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

Illum 18 ta' Gunju, 2024

Rikors Guramentat Nru: 306/2020 AF

James Galea Testaferrata

vs

Frances mart Simon Azzopardi u l-istess Simon Azzopardi

u

l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' James Galea Testaferrata, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Huwa sid tal-proprjetà maghrufa bhala Tal-Hzejjen *sive* Tat-Tafal il-Kbir kontrada Tal-Hzejjen, il-Bidnija limiti taz-Zebbiegh, ga limiti ta' San Pawl il-Bahar ekwivalenti ghal tmint itmin u siegh (8T 1S) ekwivalenti ghal 9050.24m^2 liema prorpjetà hija mqabbla lill-intimata Azzopardi liema qbiela hija regolata mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa wiret din il-proprjetà fid-9 ta' Gunju 2008 minghand missieru.

L-esponenti rrifjuta l-ahhar qbiela u l-intimata Frances Azzopardi ddpozitat l-istess qbiela permezz ta' cedola ta' depozitu numru 425/2020 fejn iddepozitat is-somma ta' €122.50 rapprezentanti qbiela akkumulata bejn is-16 ta' Awwissu 2014 sal-15 ta' Awwissu 2019.

L-esponenti jidhirlu illi minhabba li l-bidwi huwa protett bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta mhuwiex possibbli ghalih bhala sid li jirriprendi l-proprjetà meta jrid jew li jawmenta l-qbiela ghal valur li jkun relatat mal-valur tal-proprjetà. Skond il-Kap. 199 il-qbiela in kwistjoni tigi perpetwata u mhux possibbli ghall-esponenti jkollu zmien ragonevoli meta huwa jiehu lura l-istess proprjetà.

Minhabba f'hekk gew u ghadhom qed jigu mittiefsa d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanciti fl-Artikolu 1 Protokol 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi minhabba l-fatti fuq esposti gew u ghadhom qeghdin jigu lezi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanciti bid-disposizzjonijiet tal-Art. 1 Prot 1 u l-Art. 6 tal-Kap. 319.

2. Taghti rimedju xieraq u opportun kompriz u mhux limitat ghal dikjarazzjoni li l-intimati Azzopardi m'ghandhomx jibqghu jgawdu mid-dispozizzjonijiet protettivi taht il-Kap. 199 partikolarment f'dak li jirrigwarda tigdid tal-kirja u tal-valur tal-kera u tordna l-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimati Azzopardi mill-art *de quo*.

3. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat li jhallas id-danni morali u materjali sofferti mill-esponenti sa mid-19 ta' Gunju 2008 li jigu hekk likwidati minn din l-Onorabbli Qorti.

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

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Qabel xejn, ikun xieraq li r-rikorrenti jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà magħrufa bħala Tal-Ħżejjen *sive* Tat-Tafal il-Kbir, kontrada Tal-Ħżejjen, il-Bidnija limiti taż-Żebbiegħ.

Barra minn hekk, ir-rikorrenti jrid iressaq prova konvinċenti li l-proprjetà in kwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**.

It-talbiet tar-rikorrenti mhumiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-**Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta** jagħmilha impossibbli għalih li jieħu lura l-għalqa f'idejh minħabba l-obbligi tar-rilokazzjoni. Anzi l-**artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malla** jsemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx.

Lanqas huwa mistħoqq l-ilment tar-rikorrent fejn jgħid li huwa ma jistax jawmenta l-qbiela. Skont l-**artikolu 3 tal-Kap. 199**, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jista' jintalab mis-sid jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tiegħu tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-gżira. Dan ifisser li jekk sid il-kera juri li fil-qrib hemm art

oħra paragunabbli għal tiegħu, fejn il-valur tal-kera mħallas ikun ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera li jkun qiegħed jirċievi hu, 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.

Għandu jingħad li skont il-*proviso* tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-**Kap. 199** għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-**ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

Dwar l-ilment mibni fuq l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*"procedural fairness"* ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll.

