Att XXII tas-sena 2022 u għalhekk wara li ġiet preżentata din il-kawża) li bdew jinbidlu l-affarijiet.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Ġerolamo sive Jimmy Bonavia noe vs Avukat tal-Istat***[40] il-Qorti, wara li ikkonfermat l-għan soċjali u legittimu wara l-Kap199, ikkummentata dwar l-aspett tal-proporzjonalita meħtieġa bejn dak l-interess ġenerali u d-dritt tas-sidien:

> *16. F'kawżi ta' din ix-xorta din il-Qorti diġà qalet li r-restrizzjonijiet fil-Kap. 199 fuq id-drittijiet ta' sid il-kera huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi (eżempju* ***J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et*** *tat-23 ta' Novembru 2020 u* ***Vincenza Magro v. L-Avukat tal-Istat*** *tal-31 ta' Mejju 2023). F'dan ir-rigward hemm il-ħtieġa tal-protezzjoni tas-settur agrikolu fil-pajjiż. Wieħed irid jiftakar li bit-trapass ta' żmien l-art agrikola f'Malta qiegħda ssir iktar skarsa u wkoll li l-maġġioranza tal-bdiewa f'Malta mhumiex sidien tal-art agrikola li jaħdmu, iżda jikruha jew mingħand il-Gvern jew il-privat.*
>
> *17. Però l-kwistjoni hi dwar jekk sid il-kera huwiex jirċievi kera xierqa u proporzjonata. Hu b'kera xierqa li jista' jintlaħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess ta' sid il-kera sabiex ma jispiċċax iġorr il-piż kollu hu.*
>
> *18. Il-problema mhijiex minħabba l-fatt li hu biss f'ċertu każijiet li sid il-kera jista' jitlob li ma jġeddidx il-kirja u lanqas minħabba l-fatt li wara li ssir il-kirja ma jistax isir ftehim li jmur kontra d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199. Dawk ir-restrizzjonijiet huma meħtieġa sabiex l-inkwilin ikun protett. Dan apparti li mhuwiex korrett l-attur meta jgħid li l-liġi tagħmilha impossibbli għal sid il-kera li jieħu lura l-pussess tal-fond, peress li l-liġi stess tipprovdi każijiet fejn sid il-kera jista' jieħu lura l-pussess tal-art agrikola (ara Art. 4 tal-Kap. 199). Dan apparti li l-fatt li mhux magħruf meta sid il-kera ser jieħu lura l-pussess tal-art f'idu, mhuwiex fattur determinanti sabiex jiġi determinat jekk hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-problema hi li b'dawk ir-restrizzjonijiet, il-liġi kif kienet u kif kienet qiegħda tiġi applikata, ma kinitx tiggarantixxi kera xierqa għal sid il-kera.*
>
> *19.Il-kirja inkwistjoni ma kinitx xi kirja reċenti. Hu minnu li fil-bidu tal-kirja ma kien hemm xejn x'iżomm lil sid il-kera milli timponi l-kera li riedet, madankollu meta snin ilu bdiet il-kirja fejn seta'*

[40] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023 .

wieħed jobsor li l-prezzijiet tar-raba' ma jibqgħux dak li kienu xi darba snin twal ilu ? ... ...

21. Hu fatt li qabel l-emendi li saru fil-Kap. 199 bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-23 ta' Diċembru 2022, il-liġi kienet diġà tipprovdi għall-possibbiltà li sid il-kera jitlob awment fil-kera sakemm ma jiġix ipprovat li: "(ċ) dawk il-kondizzjonijiet ġodda 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-kwalita' u profondita' medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt l-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibilita' għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal".

22. Mill-provi ma jirriżultax li qabel l-attur fetaħ din il-kawża, fetaħ kawża fil-Bord u talab l-awment tal-kera. Hu fatt ukoll li skont paragrafu (ċ), l-oneru tal-prova kien fuq l-inkwilin li juri li l-kera l-ġdida li jitlob sid il-kera mhijiex ekwa meta paragunata ma' kiri ta' għelieqi fl-istess parti ta' Malta. Però hu fatt magħruf li l-qbiela li titħallas għall-kiri ta' raba' għal skop agrikolu hi normalment baxxa, kif inhu fatt magħruf ukoll li l-prassi kienet li fil-Bord iż-żidiet li jingħataw ma jkunux normalment maħduma fuq kriterji ta' suq ħieles. Għalkemm il-liġi tidher li kienet tagħti diskrezzjoni wiesa' lill-Bord meta jiffissa l-awment fil-kera sakemm ma ssirx prova li l-kondizzjonijiet ġodda mitluba ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'għelieqi paragunabbli fl-istess żona ta' Malta, ir-realtà hi oħra. Għalhekk li tibbaża fuq id-dispożizzjoni tal-liġi ma jkunx qiegħed jagħmel ġustizzja ġaladarba hu magħruf li l-Bord hu normalment konservattiv ferm meta tintalab iż-żieda fil-qbiela.

23. Wara l-emendi li saru fil-Kap. 199 bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-23 ta' Diċembru 2022, inbidel il-mod kif issir ir-reviżjoni tal-kera.

Illi f'l-istess sens esprimiet ruħha l-Qorti fil-kawża ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et***[41]

29. Il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti però li m'hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkustanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja, il-liġi xorta waħda timponi diversi

[41] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju, 2023.

limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjetà 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'. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et*** *(Kost., 23/11/2020) fejn ġie spjegat hekk fuq din il-kwistjoni:*

> *"Madankollu ma huwiex għalkollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żjieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera 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 filqbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tassuq ħieles.*
>
> *15. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu".*

Illi mbagħad dik il-Qorti wara li irriferiet għall-emendi tas-sena 2022 kompliet hekk:

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[42]. 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[43]) sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi.

Illi meqjus dan kollu l-Qorti jidhrilha li l-bdiewa jistħoqqilhom protezzjoni jekk jippruvaw li huma veru bdiewa u jużaw l-art għall-biedja. F'dan il-każ, il-konvenuta ppruvat li hi taħdem dan ir-raba' u minnu tgħix il-familja tagħha. Hi tbiegħ ukoll minn dawn il-prodotti agrikoli. Hu minnu li l-konvenuta għandha wkoll impjieg full time pero' dan ma jfissirx li għax hi bidwija part time, il-qbiela tagħha m'għandhiex tkun protetta.

[42] B'referenza għall-Att XXII tas-sena 2022.
[43] Is-sena 1982 kient dik meta l-attirci saret sid tal-propjeta; il-kawża saret fis-sena 2019.

Illi iżda l-Qorti jidhrilha wkoll li s-sid għandu drittijiet ukoll li għandhom ikunu protetti. Il-qbiela ta' seba' euro (€7) fuq 1653 metru kwadru hi baxxa wisq u ċertament li s-sidien għandhom dritt għal qbiela ogħla minn hekk. Tul is-snin fejn il-poplu sar aktar affluwenti u ma kienx meħtieġ għajnuna daqshekk diretta u kbira lill-bdiewa, il-Kap 199 baqa' l-istess u ma mexiex maż-żmien. Is-sidien kellhom jibqgħu jirċievu qbiela baxxa u l-art tagħhom ma terġax lura għandhom imma tibqa' tintiret fil-familja tal-bdiewa. Dan l-intervent tal-istat hu ċertament żbilanċjat wisq favur il-bdiewa u jinsa għal kollox is-sidien. Waqt li l-Qorti tirrikonoxxi l-bżonn li l-biedja tkun protetta u megħjuna u li tagħraf li dan il-bżonn kien u għadu jeżisti, tirrikonoxxi wkoll li hemm diversi metodu kif dan jista' jsir u m'hemmx għalfejn li biex tingħata din l-għajnuna, is-sid ikollu jibqa' jirċievi qbiela baxxa għal żmien indefinit. Għalhekk issib li hemm żbilanċ qawwi kontra s-sid f'dan l-intervent tal-istat.

Ikkunsidrat

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x'jikkostitwixxi aġir '*fl-interess pubbliku*' u '*fl-interess ġenerali*' u f'liema livelli jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta' jibqa' protett. Fil-kawża ***Amato Gauci vs Malta***[44] , il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario,* ***Velosa Barreto,*** *cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in*

[44] Application no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.

2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that, State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, ***Mellacher and Others,*** *cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*

3. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, ***Hutten-Czapska****, cited above, § 225). 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 applicant's right of property.*

4. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi aktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[45] qalet ukoll li:

Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of

[45]**Apap Bologna v Malta** Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.

> *the community and the protection of the applicant's right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments,* ***Anthony Aquilina v. Malta****, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*
>
> *58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.*

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta' fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[46] Bl-istess mod, dan ir-raġunar igħodd għall-qbiela tar-raba', li bħall-kera tal-proprjeta' baqgħet baxxa, minkejja li ż-żminijiet inbidlu.

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm l-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-qbiela tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-propjeta'.

Illi l-qbiela li l-konvenuta ħallset fis-sena 2021 kienet ta' €7 fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-qbiela fis-suq ħieles għall-istess sena (2021) fis-somma ta' €667 fis-sena. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienet qed tħallas il-konvenuta u dak li setgħu jipperċepixxu l-atturi.

Illi għalhekk il-Qorti qed tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, dritt sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

<u>L-artikolu 6 tal-Konvenzjoni</u>

Ikkunsidrat

[46] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil v Malta** App no 55102/20 u **Vassallo v Malta** App no 52795/20 deċiżi fit-12 ta' Settembru 2023.

Illi dwar l-ilment tal-atturi li hemm ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba li jallegaw li għalkemm għandhom possibilita' li jadixxu lill-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba taħt il-Kap 199, dan ma jagħtihomx rimedju effettiv, il-Qorti tagħmel dawn l-osservazzjonijiet. Fis-sentenza **J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et**[47] il-Qorti Kostituzzjonali, b'referenza għall dak li kien jipprovdi l-Kap 199 qabel l-emendi tas-sena 2022, għamlitha ċara li:

> *"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-proprjetà 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 tallum, 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."*

Illi għalhekk il-Qorti ssib ksur tad-dritt ta' smigħ xieraq kif protett bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

<u>Talba għal żgumbrament</u>
<u>Inapplikabilita tal-protezzjoni naxxenti mill-Kap199</u>

Ikkunsidrat

Illi fit-tieni talba tagħhom, l-atturi qed jitolbu biex jieħdu lura l-art.

Illi din il-Qorti hi waħda ta' ġurisdizzjoni straordinarja. Ġaladarba hemm tribunal ieħor li għandu kompetenza li jagħti r-raba' mqabbel lura lis-sidien, allura din il-Qorti ma tistax tassumi fuqha din il-kompetenza li l-liġi tat lil tribunal ieħor. Dan qed jingħad minkejja li l-Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali għandha poteri wiesa' u tista' tagħti ordnijiet kif jidhrilha xieraq.

[47] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.

Illi mbagħad rigward il-parti l-oħra tat-tieni talba fejn l-atturi qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-konvenuta m'għandhiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Kap 199, il-Qorti ser terga' tagħmel referenza għas-sentenza ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et.***

> *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***[48]*, u l-kera tista' tiżdied kull tmien snin… …. …*
>
> *37. Il-Qorti tqis ukoll li t-tieni talba attriċi tenut kont dak konsidrat bid-dħul fis-seħħ tal-emendi fil-Kap. 199, u ċjoè li jiġi dikjarat li l-konvenuti m'għandhomx jibqgħu jgawdu l-protezzjoni tal-liġi impunjata ma għandhiex tiġi milqugħa f'dawn il-proċeduri salv kull dritt ieħor riservat spettanti lill-attriċi.*

Illi għal dawn l-istess raġunijiet din il-Qorti tqies li t-talba ta' l-atturi odjerni in kwantu tirrefrei għal dikjarazzjoni li l-konvenuta Fenech m'għandiex tibqa tibbenefika mid-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 m'għandhiex tintlaqa'.

<u>Danni</u>

Ikkunsidrat

[48] Is-sottlinear huwa ta' din il-Qorti.

Illi l-Qorti se tgħaddi biex tikkwantifika d-danni dovuti minħabba dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Illi l-kumpens se jingħata mid-data tal-akkwist u ċioe' minn meta l-atturi wirtu, sal-2022 meta daħlu fis-seħħ l-aħħar emendi għall-Kap 199. Il-kumpens mhux se jingħata sad-data tas-sentenza peress li kien stabbilit diġà fil-ġurisprudenza li l-aħħar emendi tal-Kap 199 joffru rimedju għal dawn it-tip ta' lanjanzi u jilħqu bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-interessi tal-bidwi kerrej.[49]

Illi l-atturi qed jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara u tordna li l-Avukat tal-Istat iħallas danni pekunjarji u non pekunjarji. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi taw dettalji tas-somma li qed jitolbu.

Illi l-għan tad-danni pekunjarji hu li l-persuna titqiegħed kemm jista' jkun fil-pożizzjoni li kienet qabel sofriet it-telf[50]:

> *The Court considers that, just like an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention, an award for pecuniary damage made by a domestic court must be intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred.*

Il-kumpens jitħallas mill-Avukat tal-Istat rappreżentant tal-Istat, peress li huwa l-Istat li huwa responsabbli għall-ħarsien tad-drittijiet tal-bniedem u biex jieħu dawk il-miżuri leġislattivi u amministrattivi biex jipproteġi d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini tiegħu kollha. Huwa l-Istat li fost oħrajn illeġisla biex ikun hemm dan ir-reġim ta' liġijiet tal-qbiela. Għalhekk iwieġeb l-Istat biex jagħti kumpens meta jinkisru dawn id-drittijiet. Il-konvenuta mhix responsabbli għal dawn id-danni, ġaladarba hi mxiet mal-liġi kif kienet tul is-snin, ħallset il-qbiela u mhix hi li għaddiet il-liġi in kwistjoni.

Illi l-ġurisprudenza[51] f'każi simili ta' qbiela tar-raba' imxiet fuq il-metodu ta' kalkolu ta' danni kif imfisser fis-sentenza **Cauchi vs Malta**[52] u f'ħafna sentenzi li ġew wara tal-qrati Maltin. Din il-Qorti se tadotta dan il-metodu wkoll.

Illi skont din il-linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja,

---

[49] Ara f'dan is-sens **J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.
[50] **Apap Bologna v Malta** Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.
[51] Ara per eż Carmelo Azzopardi noe vs Avukat tal-Istat deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023
[52] Application number. 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 69 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu. Hu stabbilit ukoll li għandu jitnaqqas ukoll ta lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minnbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset.

Illi l-Qorti Ewropea qalet hekk fis-sentenza fl-ismijiet ***Cauchi v Malta***:

> *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%.*

Illi l-espert ġudizzjarju stabbilixxa l-prezz fis-suq ta' din l-art bħala art agrikola fis-somma ta' sebgħin elf euro (€70,000) u l-qbiela dovuta għas-sena 2022 ta' seba' mitt euro (€700). Il-perċentwali użat kien ta' 1%.

Illi b'applikazzjoni ta' dawn il-kriterji mill-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami il-Qorti se tnaqqas l-ammont bi 30% minħabba l-għan soċjali tal-Kap 199 li għadu jissussisti u li minħabba fih wieħed ma jistax jippretendi li se jdaħħal ammont daqs il-valur tas-suq. Rigward il-persentaġġ l-ieħor ta'

20%, il-Qorti jidhrilha li l-valur lokatizju stabbilit mill-espert ġudizzjarju u l-perċentwali użat huma pjuttost baxxi anke meta komparati mal-minimu stabbilit illum fil-Kap 199. Għalhekk hemm ċans kbir li dan ir-raba' kieku jkun imqabbel kważi b'mod kontinwu. Għalhekk il-Qorti jidhrilha li m'għandhiex tnaqqas dan il-persentaġġ t'20%. Naturalment għandha titnaqqas ukoll il-qbiela li fil-fatt tħallset, nkluż dik li tħallset lil Dun Salv, peress li kienu l-atturi minn rajhom li qalu lill-konvenuta tħallas lil Dun Salv minflok lilhom.

Illi l-kumpens dovut lill-atturi għandu jkun kif ġej:

SENA	**KERA STMATA (€)**	**KERA IMĦALLSA (€)**
2005	305	**7**
2006	321	**7**
2007	337	**7**
2008	354	**7**
2009	371	**7**
2010	390	7
2011	409	7
2012	430	7
2013	451	7
2014	474	7
2015	497	7
2016	522	7
2017	548	7
2018	576	7
2019	605	7
2020	635	7
2021	667	7
2022	700	7
Total	**€8,592**	**€126**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€8,592
Tnaqqis ta' 30%	€2,578
Bilanċ	€6,014
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 126
Kumpens dovut	**€5,888**

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut lill-atturi huwa ta' ħamest elef tmien mija tmienja u tmenin euro (€5,888) bejniethom, skont is-sehem ta' kull wieħed fl-art in kwistjoni.

Danni non pekunjarji

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jitolbu ukoll danni non pekunjarji u ħallew il-quantum f'idejn il-Qorti.

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

Illi fil-kawża ***Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat***[53] il-Qorti qalet:

> *L-għan [tad-danni morali] huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passività tas-sid issir għalhekk relevanti għaliex din il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre, fil-fehma tal-Qorti għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sidien tal-proprjetà in kwistjoni kienu għadhom il-ġenituri tal-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju.*

U fil-każ ***Deguara Caruana Gatto vs Farrugia,***[54] il-Qorti qalet ukoll:

> *Għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà in kwistjoni kienet għadha omm l-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju. Kif diġà ngħad il-kumpens non-pekunarju huwa ntiż sabiex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li jkun sofra l-individwu, u għalhekk huwa ta' natura ferm personali u suġġettiva u ma jistax jgħaddi għand l-eredi ladarba m'għandu xejn x'jaqsam mal-patrimonju tal-mejjet. Inoltre, għalkemm huwa minnu li d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda mpatt fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens nonpekunarju fejn il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal.*

[53] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.
[54] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21.

Illi l-atturi akkwistaw il-fond fis-sena 2005 imma bdew dawn il-proċeduri fl-2022. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-atturi kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' tlett elf Ewro (€3,000) huwa adegwat.

Għal dawn il-motivi l-Qorti, taqta u tiddeċiedi billi, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta'l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut l-Avukat ta' l-Istat u l-ewwel eċċezzjoni tal-Konvenuta Josephine Fenech stante li dawn ġew irtirati, fil-waqt li tiċħad id-disa' eċċezzjoni tal-konvenut l-Avukat ta'l-Istat dwar rimedji ordinarji, u fil-waqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-konvenuti,

Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li fil-konfront tal-atturi kien hemm ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni kif ukoll tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

Tiċħad it-tieni talba tal-atturi.

Tilqa' it-tielet talba billi tiddikjara li l-Avukat tal-Istat hu responsabbli għad-danni pekunjarji u morali dovuti lill-atturi minħabba dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali, tillikwida l-kumpens dovut fis-somma ta' ħamest elef tmien mija tmienja u tmenin euro (€5,888) bħala danni pekunjarji, u tlett elef Ewro (€3,000.00) bħala danni morali li huma dovuti lill-atturi bejniethom, skont is-sehem li għandhom fil-proprjeta' in kwistjoni.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-Avukat tal-Istat, u bl-imgħax sal-ħlas effettiv.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRAUR