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

Illum 24 ta' Gunju, 2024

Rikors Guramentat Nru: 157/2021 AF

Catherine Cauchi

vs

Brian Caruana

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Catherine Cauchi, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti hija proprjetarja ta' ghalqa ta' cirka tomna (1) maghrufa *bhala Bur ix-Xerrik, Ghajn il-Blat, Birzebbuga* mikri bi qbiela lill-intimat Caruana ghal tnax-il ewro **(€12.00)** u ghalqa u razzett bi cirka tnax (12)-il tomna raba' fl-inhawi maghrufa bhala *Tax-Xerrik / Ganni L-Ghama, Birzebbuga,* ukoll mikri bi qbiela lill-intimat Caruana ghal mitejn u sbatax-il ewro **(€217.00c**) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena.

Dawn l-ghelieqi u razzett kienu mqabbla lin-nannu tal-intimat Caruana, *ossia* Gian Marie Caruana mill-1954 u sussegwentement lil missier l-intimat *ossia* Peter Caruana mill-1999.

L-esponenti akkwistat din il-proprjetà *per via di successione* minghand il-mejjet missierha l-Prokuratur Legali John Zammit li miet fid-9 ta' Marzu 1963, u l-istess proprjetà giet denunzjata skond denunzja nru. 500/1964 *(Item 190 u 189)*, skond estratt mill-istess denunzja *"Dokument A"* u *"Dokument B"* rispettivament hawn annessi.

Il-valur lokatizju ta' dawn il-proprjetajiet huwa ferm akbar minn **€12.00 u €217.00** fis-sena li r-rikorrenti suppost tircievi minghand l-intimat Caruana.

Gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandu l-intimat Caruana huwa titolu ta' qbiela *ossia* lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-valur tal-ghalqa *de quo* huwa ta' circa **€4,000,000** u ghandha valur lokatizju sostanzjali u ghalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli kumplessivament hija ta' biss **€229.00** fis-sena, certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-

Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sid l-ghalqa u l-intimat Caruana bhala gabillott tal-istess ghalqa.

L-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jigi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba biss jekk tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinciz tal-istess artkolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar wahda minn dawn ic-cirkostanzi, is-sid huwa ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi mgieghel illi jaccetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan ghad illi tali proroga tkun qed issehh kontra l-volontà tas-sid innifsu.

Oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluz milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jagixxi ghall-varjazzjoni jew ghall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluz izda mhux biss, ir-rata ta' kera *ossia* qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-kaz li tkun tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi wahda mic-cirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi ghall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni ohra li tista' tkun rilevanti ghall-kaz.

Barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullità fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jcahhad lill-inkwilin minn xi beneficcju moghti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qaghda tieghu fil-kuntest tal-kirja li biha hwejjgu jkunu mghobbija.

Ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qieghdin icahhdu lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha b'karenza tal-interess pubbliku necessarju sabiex tali cahda tista' tirrizulta gusitifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Inoltre, d-drittijiet tar-rikorrenti qed jigu lezi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin iwasslu ghal kontroll u interferenza fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjetà taghhom liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piz sproporzjonat li qed jitghabbew bih ir-rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat.

Apparti dan kollu l-ligi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx ghall-gabbellagg tal-qbiela tar-raba' waqt li fondi ohra *ossia* proprjetà immobbiljari ohra il-kirjiet taghhom wara l-1 ta' Gunju 1995 jistghu jigu terminati ghax iz-zmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.

A tenur tal-Att XVI tal-1967 *ossia* l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-mittenti ma jistghu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjetà mhijiex tal-inkwilini huma ghandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Ligi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jircievu l-qbiela kumplessiva irrizorja ta' **€229.00c** fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghalqa *de quo* fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas **€4,000,000**.

Kull awment li jista' talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irrizorju u ma jikkombacjax mal-valur lokatizju tal-ghalqa fis-suq, oltre illi t-talba taghhom ghar-ripreza tal-istess ghalqa digà giet michuda skond is-sentenzi surreferiti.

Ir-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dan kollu gja gie determinat fil-kawzi ***Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar***

vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.

Gialadarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi generali tal-komunità u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk il-principju ta' proporzjonalita' kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.***

Zgur ma jistax jigi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjaw ghad-dritt taghhom biex huma jircievu kera gusta ghal-hwejjighom stante li ilhom jippruvaw jizgombraw lill-inkwilini ghal tul ta' zmien, imma dan huwa impossibli.

Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjetà taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ***(vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108)***.

Din hija wkoll diskriminatorja *sia* ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn proprjetà immobbiljari u ohra *ossia* bejn fondi urbani ghax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar

u/jew fond kummercjali huwa ghalqa imma xorta fond urban u ghalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif *del resto* digà gie deciz mill-***Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem*** u fejn gie deciz impost kirja unilaterali ghal perjodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin originali minghajr ebda limitu u minghajr ma pprovditilhom kera gusta u ekwa u ghalhekk fic-cirkostanzi huma ghandhom jircievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-izgumbrament mill-fond stante l-piz zejjed li r-rikorrenti qed jerfghu minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanc bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.

Il-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll digà ppronunzjat ruhha f'dan ir-rigward, fil-kawza Rikors Nru. 133/2018/1 fl-ismijiet **J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET,** deciza fit-23 ta' Novembru 2020, fejn fuq talbiet simili ghal dawk tal-kawza odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-socjetà rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-Art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rikolazzjoni obbligatorja.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Caruana ta' ghalqa ta' cirka tomna (1) maghrufa *bhala Bur ix-Xerrik, Ghajn il-Blat, Birzebbuga* mikri bi qbiela lill-intimat Caruana ghal tnax-il ewro **(€12.00)** u ghalqa u razzett bi cirka tnax (12)-il tomna

raba' fl-inhawi maghrufa bhala *Tax-Xerrik / Ganni L-Ghama, Birzebbuga,* ukoll mikri bi qbiela lill-intimat Caruana ghal mitejn u sbatax-il ewro **(€217.00c**) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena; li jappartjenu lill-istess rikorrenti, u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjetà u ambjenti.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghha li tikkonsisti f'ghalqa ta' cirka tomna (1) maghrufa bhala Bur ix-Xerrik, Ghajn il-Blat, Birzebbuga mikri bi qbiela lill-intimat Caruana ghal tnax-il ewro (€12.00) u ghalqa u razzett bi cirka tnax (12)-il tomna raba fl-inhawi maghrufa bhala Tax-Xerrik / Ganni L-Ghama, Birzebbuga, ukoll mikri bi qbiela lill-intimat Caruana ghal mitejn u sbatax-il ewro (€217.00c) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena; kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtiha ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz ir-ripresa tal-ghalqa *de quo*.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni, u dan ai termini tal-Ligi.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghax legali tat-8% fis-sena mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati 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 ġġib prova tat-titolu tagħha fuq l-għalqa magħrufa bħala Bur ix-Xerriek, Għajn il-Blat, Birżebbuġa u fuq l-għalqa u r-razzett li jinsabu fl-inħawi magħrufa bħala Tax-Xerrik / Ġanni l-Għama, Birżebbuġa.

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

L-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-**Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta** jagħmilha impossibbli għaliha li tieħu lura l-għalqa f'idejha minħabba l-obbligi tar-rilokazzjoni. Anzi l-**artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta** jsemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx.

Lanqas huwa mistħoqq l-ilment tar-rikorrenti fejn tgħid li hija ma tistax tawmenta 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.

Safejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka t-tħaddim tal-**Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta** fuq is-saħħa tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, dan ma jistax jiġi mistħarreġ. Dan qiegħed jingħad għaliex skont l-**artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-

għemil jew ħdim ta' xi ħaġa safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja.

F'kull każ ir-rikorrenti ma ġarrbet l-ebda ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ġidha taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed ikun jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta** r-rikorrenti ma tilfitx ghal kollox il-jeddijiet kollha tagħha fuq il-ġid in kwistjoni. Tant hu hekk, li l-**artikolu 4 tal-Kap. 199** issemmi lista sħiħa ta' cirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, għandu jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex 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 39 tal-Kostituzzjoni** u 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 ma' dawn l-artikoli 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-intimat Brian Caruana mill-imsemmija proprjetajiet. 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 tagħha.