Jiġi b'hekk li kull talba konsegwenzjali marbuta mal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll u mal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea** mhijiex mistħoqqha.

F'kull każ u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-

intimati Frances u Simon Azzopardi. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-risposta tal-intimati Frances u Simon konjuġi Azzopardi li permezz tagħha, ġie eċċepit illi:

Preliminarjament hemm il-htiega ta' prova ta' titolu minn naha tar-rikorrent fuq l-art meritu ta' din il-pendenza.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti jikkontendu li din il-Qorti mhix il-forum ghal dan it-tip ta' pretensjoni w dan ai finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Apparti mis-suespost anki jekk r-rikorrent jipprova li ghandu titolu konkret, dawn il-proceduri huma ghal kollox **spekulattivi** ghar-ragunijiet ohra u m'hux ghax hu: *"......impossibbli ghalih li jiehu lura l-ghalqa f'idejh minhabba l-obbligi ta' rikolazzjoni."*[1]

Allacjat mas-suespost kull riferenza ghall-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta li m'hemmx il-possibilità bhala sid li jirriprendi lura l-proprjetà meritu ta' din il-kawza hi zbaljata u purament biex tinghata l-impressjoni li qed jigi ippregudikat. Illi ezami ta' l-istess Kapitolu 199 jaghti ezempji fejn il-kirja agrikola tista' ma tiggeddidx liema istanzi juru li fil-fatt d-drittijiet tas-sid huma kawtelati.

Di più, hu ferm rilevanti li jigi indikat li l-proprjetà in kwistjoni kienet **ilha** fl-idejn l-esponenti jew l-antenati taghhom snin fejn is-sid ta liberament b'titolu ta' lokazzjoni l-proprjetà in kwistjoni bil-**ligi operattiva** liema ligi ghaddiet b'mod regolari w ghalhekk regolarizzat il-kirja bil-**kunsens** liberu bejn il-partijiet in kwistjoni. Ma kien hemm xejn irregolari f'dak li sar biex b'hekk ma tistax tinghad *u/jew* l-esponenti jigu penalizzati ghal haga li

[1] Vide klawsola 3 tar-rikors promotorju.

saret bl-approvazzjoni u kuntentezza tal-partijiet, partikolarment is-sid.

Filwaqt li hawn r-rikorrent li qed jilmenta fuq **drittijiet** hu wkoll ghandu **dmirijiet** li ghandhom jigu osservati. Bl-istess kejl, dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tinjora **d-drittijiet** kif ukoll **obbligi** tal-esponenti li dejjem imxew korrett qishom ma jezistux. Illi fir-rikors promotorju, ma ngab ebda forma ta' xi nuqqas li seta' gie ikkawzat mill-esponenti, liema haga timmilita favur l-istess esponenti.

Abbinat mas-suespost, is-sid qed jagixxi b'mod **kontradittorju** stante li ser jirrizulta li l-istess sid wasal fi ftehim ma' terzi fir-rigward raba f'dawk l-akkwati liema nuqqas ta' konsistenza tikxef u tikkonferma li wara kollox dawn il-proceduri mhumiex ibbazati minhabba ragunijiet ta' pregudizzju imma motivati biss ghar-ragunijiet pekunjarji.

Fid-dawl tas-suespost, il-ligi stess tipprovdi mekkanizmu biex jintalab awment fil-hlas ta' kera/qbiela liema haga qed tigi konvenjentement injorata ghas-skopijiet ta' dawn il-proceduri.

F'kull rigward, riferenza ghall-Konvenzjoni Ewropea l-esponenti fl-ebda stadju ma ivvjola w/jew ippregudika drittijiet kif reklamat liema sitwazzjoni ilha tippersisti ghal snin, b'mod legittimu u lecitament. Illi wiehed ma jridx jinsa li hawn si tratta ta' tkabbir ta' prodotti agrikoli li huma tant necessarju ghall-ghixien. Illi hu f'dan l-ispirtu li l-kapitolu tal-ligi gie promulgat biex jirregola dan is-suq u mestier fid-dawl generali tal-ordni pubblika. Dan stabbilit bhala fatt l-esponenti qed jimxi f'dan l-ispirtu u m'qed jirrizulta ebda prova u/jew raguni biex tigi imqajma vjolazzjoni tal-konvenzjoni ewropea kif reklamat.

