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

Illum 27 ta' Gunju, 2024

Rikors Guramentat Nru: 345/2021 AF

Gabriella Fusco

vs

Avukat tal-Istat

u

Rocco Mifsud u Mary Rose Mifsud

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Gabriella Fusco, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti hija proprjetarja uniku tal-ghalqa tal-kejl ta' circa erbat'elef u tmien mitt metru kwadru (4800m2) ekwivalenti ghal erba' tomniet u kwart (4.25), liema proprjetà hija maghrufa bhala "Ta Matteola" fil-kontrada 'Ta' Srina', ikkonfinat mit-Tramuntana minn Ta' Wied is-Sewda u mil-Lvant minn trejqa li taghti ghal Triq Haz-Zebbug, fil-limiti ta' H'Attard, u hija indikata bl-ahmar fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala **<u>'Dokument A'</u>.**

L-ghalqa in kwistjoni kienet proprjetà ta' Emmanuel u Emma Said, ossia n-nanniet tar-rikorrenti. Illi huma kellhom zewgt itfal ossia l-mejjet Albert William Said u l-mejta Inez Fusco Said ossia omm r-rikorrenti, illi mietet fil-1997.

Skont kuntratt ta' divizjoni tal-20 ta' Dicembru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **<u>'Dokument B'</u>** omm r-rikorrenti Inez Fusco Said u t-tifel ta' huha Albert William Said, ossia Mario Said, ghamlu d-divizjoni relattiva u l-ghalqa in kwistjoni giet assenjata lill-omm r-rikorrenti, ossia Inez Fusco Said.

L-istess Inez Fusco Said, b'testment tal-27 ta' Awwissu 1980, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, hija halliet lil bintha, ossia r-rikorrenti Gabriella Fusco bhala l-unika eredi taghha u lin-neputi taghha ossia Leonardo Fusco Castellett l-porzjon rizervat skont il-ligi ossia sest sehem indiviz.

B'dikjarazzjoni *causa mortis* tal-7 ta' Awwissu 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **<u>'Dokument C'</u>,** l-ghalqa in kwistjoni giet debitament denunzjata lil-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

B'dikjarazzjoni tal-10 ta' Lulju 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala

'Dokument D', r-rikorrenti akkwistat s-sehem ta' Leonardo Fusco Castellett, ossia s-sest sehem indiviz.

L-istess ghalqa ilha mqabbla ghal hafna snin lill-intimat Rocco Mifsud, bil-qbiela annwali ta' erba Ewro u hamsa u tmenin centezmu (€4.85) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu, liema qbiela ilha ma tigi accettata mill-proprjetarji ghal snin twal, kif jirrizulta mill-kopja ta' wahda mil-rcevuti hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument E**.

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

Il-valur tal-proprietà *de quo* huwa ta' circa €250,000. Ghalhekk, il-proprjetà ghandha valur lokatizju sostanzjali u b'hekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss **€4.85** 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-intimati Mifsud bhala gabillotta tal-istess proprjetà.

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 tieghu 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 qieghdin iwasslu ghal kontroll u interferenza fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjetà taghha liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piz sproporzjonat li qed titghabba 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 r-rikorrenti ma tista'qatt tittermina 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 hija kostretta tkompli tircievi l-qbiela irrizorja ta' €4.85c fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghalqa *de quo* fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas €250,000.

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.

Ir-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax izid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament hija tista tircievi 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 qeghda isofri 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' proporzjonalità 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 rrinunzjat ghad-dritt taghha biex hija tircievi kera gusta ghal-hwejjigha stante li zgumbrament tal-inkwilini huwa kwazi impossibli.

Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjetà taghha 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 ghandhu jircievi 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 u razzett imma xorta fond immobbli 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-Protocol 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 li l-imposizzjoni ta' 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' rilokazzjoni obbligatorja.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qortii, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

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 qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati **Rocco Mifsud (K.I. 725158 M) u Mary Rose Mifsud (K.I. 289061 M)** ghar-raba tal-kejl ta' circa erbat elef u tmien mitt metru kwadru (4800m^2) ekwivalenti ghal erba' tomniet u kwart (4.25), liema proprjeta' hija maghrufa bhala "Ta Matteola" fil-kontrada 'Ta' Srina', ikkonfinat mit-Tramuntana minn Ta' Wied is-Sewda u mil-Lvant minn trejqa li taghti ghal Triq Haz-Zebbug, fil-limiti ta' H'Attard, u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom ossia tar-raba' tal-kejl ta' circa erbat'elef u tmien mitt metru kwadru (4800m2) ekwivalenti ghal erba' tomniet u kwart (4.25), liema proprjetà hija maghrufa bhala "Ta Matteola" fil-kontrada 'ta' Srina', ikkonfinat mit-Tramuntana minn Ta' Wied is-Sewda u mil-Lvant minn passagg li jaghti ghal Triq Haz-Zebbug, fil-limiti ta' H'Attard, lilhom mqabbla ghal-decenni shah lill-intimati bil-qbiela ta' €4.85c pagabbli kull 15 ta' Awwissu, 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 taghtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

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 tal-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 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-art in kwistjoni.

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

Fil-mertu, ir-rikorrenti qed tilmenta illi bl-operazzjonijiet tal-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, id-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea qed jiġu miksura. L-esponent jirribadixxi li t-talbiet tar-rikorrenti huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda *in toto*, u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

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-obbligu 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. Għalhekk l-ewwel talba għandha tiġi miċħuda, u stante illi l-kumplament tat-talbiet huma ippernjati fuq l-ewwel talba, il-bqija tat-talbiet għandhom ukoll jiġu miċħuda.

Lanqas huwa mistħoqq l-ilment tar-rikorrenti fejn tgħid illi 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 qed 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

isemmi 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 it-tieni paragrafu 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.

L-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti tallega vjolazzjoni ta' diversi drittijiet kostituzzjonali u, jew konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma tagħmel talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Filwaqt li l-esponent jitlob spjegazzjoni ta' dan, nonostante dan,

u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqliq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli Kostituzzjonali u, jew Konvenzjonali.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant 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-intimati Rocco u Mary Rose Mifsud, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Preliminarjament l-esponenti bl-ebda mod ma jistghu jkunu responsabbli, qua cittadini privati, ta' xi lezjoni ta' drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u ghalhekk m'ghandhomx jigu kkundannati jhallsu xi kumpens jew ordnati jizgombraw mir-raba stante li huma kienu qeghdin jottempraw ruhhom mal-ligijiet vigenti. Kwalsiasi rimedju li jista' talvolta jkunu spettanti lill-istess rikorrenti ma jistax jinghata mill-esponenti, ossija mic-cittadin, izda jista' jinghata biss mill-Avukat tal-Istat in rapprezentanza tal-Gvern ta' Malta.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, din l-Onorabbli Qorti m'ghandha l-ebda setgha tordna l-izgumbrament tal-esponenti, u li f'kull kaz, u dejjem minghajr pregudizzju, r-rimedju tal-kumpens, ikun bizzejjed u effettiv filwaqt li l-izgumbrament tal-esponenti jkun ingust u sproporzjonat hekk kif gie rilevat fis-sentenza, llum res judicata, fl-ismijiet "Avukat Dottor Francis Lanfranco vs l-Avukat Generali et" deciza minn din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta fit-18 ta' Marzu 2021 u sentenza ohra moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet "J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et".

Jigi rilevat li l-esponenti dejjem hallsu l-qbiela dovuta. Fl-2019 l-esponenti ghamlu kuntatt mal-Avukat Michael Grech li kien jidher ghal Inez Fusco Said, li jidher li hi omm l-intimata u li mietet fl-1997, sabiex jistabilixxilhom kuntatt mas-sidien u

jhallsu l-qbiela ghall-iskadenzi sal-15 ta' Awwissu 2020. Ghal dan il-ghan intbaghat cekk (Dok. A) lill-Avukat Michael Grech li nforma lill-esponenti li kien qieghed jistenna struzzjonijiet minghand l-eredi ta' Inez Fusco Said. Kien hemm skambji diversi mal-imsemmi avukat inkluz dwar il-possibilità ta' akkwist tar-raba mill-esponenti (Dok. B). Dan ic-cekk qatt ma gie depozitat jew imsarraf u l-imsemmi avukat baqa' jghid li ghadu m'ghamilx kuntatt sakemm l-esponenti gew rinfaccjati b'din il-kawza. Ghaldaqstant l-esponenti ghaddew sabiex iddepozitaw il-qbiela ghall-iskadenza sal-15 ta' Awwissu 2022 taht l-awtorità tal-Qorti permezz tac-cedola numru 2300/2021 (Dok. C).

In kwantu ghall-ispejjez ta' din il-procedura, f'kull kaz l-esponenti m'ghandhom ibatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri stante li ma jistghux jigu kkundannata talli ottempraw ruhhom ma' ligi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Michael Lanfranco, nominat minn din il-Qorti fl-udjenza tat-12 ta' Ottubru 2022 sabiex jirrelata 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 fit-3 ta' Frar 2022.

Rat ukoll it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi li sarulu in eskussjoni.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u dik tal-intimati Mifsud.

Rat ukoll illi l-intimat Avukat tal-Istat baqa' ma ppreżentax nota ta' sottomissjonijiet finali nonostante l-fakoltà lilu konċessa sabiex jagħmel dan.

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-intimati Mifsud. Hija tilmenta wkoll 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 hija dwar ir-raba' magħrufa bħala "Ta' Matteola", kontrada ta' Srina limiti ta' Ħ'Attard liema art fiha kejl ta' 4800 metri kwadri. Din l-art hija mqabbla lill-intimati li xehdu li l-art ilha mqabbla fil-familja tagħhom għal għexieren ta' snin. Fil-preżent l-intimati qegħdin iħallsu kera fis-somma ta' €4.85 fis-sena.

Prova tat-titolu

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

Il-porzjon art mertu ta' din il-vertenza kienet oriġinarjament tappartjeni lil Emmanuel u Emma Said u cioè n-nanniet materni tar-rikorrenti. B'kuntratt ta' diviżjoni tal-20 ta' Diċembru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea l-art ġiet assenjata lil Inez Fusco ossia omm ir-rikorrenti. B'testment tas-27 t'Awwissu 1980 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, Inez Fusco nnominat lir-rikorrenti bintha bħala l-eredi universali tagħha waqt illi ħalliet is-sehem ta' wieħed minn sitta (1/6) indiviż favur in-neputi tagħha Leonardo Fusco Casellett. B'dikjarazzjoni tal-10 ta' Lulju 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, ir-rikorrenti xtrat u akkwistat is-sehem ta' wieħed minn sitta (1/6) indiviż ġa appartjenenti lil Leonardo Fusco Casellett.

Mill-assjem tal-provi l-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti pprovat it-titolu tagħha fuq il-proprjetà *de quo* u dawn il-provi ma kienux kontestati. Fuq kollox, mhux kontestat illi l-intimati Mifsud dejjem ħallsu l-kera lir-rikorrenti jew lill-ante kawża tagħha, fattur dan li impliċitament ifisser li rrikonoxxewha 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 għexieren ta' snin ilu favur l-antekawża tal-intimati. Ma ġie ppreżentat ebda ftehim ta' kera jew xi att ieħor li jixhed data preċiża ta' meta bdiet il-konċessjoni oriġinali. Madanakollu l-Qorti hija sodisfatta li l-kirja hija regolata bil-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 jistax jinvoka ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti tal-Kap. 199 dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew *de facto* tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma 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.

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 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 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 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.

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-effikaċità tal-emendi iżda l-impatt tal-liġi kif kienet *in vigore* qabel ġiet emendata[1].

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. Il-Qorti tosserva li waqt li r-rikorrenti tirreferi għal tali allegata vjolazzjoni fil-premessi u saħansitra talbet dikjarazzjoni mill-Qorti f'dan ir-rigward, fl-istess waqt ir-rikorrenti la ressqet provi in sostenn ta' dan l-ilment u lanqs ma trattat dan l-argument fin-nota ta' sottomissjonijiet finali. Madanakollu, la darba tressqet talba speċifika f'dan ir-rigward, il-Qorti ma tistax tkompli mingħajr tqis dan il-punt.

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

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 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 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 ma kellhiex 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-Artikolu 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 kien ser isib jikri b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jkollok tgħid illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li jirċievi r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin. Ghaldaqstant din il-Qorti ser takkorda kumpens.

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

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

ii. Iż-żmien li 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	€281.94
1992	€426.16

1997	€825.50
2002	€1,106.48
2007	€1,733.36
2012	€1,648.10
2017	€2,379.62
2021	€3,012.32

Il-Qorti trid tqis it-talba tar-rikorrenti fuq żewġ perjodi differenti. L-ewwel perjodu huwa dak mis-sena 1987 sas-sena 2002 waqt illi t-tieni perjodu huwa dak bejn is-sena 2013 u s-sena 2020. Fil-każ tal-ewwel perjodu jirriżulta li r-rikorrenti kienet sid tas-sehem indiviż ta' ħamsa minn sitta (5/6) waqt illi matul it-tieni perjodu hija akkwistat is-sehem l-ieħor ta' wieħed minn sitta (1/6) indiviż biex b'hekk saret sid assolut tal-proprjetà intiera.

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul l-ewwel perjodu ta' żmien tammonta għas-somma ta' €13,380.40[2]. Peress illi matul dan il-perjodu ta' żmien ir-rikorrenti kienet is-sid tas-sehem indiviż ta' ħamsa minn sitta (5/6) hija ntitolata għal €11,150.33 mit-total ta' kera potenzjalment perċepibbli tul l-imsemmi perjodu[3].

In kwantu għat-tieni perjodu ta' żmien li matulu r-rikorrenti saret sid tas-sehem sħiħ, il-kera potenzjalment perċepibbli matul dan il-perjodu tammonta għas-somma ta' €29,438.10[4].

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul il-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2021 tammonta għas-somma ta' €40,588.43.

Fil-każ in eżami l-kera dejjem kienet fir-rata ta' €4.85 fis-sena pagabbli kull 15 t'Awwissu. Qatt ma kien hemm talba għall-

---

[2] €1,409.70 (€281.94 x 5) + €2,310.80 (€462.16 x 5) + €4,127.50 (€825.50 x 5) + €5,532.40 (€1,106.48 x 5) = €13,380.40

[3] €13,380.40 ÷ 5/6 = €11,150.33

[4] €8,666.80 (€1,733.36 x 5) + €8,240.50 (€1,648.10 x 5) + €9,518.48 (2,379.62 x 4) + €3,012.32 = €29,438.10

awment. Il-kirja ilha tiġi rifjutata s-snin b'tant li l-intimati bdew jiddepożitawha l-Qorti.

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' €40,588.43 irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' €22,729.52[5]. Minn dan l-ammont irid jitnaqqas l-ammont attwalment perċepit matul l-istess perjodu u cioè is-somma ta' €164.90[6]. Hawnhekk il-Qorti tgħid illi għalkemm konxja mill-fatt li l-qbiela ilha tiġi depożitata l-Qorti għal snin twal ħafna bil-konsegwenza li tali ammonti ma marrux direttament għand ir-rikorrenti, il-fatt jibqa' illi meta l-ammont jiġi żbankat dan sejjer jiġi perċepit mir-rikorrenti. Ikun għalhekk inġust li kieku fil-kalkoli tagħha l-Qorti jkollha tinjora l-ammonti depożitati. L-ammont attwalment perċepit irid jitnaqqas mill-ammont potenzjalment perċepibbli. Dan iwassal għas-somma ta' €22,564.62[7] 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 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

[5] €40,588.43 – 30% = €28,411.90 – 20% = €22,729.52

[6] €4.85 x 34 = €164.90

[7] €22,729.52 - €164.90 = €22,564.62

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-Artikolu 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’ seba’ u tletin elf, ħames mija u erba’ u sittin ewro u tnejn u sittin ewro ċenteżmi (€37,564.62) oltre l-imgħaxijiet legali, liema somma għandha titħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat għall-vjolazzjoni minnha mġarrba.

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

IMHALLEF

DEP/REG