Rat ir-risposta tal-intimat Brian Caruana, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Preliminarjament, din il-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) billi kontrarjament ghal dak eccepit mir-rikorrenti f'para (xiv) u (xviii) tar-rikors promotorju ma ttiehdu l-ebda proceduri gudizzjarji, qabel il-proceduri odjerni, fil-konfront tal-esponent u ghaldaqstant ir-rikorrenti naqset li tezawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli skond il-ligi.

Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, l-esponent mhuwiex il-legittimu kontradittur ghal dak li jirrigwarda "l-ghalqa bl-anness kontrada tax-Xerrik, limiti Marsaxlokk" u dan stante li r-razzett u l-ghalqa fil-pussess tal-esponent ma huma bl-ebda mod annessi ma xulxin kontrarjament ghad-deskrizzjoni tal-istess f'Dokument "B" mehmuz mar-rikors promotorju.

Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, il-karenza ta' interess guridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti minnha in kwantu mid-dokumenti prezentati minnha ma jidhirx li ghandha jedd ta' proprjetà jew drittijiet reali li jippermettulha tesperixxi l-proceduri odjerni.

L-attrici qeghda tistrieh biss fuq id-denunzja ta' successjoni (Nru. 500/1964) ta' missierha Giovanni Zammit. Dan id-dokument huwa biss dikjarazzjoni unilaterali ta' parti fejn in-Nutar Pubbliku mhuwiex obbligat li jaghmel ricerki testimentari u ghaldaqstant minnha nfisha tali dikjarazzjoni ma tistax titqies bhala prova sufficjenti ta' titolu specjalment fil-kuntest odjern meta l-art agrikola in kwistjoni qed tigi kontestata stante li mhijiex deskritta b'mod cert u inekwivoku.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti rigwardanti l-allegat ksur tat-tgawdija tal-proprjetà kif sancit fl-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, u f'kaz illi din l-Onorabbli Qorti ssib illi tezisti lezjoni tad-drittijiet tal-attrici kif esposti fir-rikors promotorju, t-talba tal-attrici ghal rimedju opportun ghandha tigi michuda fil-konfront tal-esponent u dan stante li huwa agixxa skond il-ligijiet vigenti u ghaldaqstant m'ghandux legalment jirrispondi ghall-kostituzzjonalità *o meno* tal-ligi kif applikata jew jehel l-ispejjez tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-attrici.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Elena Borg Costanzi, nominata minn din il-Qorti fl-udjenza tas-26 ta' Ottubru 2021 sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1987 sas-sena 2021.

Rat illi r-relazzjoni teknika ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fil-5 ta' April 2022.

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Frar 2022 il-Qorti ddikjarat illi mhux ser tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kawża fil-konfront ta' Brian Caruana dan in vista tan-nota' ta' ċessjoni li r-rikorrenti ppreżentat fl-20 ta' Diċembru 2021 fejn ċediet il-kawża fir-rigward tal-intimat Caruana waqt li żammet fermi t-talbiet tagħha *vis-à-vis* l-intimat Avukat tal-Istat.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrenti qegħda titlob lill-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà kif sanċit permezz tal-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta liema provvedimenti jagħtu dritt ta' rilokazzjoni ta' raba b'kera baxxa favur l-intimat Caruana. Tilmenta wkoll minn leżjoni tad-dritt tagħha għal-smigħ xieraq kif dan il-jedd jinsab imħares ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Konsegwentement, ir-rikorrenti qegħda titlob rimedju għall-ksur lamentat inkluż il-ħlas ta' kumpens xieraq.

Il-kawża odjerna hija dwar għalqa tal-kejl ta' ċirka tomna magħrufa bħala Bur ix-Xerrik, Għajn il-Blat, Birżebbuġia li tinsab mikrija lill-intimat għal €12 fis-sena, kif ukoll għalqa u razzett b'ċirka tnax-il tomna raba' fl-inħawi magħrufa bħala Tax-Xewk/Ġanni l-Għama, Birżebbuġia li tinsab imqabbla lil-intimat Caruana għal €217 fis-sena pagabbli kull 15 t'Awwissu. Għalhekk, komplessivament il-qbiela hija fis-somma ta' €229 fis-sena.