Apparti mis-suespost f'dawn il-proceduri, gie imqajjem l-ilment fuq nuqqas ta' smiegh xieraq! L-esponenti ma jarawx ir-rilevanza taghha fid-dawl generali tal-kaz. Ma jafux li qatt irrizulta xi nuqqas la fis-**sostanza** tal-ligi u/jew **proceduralment** biex b'hekk l-esponenti jikkontendu li din it-talba mhix applikabbli.

Fid-dawl tas-suespost, anki jekk dina l-Onorabbli Qorti tikkonsidera favorevolment it-talba ghall-applikazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea kif reklamat fir-rikors promotorju, ma hemm ebda gustifikazzjoni **ghal zgumbrament**, *multo-magis* meta l-esponenti huma '*farmers*' u l-prodott *cum* wicc tar-raba okkupat minnhom hu importanti ghall-ghixien taghhom b'mod generali liema realtà qed tigi injorata purament ghar-ragunijiet pekunjarji li tant tippreokkupa r-rikorrent u xejn iktar.

Salv risposti ulterjuri skond il-kaz.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, dina l-Onorabbli Qorti qed tigi mitluba, bir-rispett tichad it-talbiet rikorrenti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Mario Axisa, nominat minn din il-Qorti fl-udjenza tal-11 ta' Novembru 2023 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 2008 sas-sena 2020.

Rat illi r-relazzjoni teknika ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fit-3 ta' Frar 2023.

Semgħet ix-xhieda.

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

Rat ukoll illi l-intimati Azzopardi baqgħu ma ppreżentawx nota ta' sottomissjonijiet finali nonostante l-fakoltà lilhom konċessa sabiex jagħmlu dan.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrenti qiegħed jitlob lill-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif sanċit permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan konsegwenza tat-

tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-liġijiet ta' Malta li qiegħed jagħti dritt ta' rilokazzjoni ta' raba' b'kera baxxa favur l-intimati Azzopardi. Konsegwentement, ir-rikorrenti qiegħed jitlob rimedju għall-ksur lamentat inkluż il-ħlas ta' kumpens xieraq u l-iżgumbrament tal-intimati Azzopardi mill-proprjetà *de quo*.

Il-kawża hija dwar ir-raba' magħrufa bħala "Tal-Ħżejjen" sive "Tat-Tafal il-Kbir", kontrada tal-Ħżejjen, il-Bidnija limiti taż-Żebbiegħ ġa limiti ta' San Pawl il-Baħar liema art fiha kejl ta' 9050.24 metri kwadri. Din il-porzjon art ġiet akkwistata mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' Lulju 2012 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef. Mix-xhieda tal-intimati Azzopardi jirriżulta li r-raba' *de quo* ilha mqabbla lill-familja tal-intimata Azzopardi għal aktar minn mija u sittin sena sakemm eventwalment il-kera għaddiet għand l-intimati konjuġi Azzopardi li baqgħu iħallsu l-qbiela lir-rikorrenti. Mis-sena 2012 il-qbiela bdiet tiġi depożitati l-Qorti wara li r-rikorrenti għażel li jieqaf jaċċetta l-kera li fil-fehma tiegħu hija waħda irriżorja meta mqabbla mar-rata ta' qbiela fis-suq ħieles. Fl-atti ġew depożitati kopji taċ-ċedoli li jixhdu dan.

Prova tat-titolu u Prova illi l-Kirja hija waħda protetta

L-intimati talbu rispettivament illi qabel xejn issir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iressaq l-argument illi l-unika prova li ressaq ir-rikorrenti in sostenn tat-titolu tiegħu huwa l-att ta' diviżjoni tad-19 ta' Lulju 2012. Jgħid illi ma tressqet ebda prova dwar il-provenzjenza tat-titolu ta' Mario Galea Testaferrata *ossia* missier ir-rikorrenti.

Huwa mizmum fil-gurisprudenza illi l-livell ta' prova dwar it-titolu f'kazijiet ta' din ix-xorta ma jinhtiegx li jkun dak bhala kawza rivendikatorja.

Mill-assjem tal-provi l-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti pprova t-titolu tiegħu fuq il-proprjetà *de quo* u dawn il-provi ma kienux kontestati. Fuq kollox, mhux kontestat illi l-intimati Azzopardi u

l-ante kawża tagħhom dejjem ħallsu l-kera lir-rikorrenti jew lill-ante kawża tiegħu, fattur dan li impliċitament ifisser li rrikonoxxewh bħala sid il-kera.

Din l-eċċezzjoni qegħda għalhekk tiġi miċħuda.

Prova li l-Kirja hija regolata permezz tal-Kap. 199

Għalkemm l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li għandha ssir il-prova illi l-kirja *de quo* hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu huwa ddikjara li tirriżulta prova suffiċjenti ta' dan u li għalhekk kien qiegħed jirtira din l-eċċezzjoni.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

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

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jistabbilixxi illi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief flinteress 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 linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett prinċipji bażilari u cioè:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;

ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u

iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

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

drittijiet u benefiċċji kollha mogħtija lilu ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199.

Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkostanzi li jippermettu lis-sid li ma jġeddidx il-kirja, l-liġi xorta waħda timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjetà tiegħu, u dan mingħajr kumpens ġust. Mhuwiex minnu illi 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 vs Nazzareno Pulis et (Kost. 23/11/2020) fejn ġie spjegat hekk fuq din il-kwistjoni:

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

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

Il-ħtieġa tal-preservazzjoni tal-art agrikola ġiet kostantement enfasizzata minn dawn il-Qrati. Kif sostniet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Magro vs l-Avukat tal-Istat et (31 ta'

Mejju 2023), l-intervent statali fl-interess pubbliku huwa "*mehtieg u gustifikat*" f'settur daqshekk importanti u fraġli.

Il-Qorti tirrileva li l-għan leġittimu tal-legislazzjoni hija kwistjoni li trid tiġi determinata oġġettivament, b'referenza għall-iskop li għalih il-leġislatur ikun ippromulga l-leġislazzjoni in kwistjoni. Il-Qorti hi konxja mill-fatt li l-qasam tal-biedja hu soċjalment importanti ħafna għaliex jgħin biex il-popolazzjoni tkun auto suffiċjenti għal dak li hu ikel li jiġi mill-art bil-ħidma tal-bidwi. Dan jinħass aktar u aktar meta jkun hawn nuqqas ta' prodott li jiġi mpurtat jew isseħħ xi kalamita, jew pandemija bħalma seħħ ricentement. Għalhekk tqis sodisfatta l-kundizzjoni tal-għan leġittimu.

Is-sitwazzjoni però tfalli meta wieħed iqis l-iżbilanċ li jeżisti bejn il-kumpens li jirċievi sid u l-valur attwali tal-proprjetà. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali Baldacchino Holdings Limited vs l-Avukat Generali (12 ta' Lulju 2023):

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

Di più, kif ingħad minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet Lanfranco vs Avukat Ġenerali et fit-18 ta' Marzu 2021, fejn ġie ritenut illi:

> Fis-seduta tat-22 ta' Frar 1967 tat-Tieni Parlament (ara pp. 4048-4099 tad-Dibattiti) kien imfisser l-għan għaliex sar l-Att XVI tal-1967 (illum Kap 199) :
>
> " *… u dan hemm bżonnu għaliex meta għandek dak innumru kbir li jaħdmu l-art, jekk ma jkollhomx protezzjoni, l-art li tkun ilha tinħadem mill-familja tagħhom, jitilquha. Dawn in-nies għandhom attakament ma` l-art tagħhom u … jekk*

kemm-il darba il-bidwi ma jkollux il-forza ta` tradizzjoni u attakament ma` dik l-art li qablu ħadem missieru jekk ma jkunx hemm dan is-sentiment, diffiċli li żżomm bniedem ma` l-art jekk ma ittihx dak id-dritt li jibqa` jġedded il-kirja, vuoldiri `protezzjoni`"

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

Il-Qorti ziedet illi:

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

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

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

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

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

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

L-Att XXII tal-2022

Fit-8 ta' Frar 2023 daħal fis-seħħ l-Att XXII tal-2022 li ntroduċa kriterji ġodda abbażi ta' liema s-sidien ta' raba' mqabbla jistgħu jirrikorru quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex jitolbu reviżjoni fil-kera. L-Artikolu 3 kif emendat xorta

waħda jimponi numru ta' kondizzjonijiet dwar kif għandu jiġi kkalkolat awment fil-kera, liema awment jista' jiġi stabbilit biss mill-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba' wara li ssirlu talba appożita. Madanakollu, tali kundizzjonijiet huma aktar flessibbli u joqorbu ferm aktar lejn żminijiet u sitwazzjonijiet fis-suq kurrenti.

Fis-sentenza fl-ismijiet Vincenza *sive* Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et deċiża fil-31 ta' Mejju 2023, il-Qorti Kostituzzjonali kellha xi tgħid hekk dwar l-Att XXII tal-2022:

> *30. [...] Bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023 żdied l-Artikolu 4(2A) li fih hemm mekkaniżmu fejn il-kirja ġusta tar-raba' għal użu agrikolu tista' tiġi stabbilita b'mod li ma teċċedix 1.5 fil-mija fis-sena tal-valur tal-art libera u franka. Hemm ukoll dispożizzjoni ta' żieda ta' 2 fil-mija fejn ir-raba' tinkludi razzett. Din il-kera tista' tiżdied kull tmien snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jilħqux ftehim mod ieħor. Din l-emenda fil-liġi hi ntiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens sħiħ għal ġeneralità tal-każiijiet kollha, però meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma hu dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.*
>
> *31. Il-fatt li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà li l-kera togħla sa mhux aktar minn 1.5 jew 2 fil-mija skont il-każ, u għalhekk ma tagħtix il-possibbiltà li s-sid jirċievi l-valur sħiħ fis-suq ma jfissirx b'daqshekk li ma hemmx il-proporzjon mixtieq mill-leġiżlatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien fid-dawl li l-kera tibqa' kontrollata sakemm l-inkwilin jeħtieġ protezzjoni, u l-kera tista' tiżdied kull tmien snin, għalkemm din il-Qorti tagħmilha ċara li mhix tippronunzja ruħha fuq kemm hu effettiv ir-rimedju mogħti mil-liġi billi din mhix parti mill-mertu tal-kawża.*
>
> *32. F'kull każ il-problema tal-liġi però hi li ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu rċevew għaż-żmien kollu qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet tagħha kif sanċiti*

permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll talKonvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret ilkawża) (sic) sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi.

Il-Qorti taqbel pjenament ma' din l-insenjament. Waqt illi tirrikonoxxi l-isforz leġislattiv immirat li jimmeljora s-sitwazzjoni għas-sidien tar-raba' mqabbla, il-Qorti tqis illi dan mhuwiex il-forum adattat sabiex tissindika kemm sewwa sew dawn l-emendi huma effettivi. Fuq kollox, l-oġġett ta' din il-kawża mhuwiex l-effikaċita' tal-emendi iżda l-impatt tal-liġi kif kienet *in vigore* qabel ġiet emendata[2].

L-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni

Ir-rikorrenti talab ukoll dikjarazzjoni li ġarrab ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif imħarsa ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Il-Qorti tosserva li waqt li r-rikorrenti jirreferi għal tali allegata vjolazzjoni fil-premessi u saħansitra talab dikjarazzjoni mill-Qorti f'dan ir-rigward, fl-istess waqt ir-rikorrenti la ressaq provi in sostenn ta' dan l-ilment u lanqs ma tratta dan l-argument fin-nota ta' sottomissjonijiet finali. Madanakollu, la darba tressqet talba speċifika f'dan ir-rigward, il-Qorti ma tistax tipprosegwi mingħajr ma tittratta dan il-punt.

L-Artikolu 6 jittratta d-dritt għal-smiegħ xieraq, dritt illi l-ġurisprudenza stabbiliet illi jistrih fuq żewġ pilastri u cioè is-smiegħ xieraq fi żmien raġjonevoli minn Qorti indipendenti u imparzjali u aċċess għall-Qorti. Huwa evidenti illi l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq it-tieni pilastru tad-dritt.

Fil-każ tal-lum, kif diġà ingħad, ir-rikorrenti ma kellux triq oħra għajr dik ta' llum sabiex jindirizza l-ilment tiegħu. Waqt illi l-Qorti tirrikonoxxi kemm sforzi saru mil-leġislatur sabiex is-sitwazzjoni tiġi rimedjata, xorta jibqa' l-fatt illi l-emendi ma jagħmlux tajjeb għal nuqqasijiet imġarrba fis-snin imgħoddija. Tqis għalhekk illi għandu raġun ir-rikorrenti jilmenta mill-fatt illi ma kellux f'idejh rimedju ordinarju x'jeżawrixxi sabiex jindirizza b'mod effettiv il-lanjanza tiegħu.

[2] Ara wkoll: Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et deċiża fit-12 ta' Lulju 2023

Tqis għalhekk illi r-rikorrenti ġarrab ukoll leżjoni tad-drittijiet tiegħu ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

Ir-Rimedju

Stabbilit illi r-rikorrenti ġarrab ksur tad-drittijiet tiegħu taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Estella sive Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et, mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

> "*... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa*."

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

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

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

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

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

iv. Il-kera mħallsa mill-inkwilini.

It-talba tar-rikorrenti ġiet ċirkoskritta għall-perjodu ta' żmien mis-sena 2008 sas-sena 2020.

L-intimat Avukat tal-Istat jgħid illi kwantu għall-perjodu ta' żmien bejn id-9 ta' Lulju 2008, meta miet il-missier li mingħandu ntirtet il-proprjetà sad-19 ta' Lulju 2012 ir-rikorrenti għandu jedd biss għal kumpens fis-sehem ta' kwart u dan peress illi sa meta saret id-diviżjoni l-proprjetà *de quo* kienet miżmuma in komun bejn ir-rikorrenti u t-tlett ħutu. Il-Qorti taqbel mal-argument tal-Avukat tal-Istat għaliex għall-perjodu li matulu r-rikorrenti ma kienx l-uniku sid, ma jistax allura huwa jippretendi kumpens sħiħ.

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti trid tqis it-talba tar-rikorrenti fuq żewġ perjodi differenti. L-ewwel perjodu huwa dak mis-sena 2008 sas-sena 2012 waqt illi t-tieni perjodi huwa dak bejn is-sena 2013 u s-sena 2020.

Fil-każ in eżami r-rikorrenti imkien ma jindika kemm hija r-rata tal-qbiela annwa. Jgħid biss illi b'effett mis-sena 2014 huwa waqaf jaċċetta l-kera u din bdiet tiġi depożitati l-Qorti. Miċ-ċedola ta' depożitu relattiva u mix-xhieda tar-rikorrenti nnifsu jirriżulta li l-qbiela li ġiet depożitata l-Qorti għall-perjodu mis-16 t'Awwissu 2014 sal-15 t'Awwissu 2019 u cioè fuq medda ta' ħames snin, kienet fis-somma globali ta' €122.50. Dan ifisser illi l-qbiela hija fis-somma ta' €24.50 fis-sena.

Fil-fehma tal-perit tekniku nkarigat minn din il-Qorti fil-perjodu bejn l-2008 u l-2012 l-art setgħet potenzjalment iġġib kera ta' €2,188.

Għalhekk, bit-tħaddim tal-principji stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea Cauchi vs Malta (25 ta' Marzu 2021) reżi applikabbli għall-kumpens ukoll fejn jirrigwarda art agrikola, minn l-ammont ta' kera potenzjalment perċepibbli u cioè mis-somma ta' €2,188 irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' €1,225.28[3]. Minn dan l-ammont irid jitnaqqas l-ammont attwalment perċepit matul l-istess perjodu u cioè s-somma ta' €122.50[4]. L-ammont attwalment perċepit irid jitnaqqas mill-ammont potenzjalment perċepibbli. Dan iwassal għas-somma ta' €1102.78[5] li minnha r-rikorrenti għandu jedd għas-sehem ta' kwart u cioè is-somma ta' **€275.70[6]**.

Kwantu għat-tieni perjodu ta' żmien, fil-fehma tal-perit tekniku l-ammont potenzjalment perċepibbli f'kera kellu jkun dak ta' €7,559. Minn dan irid isir tnaqqas ta' 30% u tnaqqis ulterjuri ta' 20% kif fuq ingħad. Dan iwassal għas-somma ta' €4,233.04[7]. Minn dan l-ammont irid jitnaqqas l-ammont attwalment perċepit matul l-istess perjodu u cioè is-somma ta' €196[8]. Hawnhekk il-Qorti tgħid illi għalkemm konxja mill-fatt li l-qbiela ilha tiġi depożitata l-Qorti sa mis-sena 2012 bil-konsegwenza li tali ammonti ma marrux direttament għand ir-rikorrenti, il-fatt jibqa' illi *una volta* li l-ammont jiġi żbankat dan sejjer jiġi perċepit mir-rikorrenti. Ikun għalhekk inġust li kieku fil-kalkoli tagħha l-Qorti kellha tinjora l-ammonti depożitati. L-ammont attwalment perċepit irid jitnaqqas mill-ammont potenzjalment perċepibbli. Dan iwassal għas-somma ta' €4037.04[9] li r-rikorrenti għandu jedd għaliha *qua* kumpens.

---

[3] €2,188 – 30% = €1,531.60 – 20% = €1,225.28

[4] €24.50 x 5 = €122.50

[5] €1,225.28 - €122.50 = €1102.78

[6] €1102.78 ÷ 4 = €275.70

[7] €7,559 – 30% = €5,291.30 – 20% = €4,233.04

[8] €24.50 x 8 = €196

[9] €4,233.04 - €196 = €4,037.04

Għalhekk, mas-somma ta' €275.70 likwidata *qua* kumpens għall-ewwel perjodu trid tiżdied is-somma ta' €4,037.04 likwidata *qua* kumpens għat-tieni perjodu. Dan iwassal għas-somma komplessiva ta' €4,312.74 li r-rikorrenti għandu dritt għaliha *qua* kumpens pekunjarju ma' liema ammont il-Qorti qegħda *arbitrio boni viri* żżid l-ammont ta' €1000 bħala kumpens non-pekunarju.

Dwar l-effett li jibqgħalhom il-provveddimenti tal-Kap. 199 fir-rigward tal-kirja mertu ta' din il-kawża u t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati mill-proprjetà *de quo*, il-Qorti qeghda tiċħad it-talba u dan in vista tal-emendi introdotti għall-Kap. 199 bl-Att XXII tal-2022.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma dak li ntqal,

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-Kapitlu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 3, 4 u 14 tiegħu jiksru l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni;

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament billi tillikwida kumpens fl-ammont komplessiv ta' ħamest elef tlett mija u tnax-il ewro u erbgħa u sebgħin ċenteżmi (€5,312.74). Tiċħad il-bqija tat-tieni talba stante l-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022.

3. Tilqa' t-tielet talba u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont likwidat.

L-ispejjez jithallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG