QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)
Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Nru: 89/2022GG

John Vella (ID 669149M), Emanuel sive Noel Vella (ID 813156M) u Maria mart Raymond Darmenia (ID 177653M)

vs

Avukat ghall-Istat u Salvatore Grima (ID 502042M), Marija armla ta' Emanuel Grima (ID 0954147M), Lino u Miriam konjugi Grima (ID 61468M u 344972M rispettivament)

Illum 22 ta' Mejju 2024.

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors**[1] **ta' John Vella et**ipprezentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-17 ta' Frar 2022, bis-segwenti permessi u talbiet:

> Illi l-esponenti huma s-sidien ta' porzjoni art maghrufa bhala Ta' Wied Qannotta jew Ta' Qalet il-Halib fl-inhawi tal-Wardija limiti ta' San Pawl il-Bahar ta' kejl superficjali ta' 745m2 ekwivalenti ghal 6.65T accessibli minn Triq Wied Qannotta liema raba' hija murija fuq il-pjanta hawn annessa (Dok A).

[1] Fol. 1 sa 3

Illi l-esponenti wirtu din il-proprjeta' minghand missierhom Gavino Vella u da parti tieghu kien ukoll wiret din il-proprjeta' u permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tal-15 ta' Gunju 1988, l-imsemmija art giet assenjata lilu.

Illi dir-raba' ilha mqabbla lill-familja tal-intimati ghal snin twal u prezenzjalment il-qbiela hija ta' ftit inqas minn 14Eur fis-sena.

Illi l-kirja hija wahda protetta bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-ligijiet ta' Malta u li a' tenur tal-listess ligi m'huwiex possibli ghall-esponenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-istess raba' fi zmien ragonevoli u lanqas li jkollhom kumpens adatt tenut kont il-valur intrinsiku tal-art.

Illi tali lezjoni ilha ssehh ghal snin twal.

Illi l-esponenti ppruvaw jaslu fi ftehim mal-intimati l-bdiewa izda ma rnexxielhomx.

Illi ghalhekk gew u ghadhom qed jigu lezi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanciti mid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali u dan anke abbinat mal-Artikolu 6 tal-istess konvenzjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

i. Tiddikjara u tiddeciedi li gew u ghadhom qed jigu mittiefsa d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghar-ragunijiet premessi;

ii. Taghti rimedju xieraq u opportune sabiex tali lezjoni ma tibqghax issehh u jekk ikun il-kaz tordna illi l-intimati jigu zgumbrati mill-istess raba' jew li jigi dikjarat li huma m'ghandhomx dritt li jibqghu jibbenifikaw mid-

dispozizzjonijiet protettivi tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta;

iii. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghall-hlas ta' danni morali u danni materjali spettanti lir-rikorrenti minhabba l-lezjoni fuq imsemmija, tillikwida l-istess danni u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti[2] annessi mar-Rikors promotur.

Rat ir-**Risposta tal-intimati Salvatore Grima, Lino u Miriam konjugi Grima**[3] ippreżentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fil-21 ta' Marzu 2022, li permezz taghha eccepew li:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bl-operazzjoni tal-"Att Dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba" ossia tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta li qed jipproteġi lil intimati fil-kirja tagħhom tar-raba de quo agitur, ma huwiex possibbli għar-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-istess raba' fi żmien raġonevoli u lanqas li jkollhom kumpens adatt tenut kont tal-valur intrinsiku tal-art. Illi b'konsegwenza ta' hekk ir-rikorrenti qed jallegaw illi qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom.

1. Illi in linea preliminari jingħadd illi huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamnetli u mhux ċittadin privat. Illi l-eċċepjenti ma għandhomx 'locus standi judicii' stante li ma jistgħux ikunu meqjus bħala l-leġittimarji kontradittur u

[2] Fol. 4 sa 25
[3] Fol. 30 sa 32

għalhekk għandhom jiġu liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

2. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċepjenti qiegħdin biss jipprevalixxu ruħhom minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadini privati u b'hekk ma jistgħux ikunu misjuba li kisru drittijiet ta' terzi inkluż tar-rikorrenti u di piu' jekk ir-rikorrenti soffrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' tkun qatt akkollata fil-konfront tal-eċċepjenti u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

3. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, jispetta lir-rikorrenti li jressqu prova li huma ma kellhomx rimedju effettiv u ordinarju alternattiv biex jottjenu rimedju għall-lanjanzi epurati minnhom f`din il-proċedura. Fin-nuqqas ta` din il-prova, l-esponenti jeċċepixxu li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha;

4. Illi subordinarjament, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċepjenti qiegħdin bil-qawwa jirrespinġu l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

5. Illi l-eċċepjenti qed jiddetjenu r-raba' de quo mingħand ir-rikorrenti b` titolu validu skont ftehim viġenti bejn il-kontendenti u skont il-liġi. Illi r-rikorrenti kienu jaċċettaw il-qbiela relattiva u din l-aċċettazzjoni hi nkompatibbli mal-azzjoni promossa mir-rikorrenti;

6. Illi għalhekk, ir-rikorrenti ma għandhom l-ebda ġustifikazzjoni sabiex jitolbu illi l-eċċepjenti ma jistgħux ikomplu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi viġenti sabiex ikomplu fil-kirja tar-raba' *de quo agitur*;

7. Illi r-rikorrenti lanqas ma għandhom l-ebda ġustifikazzjoni sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-eċċepjenti mir-raba' *de quo agitur*;

8. Illi apparti dan, hemm interess soċjali u pubbliku għaliex għandu jkun hemm l-interferenza in kwistjoni. Ir-raba` hija mikrija għal skopijiet agrikoli bħal ħafna mir-raba` f'Malta u Għawdex;

9. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qegħdin jiġu miċħuda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u dan stante li fil-preżent huma ntitolati li jirċievu l-qbiela;

10. Illi bl-applikazzjoni tal-prinċipju ben stabbilit mil-Qrati nostrana kif ukoll mid-Dritt Ċivili cioe' dak tal-*pacta sunt servanda,* r-rikorrenti huma obbligati jirrispettaw il-kirja li kienet tikkomprendi obbligi assuni minnhom u/jew mil-ante causa tagħhom.

Għaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati u nsostenibbli, u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħhom.
Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-**Risposta tal-intimata Marija Grima**[4], ipprezentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fit-23 ta' Marzu 2022, li permezz taghha eccepiet li:

[4] Fol. 33

Illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu kollha michuda bl-ispejjes kontra taghhom;

1. Illi fl-ewwel lok huwa gjuridikament *non sequitur* illi targumenta illi l-ecipjenti hia responsabbli ghal xi lezjoni ta' drittijiet tal-atturi, jew xort' ohra, illi hija responsabbli biex taghmel tajjeb ghal danni illi allegatament soffrew l-atturi sempliciment ghaliex hija kienet il-beneficcjarja ta' jeddijiet gejjin mill-Ligi.

2. Illi c-cittadin ma huwiex marbut mill-Ligi illi jhares id-drittijiet fundamentali ta' cittadini ohra fit-tqassim ta' drittijiet u obbligi impliciti fil-ligijiet ordinarji u ma jistghax jigi penalizzat ghall-"nuqqas" inezistenti.

3. Illi anke kieku stess jigi ritenut illi l-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta huwa leziv tad-drittijiet fundamentali tal-atturi, dan ma ghandu qatt iwassal ghall-izgumbrament tal-konvenuti mir-raba, peress illi l-izgumbrament tal-konvenuti jkun fih inniffsu lezjoni tal-jeddijiet taghhom.

4. Illi t-talba dwar il-kap ta' spejjez hija opposta stante illi ghandhom ikkunu l-atturi illi jigu kkundannati jhallsu dawn l-ispejjez.

Bl-ispejjez u b'riserva illi l-esponenti tressaq il-provi mehtiega u eccezzjonijiet skont il-kaz.

Rat ir-**Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat**[5]ipprezentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fl-24 ta' Marzu 2022, li permezz taghha eccepixxa li:

1. Illi r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom u tal-ftehim tal-kirja li huma qeghdin jattakkaw b'din il-kawza. L-istess rikorrenti

[5] Fol. 36 sa 38

jridu jgibu prova wkoll illi din il-kirja hija soggetta ghall-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma hu sar sid tal-proprjeta` in kwistjoni;

3. Illi l-allegazzjonijiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda;

4. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ghandu jinghad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta' skont l-interess generali;

5. Illi f'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Sewwasew f'dan il-kaz, il-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu (1) ghan legittimu ghax johrog mil-ligi, (2) huwa fl-interess generali ghax huwa mahsub biex iheggeg u jhares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u sigar tal-frott li huma mehtiega ghall-hajja tal-bniedem u (3) izomm bilanc gust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabilott u tal-poplu b'mod generali;

6. Illi mhuwiex minnu dak li jghidu r-rikorrenti li huma jinsabu mcahhda milli jiehdu l-pussess effettiv tal-art ghaliex l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 isemmi ghad kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob li l-kirja agrikola ma tibqax tiggedded. Lanqas ma huwa minnu dak li jghidu r-rikorrenti li minhabba l-ligi huma ma jistghux jiksbu kumpens gust mill-kirja tal-art. Anzi, bil-kontra, l-artikolu 3(c) tal-Kap. 199 jaghtihom jedd li, jekk iridu, jitolbu lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja taghhom jigu ndaqs bhal kirjiet agrikoli ohra. Ghaldaqstant l-esponenti ma jaqbilx mar-rikorrenti meta jghidu li l-Ligi kif inhi imfassla

ccahhadhom minn opprtunita' li jiksbu dhul xieraq mill-kirja tal-art mertu tal-kawza odjerna;

7. Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li m'hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, l-esponenti jissottometti li l-kuncett ta' smiegh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali izda huwa mixhut esklussivament fuq il-procedural fairness ta' kawza. L-access ghall-qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas procedurali, dan l-ilment ghandu jigi michud ukoll;

9. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur taddrittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, lesponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta` ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghal rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti.

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-Relazzjoni Teknika tal-Perit mahtur mill-Qorti AIC Dr Konrad Xuereb[6], mahlufa fis-16 ta' Settembru 2022[7].

Rat il-provi dokumentarji mressqa mill-partijiet.

[6] Fol. 42 sa 43
[7] Fol. 47 sa 81

Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni[8] maghmula lill-Perit Tekniku, u t-twegibiet tieghu bil-miktub.

Semghet lix-xiehda mressqa mill-partijiet.

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-partijiet.

Ikkunsidrat li:

1. Dan huwa lment dwar ksur ta' drittijiet fundamentali li r-rikorrenti qed iressqu kontra l-Avukat tal-Istat, u kontra l-inkwilini taghhom Salvatore Grima, Marija Grima, Lino Grima u Miriam Grima, ghar-rigward ta' porzjoni raba' maghrufa bhala "Ta' Wied Qannotta" jew "Ta' Qalet il-Halib", fl-inhawi tal-Wardija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, tal-kejl ta' cirka 7475 m^2, accessibbli minn Triq Wied Qannotta, u li tidher markata bin-numru VII, u kulurita bl-ahmar, fuq il-pjanta annessa mal-att promotur u mmarkata 'Dok. A'[9], minhabba fiz-zmien twil li matulu dan ir-raba' ilu mikri lill-intimati, bi qbiela ta' ftit anqas minn €14 fis-sena, u minhabba li huma tal-fehma li din il-kirja hija protetta taht l-<u>Att dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Raba'</u> (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta) b'mod li mhux possibbli ghalihom jirriprendu l-pussess taghha fi zmien ragonevoli, u lanqas li jkollhom kumpens adattat tenut kont tal-valur intrinsiku tal-art, liema obbligi jipremettu li huma vjolattivi tal-**Art. 1 tal-Ewwel Protokoll** ghall-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Ghal dan il-pretiz ksur, ir-rikorrenti qed jitolbu rimedju monetarju, u wkoll li din il-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimati inkwilini mir-raba', inkella tiddikjara li m'ghandhomx dritt jibqghu jistriehu fuq id-disposizzjonijiet vjolattivi sabiex jibqghu fl-okkupazzjoni tieghu.

2. Min-naha taghhom, l-intimati inkwilini Grima wiegbu billi b'mod preliminarjament jghidu li m'ghandhomx *locus standi* fi kwistjoni fejn huma mharrkin dwar ksur ta' drittijiet fundamentali, u

[8] Fol 89 sa 101
[9] Fol. 4

li r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji biex jindirizzaw il-lanjanzi taghhom, u li naqsu li juru li ezawrewhom. Fil-mertu jirritjenu li l-legislazzjoni impunjata ghandha skop pubbliku li qed taqdih b'mezzi idonei. L-intimat Avukat tal-Istat essenzjalment qajjem l-istess difizi, ghajr dik tal-*locus standi,* b'accenn akbar fuq l-iskop pubbliku tal-ligi impunjata meta jghid li kienet mehtiega biex taqdi ghan legittimu fl-interess generali, u li fl-istess hin taghti diversi rimedji lis-sid-lokatur biex jirriprendi l-pussess tar-raba' tieghu, jew jottjeni zieda fil-kera (*qbiela*) bi proporzjonalita' bejn id-drittijiet tieghu u tal-inkwilin fl-ambitu wiesa' tal-iskop tal-protezzjoni.

3. In sostenn tal-lanjanzi taghhom, ir-rikorrenti jistriehu fuq id-dokumenti minnhom ezebiti dwar it-titolu taghhom[10], u fuq l-affidavit tar-rikorrent Emanuel sive Noel Vella[11]. Minn dawn il-provi, li ma kienux kontradetti u lanqas kontestati[12] mill-partijiet l-ohra fil-kawza b'kontroezamijiet jew provi kuntrarji, jirrizulta li:

(i) ir-rikorrenti huma successuri ta' Gavino Vella, li miet fis-27 ta' Jannar 2002;

(ii) il-porzjoni raba' mertu tal-kawza kienet assenjata lil Gavino Vella b'att ta' divizjoni pubblikat min-Nutar Dottor Tonio Spiteri fil-15 ta' Gunju 1988, u li permezz tieghu kien ha l-porzjoni diviza markata bin-numru VII, u deskritta fis-Seba' Porzjoni;

(iii) wara l-mewt ta' Gavino Vella, it-tlett eredi tieghu – ossia r-rikorrenti – kienu dehru fuq att ta' dikjarazzjoni *causa mortis*, li permezz tieghu iddikjaraw li wirtu b'titolu universali minghand missierhom din il-porzjoni raba', u hallsu t-taxxa tal-boll dovuta fuq dik it-trasmissjoni skond il-ligi[13].

---

[10] Fol. 6 sa 25
[11] Fol. 5
[12] Ma sarx kontroezami u lanqas tressqu provi kuntrarji
[13] L-art tinsab deskritta fol. 7, flimkien ma' kwota indiviza mill-istess art, li wkoll gie dikjarat li kienet tappartjeni lil Gavino Vella, pero' mhix parti mill-mertu ta' din il-kawza

4. Skond ir-rikorrent Emanuel sive Noel Vella, din il-porzjoni raba' ilha snin twal imqabbla, mal-bqija tar-raba' li jdawwarha, fil-familja tal-intimati Grima, bi qbiela li hija ftit anqas minn €14 fis-sena ghall-parti tar-raba' appartenenti lir-rikorrenti, u bid-dritt li jibqghu jokkupawha minn generazzjoni ghal ohra. Huwa ddikjara li r-rikorrenti jixtiequ jbieghu dan ir-raba' taghhom, pero' ma jistghux minhabba ix-xkiel konsistenti f'kirja protetta u ghalkemm offrew kumpens lill-intimati Grima biex jivvakaw minnha halli jkunu jistghu jaghmlu dan, ma rnexxielhomx jaslu fi ftehim.

5. L-intimati Salvu Grima[14], Lino Grima[15], Miriam Grima[16] u Marija Grima[17] lkoll xehdu bil-mezz tal-affidavit.

6. Salvu Grima ddikjara li jigi missier Lino Grima, u l-kunjatu ta' Miriam Grima, intimati wkoll f'din il-kawza, filwaqt li l-intimata l-ohra Marija Grima hija l-mara ta' huh mejjet, Emanuel Grima. Qal li dan ir-raba' kien originarjament mikri lil missieru, u hu ilu midhla tieghu minn tifel; meta kiber, beda jahdmu hu u baqa' jaghmel hekk sal-lum. Qal li dan ir-raba' huwa baghli, u ma fihx ilma, u ghalhekk it-tisqija ssir biss mill-ilma tax-xita. Minhabba f'hekk, qal li ghal dawn l-ahhar tletin sena, dan ir-raba' ilhom juzawh biex ikabbru s-silla u l-qamh li jitimghuh lill-bhejjem taghhom. Qal ukoll li l-qbiela dejjem hallsuha fil-hin.

7. In kontroezami[18], Salvu Grima qal li din il-qbiela qieghda bejnu u z-zewg hutu l-ohra u li llum ix-xoghol fir-raba' jaghmlu t-tifel tieghu Lino Grima. Qal li hadem bhala impjegat mal-Gvern, u llum pensjonant, u ilu rtirat mix-xoghol ghoxrin sena. Barra dan ir-raba', ghandu xi sebat itmiem raba' iehor li wkoll jahdmuha uliedu, u li jappartjeni lilu wahdu. Qal li l-qamh li jahsdu jzommu l-parti l-kbira minnu ghall-annimali, u l-bqija jiehdu min jahsad bi hlas tax-xoghol, pero' l-arrangamenti jaghmilhom it-tifel tieghu u mhux hu. Qal li

[14] Fol. 92
[15] Fol. 93
[16] Fol. 94
[17] Fol. 103
[18] Ara xiehda, 3.5.2023, fol. 119 sa 128

ibnu ghandu n-nghag quddiem id-dar fejn joqghod. Fis-sena ta' qabel, il-qamh kien inharaq, u ma hadux prodott. Fis-snin precedenti, l-ghalqa kollha lahqet ghamlet mal-hamsin balla qamh, li minnhu hu ma jiehu xejn.

8. L-intimat Lino Grima ta l-istess verzjoni tal-fatti moghtija minn missieru.

9. In kontroezami[19], Lino Grima qal li xoghlu mekkanik, jahdem ghal rasu *full-time* bi shab ma' haddiehor f'garaxx jismu 'Midland' f'Burmarrad, pero' jrabbi wkoll l-annimali, u li l-qamh li jiehu minn dan ir-raba' jitimghu maghlef lilhom. Qal li x-xoghol tar-raba' jaghmlu kollu hu, bl-assistenza ta' habib tieghu. Lil dan il-habib tieghu jhallsu bil-maghlef stess, jew bil-flus. Qal li ma jibqaghlux qligh li jiddikjara minn dan ix-xoghol, u li l-maghlef jitimghu lin-nghag. Qal li sitt itmiem mir-raba' mertu tal-kawza ma jinhadimx ghaliex ma hemmx triq ghalih, u jahdem il-bqija. Huwa ddikjara wkoll li r-rikorrenti dejjem accettaw il-hlas tal-qbiela minghandhom u qatt ma rrifjutawha.

10. Fl-affidavit taghha, l-intimata Miriam Grima ziedet tghid li hi u zewgha akkwistaw *causa mortis* is-sehem mill-kirja li kellu z-ziju ta' zewgha Karlu Grima, li tghid li miet madwar hames snin qabel xehdet. Skond hi, zewgha dejjem kien jahdmu hu dan ir-raba', u wara l-mewt ta' Karlu Grima u Emanuel Grima, baqa' jahdmu wahdu. Hija pprezentat ukoll registrazzjoni f'isem zewgha mal-ARPA li turi li dan huwa registrat wahdu bhala li jikkultiva medda ta' tomna, zewg sieghan u kejla minn dan ir-raba' baghli.[20] Il-kultivazzjoni, skond din ir-rikorrenti, hija tal-qamh.

11. In kontroezami[21], l-intimata Miriam Grima qalet li hija mara tad-dar, u taghmel xoghol volontarju. Qalet li r-raba' jahdmu zewgha, u hi ma tmurx mieghu. Il-kera dejjem hallasha zewgha. Fuq

[19] Ara xiehda, 27.9.2023, fol. 131 sa 140
[20] Fol. 95
[21] Ara xiehda, 27.9.2023, fol. 141 sa 151

qligh mir-raba' qalet li ma taf xejn, u lanqas taf isem min jghin lil zewgha fil-kultivazzjoni tal-qamh. Pero' qalet li taf li t-tiben jitimghuh lin-nghag, u li mill-halib tan-nghag jaghmlu l-gbejniet ghalihom u ghall-familja.

12. L-intimata Marija Grima ddikjarat li zewgha Emanuel Grima, illum mejjet, kien bidwi *full-time*, u li fil-hamsa u hamsin sena li ghamlet midhla tieghu, dejjem tafu jahdem dan ir-raba'. Hi kienet tmur tghinu wkoll, u kienu jahdmu dan ir-raba', ma' zewgha, hutu Karlu Grima u r-rikorrent Salvu Grima. Il-wicc dejjem kien tal-qamh, u ilma ma hemmx.

13. In kontroezami[22], Marija Grima kkonfermat li l-inkwilini originali kienu t-tlett ahwa Salvu, Emanuel u Karlu, ilkoll Grima. Qalet li llum ir-raba' jahdmuha qamh, billi jqabbdu lil xi hadd barrani bit-tractor li jahratha, jizra' u jahsad. Il-prodott gieli jbieghuh u gieli jerfghuh. Hija ma ftakritx x'kien sehemha mill-qligh minn dan il-qamh fis-sena precedenti, u lanqas ftakret xi spejjez ghamlet. Qalet pero' li hija tghix bil-pensjoni u li, kemm ilu li miet zewgha, hija ma dahlitx fl-ghalqa ghaliex dejjem qabbdet lil min jaghmel ix-xoghol.

14. Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll publikazzjoni[23] f'rivista minn Marco Dimech – Direttur tal-Agrikoltura – dwar il-kriterji ghall-valutazzjoni ta' raba' li jinhadem skond il-Legislazzjoni Sussidjarja 199.02, Regolamenti dwar il-Valutazzjoni tal-Art Agrikola.

15. Din il-Qorti, diversament presjeduta, fuq talba tar-rikorrenti, inkarigat[24] lill-Perit Dr. Konrad Xuereb sabiex jaghti stima tal-valur lokatizju tar-raba' mertu tal-kawza mis-sena 2002 sa meta kienet intavolata din il-procedura, u wkoll sabiex jirrelata jekk ir-raba' hux saqwi jew baghli, x'tip ta' prodott jipproduci u c-ciklu tal-qatgha tal-ucuh tieghu.

[22] Ara xiehda, 3.5.2023, fol. 112 sa 118
[23] Fol. 153 u *a tergo*
[24] Fol. 43

16. Fir-Relazzjoni[25] tieghu, Dr. Xuereb iddikjara li zar dan ir-raba' fil-15 ta' Lulju 2022. Fir-raba' ma sab ebda struttura, u ddikjara li dan jintuza ghat-tkabbir tal-qamh. B'applikazzjoni tal-metodu komparattiv, huwa ddikjara li r-rata tas-suq illum ghax-xiri tal-proprjeta' ta' raba' hija ta' madwar €50.50 kull metru kwadru, bit-tnaqqis tal-ispejjez tal-agenti u bil-margini ghan-negozjati. Huwa ghalhekk ta stima tal-prezz fis-suq illum tar-raba' mertu tal-kawza fl-ammont ta' €375,000 (tlett mija u hamsa u sebghin elf Ewro) Biex wasal ghall-valuri tar-raba' fis-snin passati, huwa applika r-rati fl-Indici tal-Proprjeta' pubblikat mill-Bank Centrali ta' Malta, u mbaghad ikkalkula l-valur lokatizju b'applikazzjoni tar-rata ta' 3.5% fuq il-valur tas-suq hekk kalkolat. Dwar in-natura agrikola ta' dan ir-raba', il-Perit Xuereb qal li dan huwa raba' saqwi. Qal li tista' tintuza biex tipproduci diversi prodotti, pero' tintuza biss ghat-tkabbir tal-qamh. Il-qamh jinzera' f'Settembru ta' kull sena, u jinhasad f'April tas-sena ta' wara.

17. Wara d-domandi in eskussjoni li sarulu bil-kitba mir-rikorrenti u mill-intimati Salvu Grima, Lino Grima u Miriam Grima, il-Perit Xuereb iccara[26] li (i) bit-terminu *"saqwi"* huwa ried ifiehem li r-raba' jista' jissaqqa; (ii) f'dan il-kaz, il-hamrija dehret pjuttost fertili, u l-ilma jista' jitwassal sar-raba', oltre li fuq il-pjanta tal-Awtorita' tal-Ippjanar sab li hemm *"watercourse"* immarkat fil-vicin; (iii) l-ilma f'dan ir-raba' jista' jitwassal bil-*bowser*; (iv) l-art tista' tintuza ghall-koltivazzjoni ta' diversi prodotti; (v) ir-raba' in kwistjoni m'ghandux sors naturali ta' ilma; (vi) il-wicc tar-raba' ma weriex li kien qed jinzera bi prodotti ohra, ghajr qamh, u wera li kien inharaq fl-ahhar zmien. Tajjeb li jkun precizat illi, minkejja dak osservat mill-Perit Tekniku, dan ir-raba' fil-fatt huwa wiehed baghli u mhux saqwi stante li huwa palezament akkolt fil-gurisprudenza illi t-terminu *saqwi* jirreferi ghal dan ir-raba' li ghandu sors ta' ilma awtonomu u sostenibbli fi kwantita' sufficjenti ghat-tisqija tal-ucuh u li ghalhekk jippermetti t-tkabbir ta' prodotti varji.

---

[25] Fol. 47 *et seq.*

[26] Fol. 98 sa 99 u 108 sa 109

Ikkunsidrat li:

18. Preliminarjament, l-intimat Avukat tal-Istat qajjem zewg eccezzjonijiet li jehtiegu li jkunu kkunsidrati qabel id-difizi tal-intimati kollha fil-mertu, liema eccezzjonijiet jirrigwardjaw (i) il-prova tat-titolu mir-rikorrenti dwar ir-raba' mertu tal-kawza; u (ii) in-nuqqas ta' legittimazzjoni attiva tar-rikorrenti sabiex jipprosegwu t-talbiet taghhom f'din il-kawza ghar-rigward taz-zmien li fih huma kienu ghadhom mhumiex sidien tal-istess raba'.

19. Dwar l-ewwel rekwizit tal-prova tat-titolu, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza mogħtija fis-7 ta' Frar, 2017, fil-kawża fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (Numru 50/2015)** fejn din il-Qorti, diversament preseduta, qalet is-segwenti:

> *"Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika*[27]*. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun'.*

20. Aktar ricenti, dan ir-ragunament kien abbraccjat f'diversi gudikati ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, u kien konfermat ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et**.[28]

21. F'dan il-kaz, ghalkemm il-provi mressqa mir-rikorrenti dwar it-titolu taghhom mhumiex estensivi, ma saret ebda kontestazzjoni mill-intimati la fuq li l-awtur tar-rikorrenti kien assenjat il-proprjeta' shiha ta' din il-porzjoni raba' b'att ta' divizjoni tal-15 ta' Gunju 1988, u lanqas li l-wirt tieghu ghadda ghand ir-

[27] Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**

[28] Rik. Nru. 27/18MCH, 27.3.2020

rikorrenti kif dikjarat minnhom fl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis*. Inoltre, l-intimati Grima jirrikonoxxu lir-rikorrenti bhala l-lokaturi taghhom dwar dan ir-raba', li min-naha taghhom baqghu jaccettaw il-qbiela minghand l-intimati Grima bla rizerva, u ma tqajjmet ebda kwistjoni ohra fir-rigward, la dwar it-titolu ta' proprjeta' tar-rikorrenti fuq l-istess raba', u lanqas dwar l-ezistenza tar-relazzjoni lokatizja bejnhom u l-intimati Grima fuq l-istess porzjoni.

22. Konsegwentement, l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ser tigi michuda.

23. Dwar it-tieni oggezzjoni preliminari mqajjma mill-intimat Avukat tal-Istat, bazata fuq jekk ir-rikorrenti jikkwalifikawx bhala *"vittma"* ghall-finijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, li taghha jallegaw li sofrew ksur, fir-rigward taz-zmien li matulu din il-porzjoni raba' kienet tappartjeni lill-awtur taghhom Gavino Vella, u cioe sas-27 ta' Jannar 2002, din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Rosa Maria Buttigieg vs Avukat tal-Istat et** (299/20/1LM) fejn kien ritenut hekk:

> *19. Ir-rikorrenti għandha raġun targumenta illi għall-għanijiet tal-kalkolu tal-kumpens pekunjarju (iżda mhux ukoll tad-danni morali),* ***jekk il-ksur beda jseħħ meta l-fond kien għadu f'idejn l-awtur tagħha, għall-finijiet ta' kumpens pekunjarju d-dies a quo jibda minn meta r-rikorrenti wirtet lil zijuha.***[29] ***Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dak it-telf. Is-suċċessuri jirtu għalhekk, mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali.***[30] [31]

24. Dan kien ukoll ir-ragunament tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi **Giovanna sive Janes Agius et vs Avukat tal-Istat**

[29] Enfasi ta' din il-Qorti
[30] Din il-motivazzjoni ma ssegwix mill-asserzjoni fis-sentenza precedenti ta' dan il-bran
[31] Sottolinear ta' din il-Qorti

et[32] ; **Cecilia Naudi et vs Avukat tal-Istat et**[33] ; **Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et**[34] ; **Francis Attard et vs Avukat tal-Istat**[35] ; **Lilian Martinelli et vs Avukat tal-Istat**[36]**; Mary Borg et vs Avukat tal-Istat et**[37] u **Ralph Bianchi et vs Avukat tal-Istat et**[38] u **Stephen Muscat et vs Avukat tal-Istat et**[39] fost bosta ohrajn.

25. Minn qari akkurat ta' dawn is-sentenzi johrog illi r-rikorrenti f'dawk il-kawzi nghataw kumpens pekunarju li jmur lura ghaz-zmien kollu li matulu l-Qorti sabet li kienet ipperdurat il-lezjoni, inkluz iz-zmien li matulu l-awturi taghhom kienu jikru l-fond b'kera u kundizzjonijiet furzati, u ghalhekk anke ghal zmien meta r-rikorrenti ma kinux ghadhom sidien jew lokaturi personalment. Minkejja li d-dritt fundamentali ma jintiritx, il-Qorti Kostituzzjonali kkonkludiet li l-awturi tar-rikorrenti kien ikollhom patrimonju akbar xi jhallu lill-werrieta, li ma kienx ghal-ligi li issa hija dikjarata bhala leziva tad-drittijiet fundamentali taghhom.

26. Minkejja dan, u in omagg tar-regola procedurali fil-ligi Maltija[40] li s-sentenzi jorbtu biss lill-kontendenti li jkunu parti fihom, hija l-fehma ta' din il-Qorti illi r-rikorrenti odjerni ma wrewx li l-awtur taghhom kien fl-impossibilita', jew ostakolat b'xi mod, milli jadixxi lill-Qorti kompetenti b'talbiet simili ghal dawk proposti minnhom f'din l-istanza. Minkejja l-eccezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan is-sens, ir-rikorrenti ma ggustifikaw bl-ebda mod dan in-nuqqas tal-awtur taghhom. Isegwi ghalhekk illi ma jirrizultax li kien hemm x'josta lill-awtur tar-rikorrenti milli jressaq lanjanzi konsimili fil-kapacita' tieghu bhala *vittma* tal-lezjoni ghaz-zmien li ghadda bejn il-15 ta' Gunju 1988 u s-27 ta' Jannar 2002, u li fih kien hu l-lokatur tar-raba' mertu tal-kawza, soggett ghad-disposizzjonijiet impunjati b'din l-azzjoni.

---

[32] 290/2020/1LM, 14.12.2022
[33] 300/20/1TA, 30.11.2022
[34] 209/20/1LM, 4.5.2022
[35] 118/21/1FDP, 30.11.2022
[36] 290/2021/1GM, 22.6.2022
[37] 139/2020/1TA,25.1.2023
[38] 251/2021/1LM, 25.1.2023
[39] 827/2021/I ISB, 18.3.2023
[40] **Art. 237**, Kap. 12

27. Din il-Qorti tinnota li, fis-sentenza **Portanier v. Malta**, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD), li xprunat l-izvilupp tal-gurisprudenza dwar il-kumpens pekunjarju ghal ksur konsimili minhabba kiri kontrollat ta' fondi urbani, telqet mill-premessa li *"an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred"*[41]. Sussegwentement, pero', l-istess Qorti, fis-sentenza **Cauchi v. Malta**[42], ghamlet tnaqqis biex jaghmel tajjeb (i) ghall-ghan socjali tal-mizura restrittiva (30%); (ii) ghar-riskji kummercjali tas-suq tal-kiri u n-nuqqas ta' garanzija dwar kiri kontinwu jew stabbli tul is-snin; u (iii) ghall-kera kontrollat attwalment ricevut mil-lokatur jew l-awturi tieghu, u mhux ukoll ghal dak kollu li probabbilment kien jilhaq jikkonsma l-awtur minn dak il-qligh.

28. Wara li hasbet fit-tu dwar dan il-punt, din il-Qorti thoss li l-applikazzjoni ta' dawn il-kriterji ta' tnaqqis biss, ghat-talbiet rikorrenti kif minnha postulati f'dan il-kaz, tista' tohloq sitwazzjoni li taghti lok ghal spekulazzjoni u arrikkiment indebitu, minghajr ebda prova tat-telf reali, u b'mod partikolari dwar x'seta' sar mill-introjtu mill-kera matul is-snin mill-awturi tar-rikorrenti **li kieku** sabu jikru l-fond bil-kera fis-suq kif kalkolat mill-ottika tal-lum u skond il-livell tal-ghixien ta' dak iz-zmien. Dana peress li l-formula postulata mill-QEBD ma tqisx l-infiq li, fuq bilanc ta' probabiltajiet, il-lokatur li jsib ruhu moghni b'introjtu mill-kera sostanzjali ta' proprjeta', mistenni jaghmel matul hajtu minn dawk il-frottijiet. Konsegwentement, ghandu ragun l-Avukat tal-Istat f'din it-tieni eccezzjoni tieghu li r-rikorrenti jistghu jilmentaw biss dwar ksur ta' drittijiet fundamentali taghhom kemm ilhom sidien huma ta' dan ir-raba', u li f'kaz li l-ilment taghhom jintlaqa', ir-rimedju pekunjarju ghandu jkun ristrett ghal dak iz-zmien, fl-istess sens li qalet l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Buttigieg vs Avukat tal-Istat et** (*supra*) "*jekk il-ksur beda jseħħ*

[41] **Portanier v. Malta**, QEDB, Appl. 55747/16, Finali 27.11.2019, para. 64
[42] Cauchi v. Malta, QEBD, Appl. 14013/19, Finali, 25.6.2021

meta l-fond kien għadu f'idejn l-awtur tagħha, għall-finijiet ta' kumpens pekunjarju d-dies a quo jibda minn meta r-rikorrenti wirtet lil zijuha."

Ikkunsidrat ukoll li:

29. Fil-mertu, in succint, ir-rikorrenti jargumentaw li d-disposizzjonijiet tal-ligi specjali li tirregola l-kiri ta' raba' (Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba', Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta), bl-ahhar emendi bl-Att XXII tal-2022, in kwantu jipprotegu z-zamma tar-raba' mill-inkwilin bit-tigdid obbligatorju, ma jippermettux revizjoni xierqa fil-kera pagabbli mill-inkwilin biex tipparaguna ma' korrispettiv gust ghat-tgawdija tal-art mal-medda tas-snin, u jaghmluha impossibbli ghalihom li jirriprendu l-pussess ta' hwejjighom, jiksru d-dritt fundamentali taghhom ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti jirritjenu li minn dan kollu ma nbidel xejn bl-At XXII tal-2022, u l-mekkanizmu gdid introdott fil-ligi ghall-awment tal-kera xorta wahda ma jwassalx ghal aggustament xieraq u gust fil-kera pagabbli lilhom dwar dan ir-raba'.

30. In succint, l-intimati jikkontestaw li t-thaddim ta' din il-ligi ghar-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimati Grima, dwar ir-raba' mertu tal-kawza, jikser dan id-dritt fundamentali tar-rikorrenti, u jargumentaw ukoll li r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji ghal-lanjanzi taghhom li naqsu li jezawrixxu.

31. L-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi hekk:

> 1.*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

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

32. Tradizzjonalment, fit-tifsir li l-QEDB[43] taghti lil dan l-artikolu, hija tispjega dan li gej:

"157. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see alsoBroniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V)"[44]

33. Ir-rekwiziti li jehtiegu li jkunu sodisfatti biex il-mizura restrittiva tikkwalifika bhala legittima fit-termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll fuq citat kienu spjegati hekk:

162 The Court will consider the case in the light of the following principles:

[43] Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem
[44] **Hutten-Czapzka v. Polonja**, Appl. Nru. 35014/97, Grand Chamber, 19.6.2006

(a) Principle of lawfulness

163. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Broniowski, cited above, § 147, with further references).

(b) Principle of legitimate aim in the general interest

164. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a "fair balance" inherent in Article 1 of Protocol No. 1 itself presupposes the existence of a general interest of the community. Moreover, the various rules incorporated in Article 1 are not distinct, in the sense of being unconnected, and the second and third rules are concerned only with particular instances of interference with the right to the peaceful enjoyment of property (see Broniowski, cited above, § 148).

165. Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment as to the existence of a problem of public concern warranting measures to be applied in the sphere of the exercise of the right of property. Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a margin of appreciation.

166. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions

as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free-market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. These principles apply equally, if not a fortiori, to the measures adopted in the course of the fundamental reform of the country's political, legal and economic system in the transition from a totalitarian regime to a democratic State (see Mellacher and Others, cited above, § 45; Scollo v. Italy, 28 September 1995, § 27, Series A no. 315-C; Immobiliare Saffi, cited above, § 49; and, mutatis mutandis, James and Others, cited above, §§ 46-47, and Broniowski, cited above, § 149).

(c) Principle of a "fair balance"

167. Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48; and Spadea and Scalabrino v. Italy, 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

168. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard

rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of.[45]

34. Ma hemmx kwistjoni li r-restrizzjonijiet li jilmentaw dwarhom ir-rikorrenti f'din il-kawza huma frott it-thaddim tal-ligi impunjata minnhom (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta).

35. Dwar jekk din il-ligi, li dahlet fis-sehh fl-20 ta' Gunju 1967 bl-Att XVI tal-1967, isservix ghan legittimu li jaqdi l-interess generali f'Malta, hemm qbil fil-gurisprudenza tal-qrati f'Malta gia aditi b'talbiet simili, li dan filfatt huwa l-kaz. Fis-sentenza **Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali qalet car li *"l-ghan legittimu tal-legizlazzjoni hija kwistjoni li trid tigi determinata oggettiament, b'referenza ghall-iskop li ghalih lil-legizlatur ikun ippromulga l-legislazzjoni inkwistjoni. 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"*[46]; filwaqt li fis-sentenza **Gerolamo sive Jimmy Bonavia noe vs Avukat tal-Istat et**, l-istess Qorti fakkret li *"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."*[47]

36. Spjegazzjoni aktar dettaljata tal-importanza ta' dan l-ghan socjali, u l-htiega tal-legislazzjoni in ezami, fil-kuntest partikolari

[45] **Hutten-Czapzka v. Polonja**, Appl. Nru. 35014/97, Grand Chamber, 19.6.2006
[46] Rik. Nru. 224/19/1LM, 31.5.2023, para. 27
[47] Rik. Nru. 369/21/1TA, 12.7.2023, para. 16

Malti, inghatat minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fl-ahhar gimghat, fis-sentenza **Mark Gaffarena vs Avukat tal-Istat et**:

> *35. F'dan ir-rigward huwa ta' utilita' li terġa' issir referenza għall-osservazzjoni li saret fis-sentenza ta'* ***Vincenza Magro*** *li żgur ma tistax issir fil-każ ta' fondi urbani:*
>
> *"Meta ġiet ippromulgata din il-liġi, id-dmir tal-Istat kien wieħed aktar oneruż, kemm minħabba l-fatt li l-istat ekonomiku u finanzjarju tal-pajjiż kien jirrifletti n-nuqqasijiet fis-soċjetà ta' dak iż-żmien, u anki għaliex huwa f'dawn l-aħħar snin anki bħala konsegwenza ta' żieda qawwija fil-popolazzjoni hawn Malta, li permezz ta' suq ħieles li nfetħet u saret possibbli b'mod kompettitiv u realistiku, l-importazzjoni tal-prodott agrikolu sabiex b'hekk ġiet assigurata li d-domanda ta' tali prodott tintleħaq sew. Tagħraf iżda li xorta waħda jibqa' l-fatt li l-Istat għandu responsabbiltà qawwija li jassigura li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq din l-importazzjoni, li f'każijiet ta' force majeure tista' b'xi mod tfalli jew tonqos sostanzjalment, kif rajna li jista' jkun il-każ f'dawn l-aħħar sentejn minħabba l-pandemija, aktar u aktar tenut kont tal-fatt li l-pajjiż jiddependi dejjem fuq it-trasport tal-baħar u tal-ajru.*
> *Għalhekk l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur tal-agrikoltura ma jfallix fl-ebda mument."*
> *36. Din il-Qorti tkompli żżid li fil-każ ta' liġi bħal din, kif kienet hekk viġenti, l-Istat huwa anke ggwidat mid-dikjarazzjonijiet ta' prinċipji f'kapitolu 2 tal-Kostituzzjoni li fost oħrajn insibu l-artikolu 9(2) li jiddisponi hekk:*
> *"L-Istat għandu jħares u jikkonserva l-ambjent u r-riżorsi tiegħu għall-benefiċċju tal-ġenerazzjonijiet preżenti u futuri u għandu jieħu miżuri sabiex jindirizza kull għamla ta' degradazzjoni tal-ambjent f'Malta, inkluża dik tal-arja, l-ilma u l-art, u kull tip ta' problema ta 'tniġġis u sabiex jippromwovi, irawwem u jappoġġja d-dritt għall-azzjoni favur l-ambjent." (emfażi tal-Qorti).*
> *37.* ***Il-Qorti ma għandha ebda dubbju, li meta ġiet promulgata din il-liġi, tlett snin wara li ġiet fis-seħħ il-Kostituzzjoni, il-leġislatur kien ispirat minn din il-parti***

tal-Kostituzzjoni, tant li din tipprovdi li fil-każ ta' teħid tal-art lura mis-sid għall-iżvillupp, raba' li hija saqwi, anke jekk joħorġu l-permessi tal-bini, ma tistax tittieħed mis-sid meta l-art tkun soġġetta għall-kirja agrikola. Iġifieri l-liġi hija fiha innifisha anti-spekulattiva. Il-liġi hija ukoll preokkupata biż-żamma u manutenzjoni tajba tar-raba da parti tal-gabillott, tant li n-nuqqas li jieħu ħsieb ir-raba' hija waħda mill-istanzi fejn is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-pussess tal-art pero' u li meta joħodha lura ma għandux ir-rabtiet li għandu l-gabillott.[48] *...*

38. Għalhekk huwa ċar li l-liġi trid li l-bidwi ma jħalliex li l-art ma tinħadimx u li ma jieħux ħsiebha u li l-ħitan tas-sejjiegħ jinżammu fi stat tajjeb u hekk ukoll kull benefikati. Jekk ma jagħmilx hekk, skont artikolu 4 tal-liġi jkun qiegħed jissogra li jitlef it-titolu. Il-Liġi qed tagħti inċentiv lill-gabillott li jikkonserva u jippreserva l-patrimonju rurali taħt piena li jitlef is-sors ta' għixien tiegħu.

39. Din il-Qorti temmen, li fil-każ ta' liġijiet ġenerazzjonali fejn jispikka l-interess tas-Soċjeta kurrenti u ta' ġenerazzjonijiet futuri, dawn ma għandhomx ikunu meqjusa biss mill-lat prettament legali. Għandhom jittieħdu l-fatturi kollha soċjo-ekonomiċi għaliex huma dawn il-konsiderazzjonijiet li waslu għat-tfassil ta' dawn il-liġijiet fil-mument li jkunu saru.[49]

37. Din il-Qorti tissenjala bla tlaqliq li taqbel ma' dan l-apprezzament dwar il-legittimita', u l-htiega, tal-intervent legislattiv, mill-Istat Malti ghall-protezzjoni u s-sostenn ekonomiku tal-qasam tal-biedja f'Malta.

38. Stabbilit li l-ligi impunjata tissodisfa l-ewwel zewg principji tal-legalita', u tal-ghan legittimu fl-interess generali, jonqos issa li din il-Qorti tezamina jekk id-disposizzjonijiet sostantivi fil-ligi in ezami

---

[48] Enfasi ta' din il-Qorti

[49] Rik. Nru. 291/20TA, 8.5.2024; ara wkoll fl-istess sens, **Alfred Manduca pro et noe vs Joseph Micallef et**, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 27.6.2023; **Raphael Farrugia et vs Avukat tal-Istat et**, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 28.9.2023; **Rita Rizzo vs Dominic Cutajar et**, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 5.12.2023; **Perit Paul Camilleri et vs Margaret Chetcuti et**, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 5.12.2023 u **Salvatore sive Silvio Camilleri vs L-Avukat tal-Istat**, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 18.1.2024

(Kap. 199), li r-rikorrenti jilmentaw minnhom, jissodisfawx ir-rekwizit ta' *"fair balance"* u proporzjonalita' bejn l-interessi tas-sid-lokatur, u tal-bidwi-inkwilin.

39. Sabiex twettaq dan l-ezami, din il-Qorti qieset f'dettall id-disposizzjonijiet u l-iskema tal-<u>Att dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba'</u> ("Att"), u jidhrilha li ghandha tissenjala s-segwenti:

(i) l-iskop dikjarat tal-Att huwa li *"[j]irregola l-kiri mill-gdid ta' raba'"* favur il-kerrej;

(ii) ghall-finijiet ta' dan l-Att:

(a) *"**"kirja"** tfisser kirja għal żmien totali miftiehem ta' mhux iżjed minn sittax-il sena għal kera, bi flus jew b'kumpens ieħor, li jitħallas bis-sena b'rata waħda jew iżjed u tinkludi kirja taċitament imġedda minn sena għal sena jew imġedda b'deċiżjoni tal-Bord skont dan l-Att, iżda ma tinkludix la enfitewsi u lanqas ftehim ta' kirja li bis-saħħa tiegħu l-prodott għandu jinqasam bejn sid il-kera u l-kerrej"*[50];

(b) *"**"raba"** tfisser kull art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu ma' l-agrikoltura, inkluż ittwaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali"*[51];

(c) *""**kerrej**" tinkludi kull membru tal-familja li jkun ċessjonarju tal-kirja u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bħal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-aħħar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jgħix mal-kerrej jew kien qed jaħdem ir-raba' miegħu jew għalih jew ikun il-werriet tal-kerrej; ""**ċessjonarju tal-kirja**" tinkludi sub-konduttur u, meta ma jkun hemm la persuna li lilha tkun ġiet ċeduta l-kirja u l-anqas subkonduttur, il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew taċitu tal-kerrej, u "ċessjoni" għandha tiftiehem skont hekk;* [52]

---

[50] **Art. 2**, Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta

[51] Ibid.

[52] Ibid.

(d) *""**data ta' terminazzjoni**" tfisser l-aħħar ġurnata li fiha l-perijodu tal-kirja li sid il-kera jipproponi li jbiddel il-kondizzjonijiet tagħha jew li sid il-kera ma hux fi ħsiebu jġedded jiskadi"*[53].

(iii) l-Att ma jimponi ebda restrizzjoni dwar l-ammont ta' kera li jista' jintalab, jew isir ftehim dwaru, bejn il-lokatur u l-kerrej ta' raba', u lanqas dwar il-kundizzjonijiet li jistghu jkunu mposti fil-bidu tal-kiri, jew ghaz-zmien kollu tal-kiri;

(iv) kiri ta' *"raba'"* ghal aktar minn sittax-il sena mhux soggett ghad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, u ghalhekk huwa regolat bid-disposizzjonijiet tal-ligi generali fil-Kodici Civili;

(v) ghalkemm l-Att ma jipprovdi ebda obbligu car ta' tigdid tal-*"kirja"* ta' *"raba'"* fid-*"data tat-terminazzjoni"*, bl-istess kundizzjonijiet li jkunu miftiehma bejn il-lokatur u l-kerrej fil-bidu tal-kiri, bhalma nsibu fost ohrajn fl-**art. 3** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), dan l-obbligu huwa necessarjament prezunt fir-rimedji moghtija lil-lokatur sabiex jibdel il-kundizzjonijiet tal-kiri, u sabiex jirriprendi l-pussess tar-raba', fl-**art. 3** u **4** tal-Att;

(vi) b'kuntrast, pero', ma' dawk il-ligijiet specjali l-ohra[54], fiz-zewg disposizzjonijiet imsemmija tal-Att, il-lokatur u l-kerrej thallew fil-liberta' li jiftiehmu bejniethom kemm dwar it-tibdil fil-kundizzjonijiet (inkluz kera), u anke dwar it-tmiem tal-kiri u l-kumpens pagabbli lill-inkwilin f'dik l-okkazjoni (ara **art. 3(1)** u **art. 4(1)** tal-Kap. 199) [55], u f'dak il-kaz eccezzjonali, ma jkunx mehtieg il-permess tat-tribunal specjali biex dak it-tibdil, jew it-tmiem tal-kiri u

---

[53] Ibid.

[54] Kap. 69 u Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta

[55] Din il-Qorti hija konxja mill-interpretazzjoni li l-Qorti Kostituzzjonali tat lil dan ir-rimedju tal-ftehim fis-sentenza **J & C Properties Limited vs Nazzarneo Pulis et**, Rik. Nru. 133/18, 23.11.2020, para. 10. Filwaqt li ma taqbilx li kull ftehim dwar zmien tal-kiri ta' raba' jeskludi l-applikabilita' tal-Att ghall-*"kirja"* ta' *"raba'"* fil-parametri tat-tifsir fl-**art. 2** taghha, il-ligi mkien ma tipprovdi li l-ftehim kontemplat fl-**art. 3(1)** u **4(1)** irid bilfors jintlahaq fit-*"terminazzjoni tal-kirja"*. Il-Qorti tifhem ukoll li l-enfasi li dan il-ftehim irid ikun intlahaq mill-kerrej hija dovuta ghall-fatt li r-raguni ahharija tal-legislatur wara l-promulgazzjoni tal-Att kienet il-protezzjoni tal-*"kerrej"* ta' raba', u mhux tas-sid

l-kumpens, u dak il-ftehim jorbot lill-partijiet minghajr il-htiega ta' approvazzjoni mit-tribunal specjali[56];

(vii) fin-nuqqas ta' ftehim, il-Bord kellu diga', qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXII tal-2022, is-setgha li japprova tibdil fil-kundizzjonijiet, li jkunu oggettivament gustifikabbli b'riferenza ghar-raba' partikolari, jew ghal raba' paragunabbli. Bid-dhul fis-sehh tal-Att XXII tal-2022, issa *"hemm mekkanizmu fejn il-kirja gusta tar-raba' ghal uzu agrikolu tista' tigi stabbilita b'mod li ma teccedix 1.5 fil-mija fis-sena tal-valur tal-art libera u franka … Din l-emenda fil-ligi hi ntiza biex izzomm bilanc gust bejn is-sid u l-inkwilin fejn ghalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens shih ghal generalita' tal-kazijiet kollha, pero' meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali, bhalma hu dan il-kaz, il-kumpens gust jista' jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq"*[57];

(viii) fin-nuqqas ta' ftehim ukoll, ir-ragunijiet ghalxhiex il-Bord kellu s-setgha jawtorizza r-ripreza ta' raba' ma humiex ristretti ghal cirkostanzi ta' nuqqas, jew ksur ta' obbligu, da parti tal-kerrej, imma inkludu wkoll cirkostanzi specjali ohra li jivvantaggjaw lis-sid, bhal fil-kaz li r-raba' jsir fabbrikabbli;

(ix) l-**art. 14** tal-Att[58], li jirrendi null u bla effett, xi patt kuntrattwali li jcahhad lill-kerrej minn xi beneficcju li jista' jkollu jedd ghalih taht l-Att, ma jnaqqas xejn mid-dritt moghti lill-partijiet li jiftiehmu dwar tibdil fil-kundizzjonijiet, jew tmiem tal-kiri u kumpens, u dan kien iccarat bis-sostituzzjoni ta' din id-disposizzjoni bl-Att XXII tal-2022.

[56]Kemm l-**art. 3(2)** u anke l-**art. 4(2)** tal-Kap. 199 jipprovdu car li l-Bord ghandu gurisdizzjoni meta jsir *"rikors"*, li mhux mehtieg meta jsir *"ftehim"*

[57] **Magro vs L-Avukat tal-Istat et**, supra, para. 30

[58] *"**14.** Kull klawsola jew kondizzjoni li tippriva lill-kerrej minn xi beneficcju moghti b'dan l-Att, sew jekk dik il-klawsola jew kondizzjoni tkun giet stipulata qabel ma jibda jsehh dan l-Att sew wara, tkun nulla u bla effett"* issa sostitwit ghal *"**14.** Ħlief fejn dan l-Att jgħid li jista' jsir ftehim bejn sid il-kera u l-kerrej, kwalunkwe klawsola jew kondizzjoni li ċċaħħad lill-kerrej minn xi benefiċċju mogħti b'dan l-Att, sew jekk dik il-klawsola jew kondizzjoni tkun ġiet stipulata qabel ma jibda jseħħ dan l-Att sew wara dak il-bidu fis-seħħ, għandha tkun nulla u bla effett."*

40. Din il-Qorti taqbel li, tradizzjonalment, il-tribunal specjali mahluq taht l-Att[59], u li ghandu kompetenza esklussiva biex jiddetermina kwistjonijiet ta' natura ordinarja konnessi ma' kiri ta' raba' regolat bl-Att, ta interpretazzjoni restrittiva ferm lil dawn id-drittijiet tas-sid. B'danakollu, wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li l-interpretazzjoni tal-ligi miktuba qatt ma ssir fil-bahh. Il-ligi tithaddem mill-qrati u t-tribunali fil-kuntest socjali u ekonomiku wiesa' tal-mument li fih jintalab l-intervent gudizzjarju, u fil-kuntest partikolari tal-provi li jitressqu fil-kaz fejn tkun applikata l-ligi. Ma hemmx dubju li c-cirkostanzi ekonomici tal-lum huma ferm differenti anke minn dawk ta' ghaxar snin ilu, u kuntrastanti ghal kollox ma' dawk ta' erbghin jew hamsin sena ilu. L-istess ic-cirkostanzi socjali, u l-istess ukoll l-orizzonti legali li fihom illum dan it-tribunal specjali huwa mistenni li japplika din il-ligi, partikolarment fejn tidhol il-protezzjoni tad-dritt fundamentali in ezami fit-thaddim ta' ligijiet li jikkontrollaw il-liberta' tal-partijiet f'kuntratti ta' kiri.

41. Minn ezami tal-gurisprudenza kurrenti dwar din il-materja, jirrizulta li ghad hemm divergenzi fil-hsieb bejn din il-Qorti, u l-Qorti Kostituzzjonali, dwar l-import tad-disposizzjonijiet impunjati, u l-aktar jekk bit-thaddim restrittiv taghhom ghall-vantagg tal-kerrej hux qed jixxellef il-bilanc ta' proporzjonalita', bi ksur allura tad-dritt fundamentali in ezami. B'mod generali, il-Qorti Kostituzzjonali waslet ghall-konkluzjoni li, minkejja r-rimedji sostantivi ghall-awment fil-kera li jezistu taht l-Att, *"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-*

[59] Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba'

żieda fil-qbiela[60]*.*"[61] Din il-Qorti, fid-diversi komposizzjonijiet taghha, tat ukoll fehmiet differenti[62] fir-rigward.

42. Wara li hasbet fit-tul fuq din id-divergenza fil-gurisprudenza taghna, u wara li qieset li l-Att jaghti dritt ta' appell quddiem il-Qorti tal-Appell minn kull decizjoni ta' dan it-tribunal specjali fuq punt ta' ligi[63], din il-Qorti jidhrilha li ghandha taghmel taghha r-ragunament u l-konkluzjoni milhuqa minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-sentenzi **Rita Rizzo vs Dominic Cutajar et**[64], **Perit Paul Camilleri et vs Margaret Chetcuti**[65] u **Mark Gafferena vs Avukat tal-Istat et**[66]:

> 26. Fis-Sentenza [J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et] il-Qorti irriteniet li "*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.*"
>
> 27. Jidher li il-Qorti waslet għal din il-konklużjoni minħabba l-prassi ġenerali meħuda mill-Bord li ma jaħdimx il-kumpens fuq kriterji tas-suq ħieles jekk ir-raba' fl-inħawi ikunu wkoll għadhom soġġetti għal kirjiet qodma li huma bl-istess mod ikkontrollati. Di fatti intqal hekk:

---

[60] Enfasi ta' din il-Qorti

[61] **Gerolamo sive Jimmy Bonavia noe vs Avukat tal-Istat et**, Qorti Kostituzzjonali, 12.7.2023, para. 22; ara wkoll **Magro vs L-Avukat tal-Istat et**, *supra,* para. 29 u r-riferenza ghal **J & C Properties Limited vs Pulis et**, *supra*

[62] Ara fost ohrajn **Anthony Camilleri vs John Tanti et**, Rik. Nru. 617/21AD, 9.6.2023, mhux appellata; **Alfred Manduca pro et noe vs Joseph Micallef et**, Rik. Nru. 207/21TA, 27.3.2023, appellata u pendenti quddiem il-Qorti Kostituzzjonali; **Assunta Josephine sive Josephine D'Amato et vs Avukat tal-Istat**, Rik. Nru. 68/2020JVC, 28.6.2023, appellata; **Albet Calleja noe vs Avukat tal-Istat et**, Rik. Nru. 270/21MH, 27.9.2023, appellata; **Carmela sive Carmelina Bugeja et vs Avukat tal-Istat**, Rik. Nru. 145/2022FDP, 28.9.2023, mhux appellata; **Raphael Farrugia et vs Avukat tal-Istat et**, Rik. Nru. 248/21TA, mhux appellata; **Salvatore Camilelri vs L-Avukat tal-Istat et**, Rik. Nru. 105/21TA, 18.1.2024, appellata; **Orazio Vella et vs L-Avukat tal-Istat et**, Rik. Nru. 103/2022DC, 8.4.2024, appellata u **Antonia Sciberras et vs Avukat tal-Istat et**, Rik. Nru. 360/2021MS, 8.4.2024, mhux appellata, fost bosta ohrajn

[63] **Art. 10(1)** tal-Kap. 199

[64] Per Imh. T. Abela, 5.12.2023; minn din is-sentenza gie intavolat appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali li ghadu pendenti

[65] Per Imh. T. Abela, 5.12.2023; minn din is-sentenza gie intavolat appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali li ghadu pendenti

[66] *supra*

"14. ... *ma huwiex għal kollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żieda 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-żiedit fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.*
15. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu."

28. Tajjeb li jingħad li l-prassi ma hiex liġi imma applikazzjoni f'sens wisa' suġġettiva tagħha. Għalhekk, jekk qiegħed jingħad li b'konsegwenza tad-deċiżjonijiet tal-Bord ma hiex issir ġustizzja mas-sid dan mhux bil-fors ifisser li l-liġi hija ħażina fiha innifisha. Jekk qatt huwa l-mod kif qed tkun applikata jew interpretata l-liġi li ma hiex korretta. Dan ifisser, li jekk qatt, għandha tkun attakkata dik il-prassi u mhux il-liġi fiha innifisha.

29. Bis-sentenza tagħha tat-12 ta' Lulju 2023, il-Qorti Kostituzzjonali iddeċidiet ukoll twarrab il-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti fil-każ ta' **Gerolamo sive Jimmy Bonavia nomine vs Avukat tal-Istat et** fuq dan ir-raġunament:

"*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 [dak stipulat fl-artikolu 3(2)(ċ)] ...

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."

30. Bid-dovut rispett għal dik il-Qorti, ladarba huwa paċifiku li dak li qed jiġri fir-realtá ma hijiex konsegwenza tal-liġi iżda tal-attitudni diskrezzjonarja konservattiva adottata mill-Bord, hija din l-attitudni diskrezzjonarja tal-istess Bord li allura għandha tiġi attakkata u mhux id-dispożizzjonijiet legali tal-Kap. 199, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni.

31. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa rikonoxxut, li l-Bord ma kellux idejh riġidament marbutin bil-liġi kif kienet viġenti fiż-żmien li fih ġiet istitwita din l-azzjoni, bħal fil-każ tal-Kap 158 u 69 tal-liġijiet, fil-każ ta' awment tal-kera. F'dawn l-aħħar liġijiet, il-kera hija tassattivament revedibbli fil-konfini tal-kriterji stretti li tistabilixxi l-liġi stess bis-saħħa ta' formuli matematiċi,

għalhekk ebda Qorti ma tista' tinjora dawn x-xorta ta' kriterji.

32. Huwa minnu li artikolu 3(2)(c) tal-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta, kif kien hekk viġenti, jipprovdi linja gwida kif għandhom ikunu approvati tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, fosthom żieda fil-kera. Imma huwa minnu ukoll, li dawn il-linji gwida jagħtu aktar latitudini lil Bord biex jeżerċita il-poteri tiegħu b'aktar liberalita' jekk iħoss li ċ-ċirkostanzi jippermettu. Huwa minnu li hija prassi tal-Bord li f'dan ir-rigward li talinqas f'għajnejn is-sidien titqies bħala konservattiva fil-każ ta' tibdiliet fil-kirja jew awment fil-ħlas ta' kera.

33. Minn naħa l-oħra din il-prassi trid titqiegħed fil-kuntest ta' deċenni ta' snin fejn dawn ix-xorta ta' liġijiet dejjem kienu imfassla biex iħarsu s-settur tal-biedja għalhekk mhux eskluż, li l-Bord ha jieħu din il-posizzjoni biex iħares is-settur agrikolu, kif wara kollox huwa l-oġġettiv soċjali tal-liġi.

34. Qabel il-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta, kien hemm l-Avviż tal-Gvern numru 242 tal-1943 Dwar it-Trażżin tal-Qbejjel u qabel dak l-avviż kien hemm ordinanza oħra li ukoll bl-iskop li tħares art agrikola. Dan il-fatt ikompli ukoll issaħħaħ il-fehma kemm l-Istat Malti tul iż-żminijiet dejjem ħares lejn dan is-settur bħala essenzjali għas-Soċjeta' Maltija. Dan ifisser li l-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta ma hux liġi unika, iżda leġislazzjoni tipika għal dan is-settur.

35. Għalhekk, kien sta għas-sid, li jikkonvinċi lill-Bord kif kostitwit taħt il-liġi kif kienet viġenti, li dak li jipprovdu l-artikoli partikolari, għandhom jkunu applikati għax-xenarju soċjo-ekonomiku tal-lum u mhux ta' meta tkun saret il-kirja jew il-liġi. Fi ftit kliem, il-kriterju ta' kemm jitħallsu kirjiet oħra fil-viċinanzi ma

jfissirx ta' bil-fors li jrid jittieħed biss kont ta' dak li qiegħed effettivament jitħallas, iżda ta' dak li għandu jitħallas skont iż-żminijiet tal-lum. Li kieku ma jkunx hekk, l-istess liġi titlef mid-dinamika tagħha, b'mod li ma jkunx qiegħed jittieħed kont taż-żminijiet kurrenti.[67]

43. F'dan il-kaz, mill-atti processwali rrizulta wkoll li:

(i) ir-rikorrenti ma ghandhomx taghrif dwar il-pattijiet originali tal-kiri, u fl-att promotur urew anke incertezza dwar l-ammont preciz ta' kera dovut lilhom mill-intimati kerrejja;
(ii) il-parti l-kbira tar-raba' mertu tal-kawza ma jinhadimx, skond l-intimat Lino Grima ghaliex ma hemmx access ghalih[68], u minkejja dan ir-rikorrenti baqghu jaccettaw il-kera minghajr rizerva;
(iii) ir-rikorrenti, jew l-awtur taghhom, qatt ma ezawrew ir-rimedji ordinarji disponibbli lilhom ghal varjazzjoni fil-kera, la qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXII tal-2022 u lanqas wara, u dana jispjega ghalxhiex il-kera minima li kienet tithallas lill-awtur taghhom baqghet dovuta lilhom ukoll sal-lum;
(iv) il-prova li ghamlu r-rikorrenti dwar il-valur fis-suq miftuh ta' din il-porzjoni raba', u dwar il-valur lokatizju taghha, bil-mezz tal-Perit Tekniku[69], bl-ebda mod ma tqis ix-xejra agrikola taghha, u saret prettament bi kriterji liberali ghall-valutazzjoni ta' art li tista' tintuza wkoll ghal skop rikreazzjonali[70], u mhux bhala art agrikola, kif filfatt hi u kienet ghal tant snin qabel illum;
(v) il-prova dwar il-valur lokatizju mis-sena 2002 sal-lum saret minghajr ebda riferenza ghall-ammont ta' qligh li raba' tal-istess tip u daqs kapaci jhalli lil bidwi fis-suq Malti, li jahdimha mhux semplicement b'wicc ta' qamh, imma b'ucuh

[67] **Rizzo vs Cutajar et**, *supra* (enfasi ta' din il-Qorti)
[68] Ara kontroezami ta' Lino Grima, 27.9.2023, fol. 131 sa 140; ara wkoll registrazzjoni mal-ARPA, fol. 95
[69] Fol. 47 *et seq.*
[70] Ara f'dan ir-rigward il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et**, supra, para. 22 sa 24 u kunsiderazzjonijiet simili fis-sentenzi susssegwenti fuq citati

ohra li jehtiegu ferm aktar xoghol u sengha agrikola, rizorsi u b'rotazzjoni kif inhu mitlub mis-sengha tal-koltivazzjoni tal-hamrija, sabiex l-istess kera jkun kummercjalment vijabbli.

44. Wara li qieset dan kollu, din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-eccezzjonijiet imressqa mill-Avukat tal-Istat u indikati bin-numri erbgha (4) sa sebgha (7) huma gustifikati fil-ligi, u ghandhom ikunu milqugha.

45. Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza, u tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, u tal-intimati Grima, billi:

1. Tichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, u tichad ukoll it-tmien u disa' eccezzjonijiet imqajjma minnu;

2. Tilqa' r-raba', hames, sitt u seba' eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, u l-eccezzjonijiet tal-intimati Grima in kwantu kompatibbli ma' dak hawn deciz, u tichadhom ghall-bqija.

3. Tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

4. L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Deputat Reġistratur