Prova tat-titolu

L-intimat Avukat tal-Istat talab illi qabel xejn issir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti madankollu fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu mhux talli ma nsistiex dwar din l-eċċezzjoni talli lanqas biss trattaha.

Jirrizulta illi l-porzjon art mertu ta' din il-vertenza kienet tappartjeni lill-Prokuratur Legali John Zammit, *ossia* missier ir-rikorrenti li ġie nieqes fid-9 ta' Marzu 1963 u l-wirt tiegħu għadda *per via di successione* fuq ir-rikorrenti bintu. Huwa minnu li mill-atti ma tirriżulta ebda informazzjoni dwar it-testment li bih il-proprjetà għaddiet għand ir-rikorrenti, biss, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tad-denunzja li tixhed li hija ħadet ħsieb tiddikjara l-laxxitu u tħallas it-taxxi relattivi. Għad illi fuq dikjarazzjoni *causa mortis* ma hemm ebda obbligu li jsiru riċerki u l-aċċertamenti relattivi, il-Qorti qegħda tqis ukoll li mill-atti ma tirriżulta ebda kontestazzjoni dwar il-fatt li l-qbiela qegħda titħallas lir-rikorrenti u lil missierha qabilha, fatt dan li impliċitament jindika rikonoxximent tar-rikorrenti bħala sid il-kera.

Din l-eċċezzjoni qegħda għalhekk tiġi miċħuda.

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

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll illi għandha ssir prova li l-kirja *de quo* hija milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 199.

Mill-provi jirriżulta illi l-kirja in kwistjoni bdiet għall-ħabta tas-sena 1954 favur Gian Maria Caruana *ossia* n-nannu pattern tal-inkwilin, fis-sena 1999 għaddiet għand Peter Caruana li huwa missier l-inkwil attwali li ssuċċieda fid-drittijiet ta' missieru. Ma ġie ppreżentat ebda ftehim ta' kera jew xi att ieħor li jixhed data preċiża ta' meta bdiet il-konċessjoni oriġinali.

Trattandosi ta' art agrikola, din hija prova b'saħħita biżżejjed biex turi li l-kirja hija waħda protetta ai termini tal-Kap. 199.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

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

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

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

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

Kif proprju osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et, tal-24 ta' Ġunju 2016:

---

[1] Ara: **J&C Properties Ltd vs Nazzareno Pulis et, Qorti Kostituzzjonali**, 23 ta' Novembru 2020; **Carmelo Azzopardi noe vs Avukat tal-Istat et**, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023

"Kuntrarjament ghall-interpretazzjoni li l-Avukat Generali qed jaghti lil dan is-subinciz, u senjatament lill-paragrafu [f], il-Qorti tosserva li din id-dispozizzjoni ma tfissirx li l-iStat jista' jimponi kirjiet jew ipoteki fuq proprjetà ta' terzi minghajr kumpens, izda tfisser li sid ta' post ma jistax jinvoka l-protezzjoni ta' dan l-artikolu jekk it-tehid tal-pussess jew akkwist ikun konsegwenza ta' obbligi volontarjament assunti minnu taht, per ezempju, kostituzzjoni ta' ipoteka, kirja, applikazzjoni ghal licenzja u fl-ipotesijiet l-ohra previsti fil-paragrafu imsemmi."

Il-Qorti hija tal-fehma li għandha ssir distinzjoni netta bejn kirjiet li bdew volontarjament qabel daħal fis-seħħ il-Kap. 199 u dawk li għalkemm saru volontarjament, bdew wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap 199. Jirriżulta illi l-Kap. 199, ossija l-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba, sar liġi permezz ta' Att XVI tas-sena 1967, ippromulgat fl-20 ta' Ġunju 1967. Naturalment is-sidien ta' raba' li krew il-proprjetà tagħhom qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 199 ma setgħu qatt jipprevedu kif kienet ser tinbidel is-sitwazzjoni u li d-dħul fis-seħħ ta' liġi regolatorja kien sejjer jimpatta drastikament fuq id-drittijiet tagħhom partikolarment billi jieħu minn idejhom is-setgħa li jvarjaw huma l-kondizzjonijiet tal-kirja. Is-sitwazzjoni hija għal kollox differenti fir-rigward ta' kirjiet li bdew wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 199 meta s-sidien tal-proprjetà kienu diġa ben edotti mill-implikazzjonijiet ta' dik il-liġi. Fil-każ tal-lum il-kirja tmur lura għas-sena 1954, meta ċertament ma kienx prevedibbli għall-ante kawża tar-rikorrenti li f'temp ta' ftit snin kien ser isib ruħu marbut b'kirja forżuza.

Għalhekk, il-Qorti qegħda ssib illi din l-eċċezzjoni mhijiex mistħoqqa.

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 tikkontendi li bit-tħaddim tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199 sid il-kera huwa prekluż milli 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-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati fir-rigward ta' lezjoni ta' drittijiet fondamentali fl-applikazzjoni tal-ligijiet tal-kera hija ormai ben stabbilita, kemm fejn ghandu x'jaqsam ma' fondi residenzjali kif ukoll, relattivament 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.

Huwa ritenut illi kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-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 tagħmel analiżi komprensiva tal-varji interessi, u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Il-Qorti tirrileva li l-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 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 għaż-żminijiet 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.

L-istorja socjali u ekonomika tal-pajjiz turi li, meta saret, il-liġi kienet neċessarja, u l-ħsieb warajha kien tajjeb. L-iżvilupp tal-pajjiż matul is-snin wara l-1967 ġab miegħu mobilita` mgħaġġla ta` persuni li ma baqgħux jaħdmu 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 il-familjari tal-intimati. Ir-rata ta` kera li r-rikorrent u lantekawża tiegħu setgħu jipperċepixxu skont id-disposizzjonijiet 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 tal-kirja ma tippermettix lis-sid u lill-inkwilin li jiftehmu żmien għat-tmiem tal-kirja. Kjarament il-Kap 199 jiffavorixxi lill-inkwilin a skapitu tas-sid għaliex dan m`għandux kontroll la fuq ripreża tal-pussess u lanqas fuq l-ammont ta` qbiela li jista` jithallas. Il-kriterji tal-liġi kif inhuma sal-lum ma jirriflettux is-suq.

Il-legalita` tal-Kap 199 mhijiex kontestata. Fl-istess waqt tajjeb jingħad ukoll li għandu raġun ir-rikorrent meta jilmenta li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 199 qed iġarrab ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni għaliex jirriżulta ppruvat li mill-mod kif l-Istat kkontrolla 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 ma' dan 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-effikaċità tal-emendi iżda l-impatt tal-liġi kif kienet *in vigore* qabel ġiet emendata[2].

L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni

Ir-rikorrenti talbet ukoll dikjarazzjoni li ġarrbet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif imħarsa ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

L-Artikolu 6 u l-Artikolu 39 li huwa analogu għall-Artikolu 6 jittrattaw id-dritt għal-smiegħ xieraq, dritt illi l-ġurisprudenza stabbiliet illi jistrih fuq żewġ pilastri u cioè s-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.

---

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

Fil-każ tal-lum, kif diġà ingħad, ir-rikorrenti ma kelliex triq oħra għajr dik tal-lum sabiex tindirizza l-ilment tagħha. 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 mgħoddija. Tqis għalhekk illi għandha raġun ir-rikorrenti tilmenta mill-fatt illi m'għandhiex f'idejha rimedju ordinarju x'teżawrixxi sabiex tindirizza b'mod effettiv il-lanjanza tagħha.

Tqis għalhekk illi r-rikorrenti ġarrbet ukoll leżjoni tad-drittijiet tagħha ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

Ir-Rimedju

Stabbilit illi r-rikorrenti ġarrbet ksur tad-drittijiet tagħha taħt l-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, 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 għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-Kap. 199, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienet ser issib tikri 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

rrikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin. Ghaldaqstant din il-Qorti ser takkorda kumpens.

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

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

ii. Iż-żmien li damet ir-rikorrenti tbati 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 1987 sas-sena 2021.

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perjodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
1987	€700
1993	€1,350
1999	€3,500
2005	€8,500
2011	€13,500
2017	€18,000

Il-Qorti tosserva illi għad illi solitament tiġi applikata l-formola li tirriżulta minn Cauchi vs Malta, fil-każ ta' kirijiet agrikoli l-Qorti Kostituzzjonali kienet aktar flessibbli. Hekk per eżempju fil-kawża suċitata fl-ismijiet Baldacchino Holdings Limited vs l-Avukat Generali fejn il-Qorti naqqset il-*quantum* tad-danni pekunjarji b'50% minflok l-20% li solitament jiġu mnaqqsa. Hawnhekk il-Qorti kkunsidrat l-inċertezza li r-rikorrenti jikru l-proprjetà tul il-perjodu kollu. L-istess ħsieb ġie applikat fil-kawża fl-ismijiet Carmelo Azzopardi et vs. Avukat tal-Istat et deċiża fit-12 ta' Lulju 2023:

> *"25. Wieħed jista' jargumenta li diffiċli ssib bidwi li jaqla' l-għixien tiegħu li ser imur ifittex jixtri art bħal dik oġġett tal-kawża b'dawk il-valuri li qal il-perit tekniku, meta lanqas biss mhi saqwi u hu evidenti li t-tip ta' prodott agrikolu li jista' jitkabbar fl-art hu limitat. L-istess japplika għall-istimi ta' kera li ta l-perit tekniku (fol. 63). Madankollu fl-atti m'hemmx prova aħjar, għalkemm il-Qorti temmen li f'każ bħal dan tiżdied l-inċertezza kemm ir-raba' kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu rilevanti. M'hemmx dubju li l-liġi qiegħda tagħti protezzjoni wkoll lill-kerrej li hu dilettant u l-prodott agrikolu li jieħu jikkunsmah hu u l-familja tiegħu. Fil-fatt irriżulta li r-rikorrent għandu impieg full time u żgur li ma ntweriex li jiddependi mir-raba' oġġett tal-kawża għall-għixien tiegħu u tal-familja, apparti li mhuwiex jipprovdi prodot agrikoli għas-suq. L-għan wara l-protezzjoni li jagħti l-Kap. 199 kien sabiex jkompli jiggarantixxi mezz ta' għixien għal min jaħdem ir-raba' u wkoll biex jibqa' jkun hawn prodott agrikolu lokali fis-suq.*
>
> *26. Għalhekk Kap. 199 ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn dawk il-kerrejja li huma bdiewa li jaqilgħu l-għixien tagħhom mill-biedja u nies bħall-konvenut li huma biss dilettanti, li jikru għalqa u jkabbru xi prodott agrikolu għall-konsum personali tagħhom. Il-protezzjoni li tagħti l-liġi qiegħda sservi wkoll sabiex tipproteġi l-art agrikola f'Malta, fejn nafu li*

mhijiex f'abbundanza u biż-żmien qiegħda tkompli titnaqqar bi żvilupp li qiegħed jiġi permess f'żoni li jaqgħu barra miż-żoni ta' żvilupp. Dan qiegħed iwassal għal telfien ta' raba' agrikola. Hu fl-interess ġenerali li żoni rurali jkunu protetti mill-iżvilupp. Għalkemm il-protezzjoni ta' art agrikola suppost issir b'liġijiet ta' ppjanar, policies u nfurzar effettiv u f'waqtu, il-Kap. 199 qiegħed joffri mezz ieħor għall-konservazzjoni ta' art agrikola li hi essenzjali għall-ambjent, iktar u iktar meta tikkunsidra ċ-ċokon ta' daqs tal-pajjiż.

[...]

29. Skont il-perit tekniku matul il-perjodu rilevanti t-total tal-valur lokatizju tar-raba' kien €32,419, minn liema somma għandha titnaqqas 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-liġi. F'dan il-każ ser isir tnaqqis ta' 50% minflok 20% minħabba l-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-għalqa għall-perjodu kollu rilevanti bil-valur lokatizju li ta l-perit tekniku. B'dik it-tip ta' kera hu diffiċli ferm li l-art tinkera għal skop agrikolu, meta wieħed jikkunsidra li l-art hi bagħli u f'partijiet minnha hemm il-blat."

Fil-fehma tal-perit tekniku, it-total ta' kera potenzjalment perċepibbli matul il-perjodu rilevanti huwa fis-somma ta' €227,750. Mir-relazzjoni teknika jirriżulta li fil-preżent l-art hija sprovvista minn bir madanakollu, fil-fehma tal-perit tekniku, l-art għandha potenzjal ta' bini ta' kamra u bir filwaqt illi dak li fil-preżent huwa razzett b'*footprint* ta' madwar mitt metru kwadru jista' potenzjalment jiġi approvat bħala residenza bil-possibilità ta' estensjoni tal-bini proporzjonata għall-bini eżistenti jew inkella għall-użu bħala agrituriżmu. Għall-fini ta' din ix-xorta ta' kawża dak li jinteressa lill-Qorti huwa l-valur lokatizju tal-art bħala art agrikola u mhux spekulazzjoni dwar x'potenzjalment jista' jsir mill-art. Il-Qorti tinnota li għalkemm fir-relazzjoni teknika l-perit tekniku kkonstata li l-art tidher maħduma mir-ritratti li ttieħdu mill-istess perit jidher li l-art fiha biss tapit ta' ħaxix u mhux wiċċ tar-raba maħdum. Il-Perit lanqas ma qieset

fatturi bħal jekk l-inkwilin huwiex bidwi, jekk l-għixien tiegħu jiddependix mir-raba, l-inkonvenjent ta' kif ser jinġieb l-ilma la darba bir ma hemmx, u l-qliegħ li potenzjalment jista' jagħmel mir-raba'. Il-Perit spjegat illi hija qieset l-art u l-potenzjal tagħha u użat dawn il-fatturi biex għamlet eżami komparattiv ma' proprjetajiet oħra fl-inħawi li nbiegħu. Jirriżulta ċar illi l-perit ma qisitx il-fatt illi l-fond huwa wieħed għall-użu agrikolu iżda qisitu bħala fond residenzjali. Il-Qorti tqis bħala nvero simili li jinstab bidwi li lest jaħdem ir-raba bi qbiela ta' €18,000 fis-sena meta tqis kemm spejjeż trid ir-raba u li l-bidwi jrid jara kif ser iwassal l-ilma fuq ir-raba. Irid ukoll jittieħed kont ta' kemm avversitajiet jaffaċċjaw il-bdiewa bħal mard tal-prodotti agrikoli u kundizzjonijiet meterjoloġiċi. Għaldaqstant il-Qorti sejra tnaqqas 50% minflok 20% u dan in konsiderazzjoni għall-inċertezza li r-rikorrenti kien ser ikollha biex tikri r-raba *de quo* għall-perjodu kollu rilevanti bil-valur lokatizju skont kif indikat mill-perit tekniku.

Għalhekk mill-ammont ta' kera potenzjalment perċepibbli fis-somma ta' €227,750 irid isir tnaqqis ta' 30% fil-mija li jwassal għas-somma ta' €159,425 u tnaqqis ulterjuri ta' 50% li għalhekk iwassal għall-figura ta' €79,712.50

Fil-każ in eżami l-kera komplessiva dejjem kienet fir-rata ta' €229 fis-sena pagabbli kull 15 t'Awwissu. Qatt ma kien hemm talba għall-awment.

Mis-somma ta' €79,712.50 irid jitnaqqas l-ammont attwalment perċepit matul l-istess perjodu u cioè is-somma ta' €7,786[3]. Dan iwassal għas-somma ta' €71,926.50[4] li r-rikorrenti għandha dritt għaliha *qua* kumpens pekunjarju ma liema ammont il-Qorti qegħda *arbitrio boni viri* żżid l-ammont ta' €15,000 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

---

[3] €229 x 34 = €7,786

[4] €79,712.50 - €7,786 = €71,926.50

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 limitatament u tiddikjara li l-Kapitlu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 3, 4 u 14 tiegħu jagħtu dritt ta' rilokazzjoni. Tiċħad il-bqija tat-tieni talba stante l-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022.

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament u tiddikjara illi l-Artikolu 3, 4 u 14 tiegħu jiksru d-drittijiet tar-rikorrenti kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

3. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u tillikwida kumpens fl-ammont komplessiv ta' sitta u tmenin elf, disa' mija sitta u għoxrin ewro u ħamsin ewro ċenteżmi (€86,926.50) oltre l-imgħaxijiet legali dekorribbli minn meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat sal-pagament effettiv, liema somma għandha titħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG