PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **237/2022 AD**

MARK JOSEPH PACE (KI 134750M)

VS

LAWRENCE MIFSUD (KI 537762M) U
JOSEPHINE MIFSUD (KI 350163M)

ANTHONY MIFSUD (KI 77164M) U
ALEXANDRA ANTONIA SIVE SANDRA MIFSUD (KI 321067M)

ALEXANDER MIFSUD (KI 160574M) U
DIANE MIFSUD (KI135580M)

CARMEN CORTIS (KI 547261M) U
JOSEPH CORTIS (KI 205059M)

MARY ATTARD (KI 219863M) U
LOUIS ATTARD (KI 607262M)

LAWRENCE MIFSUD GALEA (KI 484764M)

CARMELO MIFSUD (KI 341134M) U JOSEPHINE SIVE ĠUŻA MIFSUD (KI 216938M)

LAWRENCE MIFSUD (KI 545164M) U FRANCESCA SAVERIA MIFSUD (KI 500765M)

L-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar it-Tlieta, erbgħa u għoxrin (24) ta' Settembru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba', Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Att, meqjusa fid-dawl tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tmintax (18) ta' Mejju 2022, ir-rikorrent **Mark Joseph Pace** ippremetta:

   a. *Illi r-rikorrent hu l-proprjetarju ta' porzjon art konsistenti f'għalqa u l-akwati msejħa l-Irdum tal-Viccarju, limiti tal-Mtaħleb, Rabat, Malta, li għandha kejl ta' circa tlieta u għoxrin tomna. Dan jirriżulta mis-site plan hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok A**'. Din l-art kienet tappartjeni lil omm ir-rikorrent, Myriam Pace, li mietet fis-27 ta Diċembru 2015;*

   b. *Illi l-wirt ta' Myriam Pace għadda b'testment unica charta tal-4 ta' Lulju 1973 in atti Nutar Giuseppe Sammut kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala '**Dok B**';*

c. *Illi l-eredita' ta' Myriam Pace ġiet debitament iddenunzjata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u saret il-kawża mortis datata 14 ta' Novembru 2016 in atti Nutar Clyde La Rosa, kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala '**Dok C**';*

d. *Illi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 6 ta' Diċembru 2016 in atti Nutar Clyde La Rosa, l-art inkluża l-għalqa hawn fuq imsemmija ġie assenjata lir-rikorrent u dan kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala **'Dok D'**;*

e. *Illi din l-għalqa kienet imqabbla oriġinarjament lill-membri tal-familja Mifsud, u cioe lil Ganni Mifsud u Gaetano Mifsud (illum neqsin), kif ukoll lill-intimat Carmelo Mifsud u ibnu Lawrence Mifsud. Illum l-għalqa hija mqabbla wkoll lit-tfal ta' Ganni Mifsud – l-intimati Lawrence Mifsud, Anthony Mifsud u Alexander Mifsud, kif ukoll lit-tfal ta' Gaetano Mifsud – l-intimati Carmen Cortis, Mary Mifsud u Lawrence Mifsud. Din l-għalqa kienet imqabbla bil-qbiela ta' għaxar Ewro **(€10.00c)** fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu bil-quddiem, u llum bil-qbiela ta' wieħed u tmenin Ewro (**€81.00**) fis-sena, kif jirriżulta mill-kopja ta' waħda mill-irċevuti hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok E**';*

f. *Illi peress li t-titolu ta' lokazzjoni li għandhom l-intimati huwa titolu ta' qbiela – allura huwa regolat b'Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;*

g. *Illi l-valur tal-proprjeta' tar-rikorrent jammonta għal circa **€2,300,000**, u huwa ovvju li l-valur lokatizju ta' din l-art jammonta għal ferm aktar mill-qbiela ta' €81 fis-sena li qed titħallas bħalissa;*

h. *Illi b'hekk hemm sproporzjon grossolan bejn dan il-valur lokatizju tal-art u l-ammont ta' qbiela ta' €81 fis-sena li qed titħallas bħalissa mill-intimati, minħabba d-dispost tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi dan l-isproporzjon jittraduċi ruħu fi sproporzjon bejn id-drittijiet tar-rikorrent bħala sid tal-għalqa u tal-intimati bħala gabillotti li qed jaħdmu l-istess;*

i. *Illi l-artikolu 4 tal-Att Dwar it-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba' (Kap 199) jgħid li s-sid tar-raba' li tkun mikrija jista' jiġi awtroizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba' biss jekk tiġi ppruvata xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fl-istess artikolu 4(2) tal-istess Att, u fin-nuqqas li tissussisti waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, is-sid huwa legalment kostrett illi jaċċetta tiġdid indefinit tal-qbiela, anke jekk dan it-tiġdid ikun kontra r-rieda tal-istess sid;*

j. *Illi barra minn hekk ai termini tal-artikolu 3 tal-Att Dwar it-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba' (Kap 199), is-sid huwa pprojbit milli jagħmel xi tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja – inkluż it-tibdil tal-qbiela mħallsa – jekk ma jilħaqx ftehim mal-inkwilin, demend li ma tiġix sodisfatta xi ċirkostanza msemmija fl-istess artikolu. B'hekk jekk ma tissussistix xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fl-artikolu 3(2) tal-istess Kap 199, is-sid irid jew ma jridx, ikollu jġedded il-kirja b'mod indefinit bl-istess kondizzjonijiet, u b'hekk qed tiġi sfurzata fuqu proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet eżistenti;*

k. *Illi tant il-leġislatur ried ixejjen id-drittijiet tas-sid, li l-artikolu 14 tal-Att Dwar it-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba' (Kap 199) espressament jgħid:*

14. Kull klawsola jew kundizzjoni li tippriva lill-kerrej minn xi benefiċċju mogħti b'dan l-Att, sew jekk dik il-klawsola jew kondizzjoni tkun ġiet stipulata qabel ma jibda jseħħ dan l-Att sew wara, tkun nulla u bla effett.

B'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin stess ma jista s-sid ikollu ftehim li jirrispetta kemm kemm aħjar id-drittijiet tiegħu;

l. *Illi għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tiegħu mingħajr l-interess pubbliku neċessarju sabiex jiġġustifika tali ċaħda, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeau mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

m. *Illi d-drittijiet tar-rikorrenti qed jiġu leżi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta' mill-attur, liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabba bih ir-rikorrent mingħajr kumpens xieraq u adegwat;*

n. *Illi barra minn hekk il-liġi hija diskriminatorja fil-konfront tas-sid stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx għall-gabbellaġġ tal-qbiela tar-raba', filwaqt li in kwantu jirrigwarda proprjeta' immobbli oħra, il-kirjiet tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995 jistgħu jiġu terminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn is-sid u l-inkwilin;*

o. *Illi daltronde a tenur tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jista qatt jittermina l-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjeta' mhijiex tal-inkwilini, huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lil uliedhom u/jew lin-nies li jiġu minnhom kif tistipula l-istess Liġi, filwaqt illi r-rikorrenti huwa kostrett ikompli jirċievi l-qbiela ridikola ta'* ***€81.00*** *fis-sena, u dan meta l-valur tal-għelieqi de quo fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas* ***€2,300,000****;*

p. *Illi kull awment li jista' talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irriżorju u ma jikkombaċċjax mal-valur lokatizju tal-għalqa fis-suq;*

q. *Illi r-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;*

r. *Illi 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;

s. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' 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;***

t. *Illi żgur ma jistax jiġi implikat illi r-rikorrenti rrinunzja għad-dritt tiegħu biex huwa jirċievi kera ġusta għal ħwejġu;*

u. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin 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)****;*

v. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet 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-Liġijiet ta' Malta mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjeta' immobbiljari u oħra ossia bejn fondi urbani għax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummerċjali huwa għalqa u razzett imma xorta fond immobbli, u għalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk*

il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża ***Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem*** *u fejn ġie deċiż li l-imposizzjoni ta' kirja unilaterali għal perijdu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin oriġinali mingħajr ebda limitu u mingħajr ma pprovditilhom kera ġusta u ekwa u għalhekk fiċ-ċirkostanzi huma għandhom jirċievu danni pekunjarji bl-interessi kontra l-intimati u l-iżgumbrament mill-fond stante l-piż żejjed li r-rikorrenti qed jerfgħu minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn l-inkwilin u dawk tas-sid;*

w. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diġa' ppronunzjat ruħha f'dan ir-rigward, fil-kawża Rikors Nru 133/2018/1 fl-ismijiet* ***J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) VS PULIS NAZZARENO ET****, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, fejn fuq talbiet simli għal dawk tal-kawża odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti mħares taħt l-Art 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk, f'dak il-każ, iddikjarat illi l-konvenuti ma jistgħux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-art 3, 4 u 14 tal-Kap 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap 199 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati odjerni tal-għalqa u l-ambjenti msejħa L-Irdum tal-Viccarju, fil-limiti Tal-Mtaħleb, ir-Rabat, ta' kejl ta' circa ta' tlieta u għoxrin tomna (23T), u dan qed jirrendiha impossibbli lill-istess rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjeta';*

ii. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu ossia tal-għalqa u l-ambjenti msejħa l-Irdum tal-Viccarju, fil-limiti tal-Mtaħleb, ir-Rabat, ta' kejl ta' circa ta' tlieta u għoxrin tomna (23T) li ilhom mqabbla għal deċeni sħaħ lill-intimati bil-qbiela ta' €81.00c pagabbli kull 15 ta' Awwissu bil-quddiem, 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-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;*

iii. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta li ma krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni, u dan ai termini tal-Liġi;*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi;*

v. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmienja (8) ta' Lulju 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata tmienja (8) ta' Lulju 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq l-art agrikola mertu ta' din il-kawża għaliex huwa ma jista jippretendi l-ebda leżjoni tad-drittijiet tiegħu f'kull żmien fejn ma kellux titolu fuq l-art in kwistjoni;*

   b. *Illi barra minn hekk, ir-rikorrent għandu jressaq prova li l-art in kwistjoni hija tabilħaq mikrija bi qbiela lill-intimati l-oħra u li tali kirja hija protetta taħt il-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

   c. *Illi sa fejn l-ewwel u t-tieni talbiet jallegaw ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem,** dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali;*

   d. *Illi proprju dwar il-proporzjonalita' tal-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-esponent jeċċepixxi li l-Att innifsu jinkludi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalita', fosthom:*

      - *L-**artikolu 3 tal-Kap 199** jagħti dritt lis-sidien li jitolbu l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' li jagħmlu kundizzjonijiet ġodda fil-kirja, inkluż awment fil-qbiela, biex il-kirja tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess inħawi;*

      - *L-**Artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha possibbli li s-sidien jieħdu lura l-art imqabbla fiċ-ċirkustanzi msemmija f'dan l-artikolu;*

e. *Illi għall-istess raġunijiet imsemmija fir-raba' eċċezzjoni, lanqas m'huma fondati l-ewwel u t-tieni talbiet sa fejn huma msejsa fuq allegat ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan stante li l-artikoli 3 u 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta juru biċ-ċar li dan l-Att ma jipprovdi għall-ebda teħid ta' proprjeta' jew akkwist tagħha mill-Gvern;*

f. *Illi bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit, kemm-il darba r-rikorrent kellu **rimedji ordinarji** disponibbli għalih biex jawmenta l-qbiela jew biex jiżgumbra lill-intimati l-oħra u kien hu stess li traskura milli jikkawtela dawn id-drittijiet tiegħu, dan m'hu b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tiegħu stess. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu meta kien hu stess li naqas milli jħaddem ir-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalih;*

g. *Illi safejn it-tieni talba hija msejsa fuq allegat ksur tal-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, din hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Skond l-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni dak l-artikolu japplika biss "Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu". Dan mhuwiex il-każ hawnhekk u fil-fatt ir-rikorrent mkien ma jilmenta li ġew vjolati l-prinċipji tal-ġustizzja naturali u/jew ħtiġijiet proċedurali f'litiġji li kien involut fihom u lanqas ma jilmenta li ġie miksur id-dritt tiegħu għall-aċċess tal-qrati. Hu kellu kull opportunita' li jipproċedi kemm quddiem din l-Onorabbli Qorti kif ukoll quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', u qatt ma ġie mxekkel milli jagħmel dan;*

h. *Illi safejn it-tieni talba hija msejsa fuq allegat ksur tal-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni**, din hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Dan għall-istess raġunijiet mogħtija fis-seba' eċċezzjoni u stanti li l-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni wkoll japplika biss fid-determinazzjoni ta' "l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili";*

i. *Illi in vista ta' dak fuq eċċepit, lanqas it-tielet u r-raba' talbiet rikorrenti ma jimmeritaw li jintlaqgħu;*

j. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. Finalment, permezz ta' risposta konġuntiva datata tnejn u għoxrin (22) ta' Lulju 2022, l-intimati l-oħra kollha eċċepew:

a. Illi preliminarjament, il-konvenuti mhumiex il-leġittimi kontradritturi billi huma dejjem mxew mal-liġijiet viġenti u b'hekk ma jistgħux jirrispondu dwar il-validita' o meno tal-liġijiet viġenti li qegħdin jiġu kkontestati fir-rikors odjern mir-rikorrent. B'hekk, il-konvenuti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra r-rikorrent;

b. Illi ukoll preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq l-art agrikola mertu ta' din il-kawża billi ma jistax jitlob ebda kumpens minħabba allegat leżjoni tad-drittijiet tiegħu waqt li ma kellux titolu fuq l-art in kwistjoni;

c. Illi ukoll preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent għandu skont il-liġi jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju ai termini tal-liġi qabel ma ressaq din il-kawża kostituzzjonali, u fin-nuqqas, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

d. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuti jiddetjenu bi qbiela l-art mertu ta' din il-kawża f'ishma maqsuma bejn l-esponenti kif ser jiġi ppruvat waqt dawn il-proċeduri u dana b'titolu validu skont il-liġi, u r-rikorrent dejjem aċċetta bla riserva l-qbiela relattiva. Illi l-konvenuti dejjem mxew skont id-drittijiet mogħtija lilhom bil-liġi u għalhekk m'għandhomx isofru ebda konsegwenza talli huma u l-aventi causa tagħhom mxew mal-liġi;

e. Illi fil-mertu, il-valutazzjoni tal-art de quo hekk kif sostnut mir-rikorrent skorretta għall-aħħar meta hawn si tratta ta' art bagħli u saqwi mingħajr ebda sors ta' ilma u li jinsab 'il barra mill-konfini tal-art żviluppabbli;

f. *Illi dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, sa fejn l-ewwel u t-tieni talbiet jallegaw ksur tal-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ("il-**Protokoll**"), għandu jingħad li skont dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi b'hekk it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante l-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 tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali;*

g. *Illi l-ilment tar-rikorrenti dwar nuqqas ta' proporzjonalita' tal-Kap 199 mhuwiex mistħoqq għaliex m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, billi l-liġi ġiet promulgata bil-għan li jiġi protett is-settur agrikolu tant vulnerabbli u billi jiġi assigurat li l-bidwi ma jiġix imċaħħad faċilment mill-art li huwa jkun ilu jaħdem għal għexieren ta' snin;*

h. *Illi ukoll u dejjem bla ħsara għas-suespost, bl-istess mod, l-ewwel talba tar-rikorrent sa fejn mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma tistax tintlaqa' minħabba li 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 liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Illi in oltre, l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta juru biċ-ċar li dan l-Att ma jipprovdi għall-ebda teħid ta' proprjeta' jew akkwist tagħha mill-Gvern;*

i. *Illi f'kull każ ma jirriżultax li t-tiġdid tal-kiri tar-raba' skont il-Kap 199 tal-Liġijiet imur kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent ma jitlifx il-jeddijiet tiegħu fuq il-ġid inkwistjoni. Tant hu hekk, li l-Artikolu 4 tal-Kap*

199 isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu, kif ukoll talba sabiex jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-artikolu 3 tal-Kap 199. Il-liġi għalhekk qiegħda tagħti l-jedd lis-sid biex jekk irid iġib il-valur tal-kirja tiegħu daqskemm qegħdin jinkrew għelieqi agrikoli oħra fuq is-suq;

j. *Illi safejn it-tieni talba hija msejsa fuq allegat ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, din hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante l-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni huwa applikabbli fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi li ma jiċċentrax fil-każ de quo, tant illi r-rikorrent imkien ma jilmenta li ġew vjolati l-prinċipji tal-ġustizzja naturali u/jew ħtiġiet proċedurali u lanqas ma jilmenta li ġie miksur id-dritt tiegħu għall-aċċess tal-qrati. Di fatti huwa nuqqas min-naħa tar-rikorrent li ma eżawriex ir-rimedji ordinarji skont il-liġi fejn qatt ma ġie mxekkel milli jagħmel dan;*

k. *Illi jsegwi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu ż-żewġ talbiet l-oħra tar-rikorrent dwar ir-rimedji u l-ħlas tal-kumpens;*

l. *Illi jekk jirriżulta illi kien hemm xi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti naxxenti mil-liġi, kull azzjoni min-naħa tar-rikorrent fil-kofnront tal-intimati bbażat fuq kwalunkwe ksur kostituzzjonali tal-Kap 199 in toto jew in parte, kif pretiż f'din il-kawża, hija ormai preskritta skont l-Artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta bid-dekorriment ta' aktar minn tletin sena minn mindu setgħet issir tali azzjoni fil-konfront tal-konvenuti;*

m. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

7. Waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 2022, ir-rikorrent talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur tal-art mertu tal-kawża, kif ukoll il-valur lokatizju (qbiela) tal-istess art fil-preżent. Din il-Qorti

laqgħet it-talba u nnominat għal dan il-għan lill-Perit David Pace, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrent;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-erbatax (14) t'April 2023.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors ta' Mark Joseph Pace datat tmintax (18) ta' Mejju 2022, u d-dokumenti annessi miegħu;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata tmienja (8) ta' Lulju 2022;

11. Reġgħet rat ir-risposta konġuntiva tal-intimati l-oħra Lawrence Mifsud et, datata tnejn u għoxrin (22) ta' Lulju 2022;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 2022, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit David Pace bħala l-Perit Tekniku sabiex jistma l-valur tal-art mertu tal-kawża fil-preżent, kif ukoll il-valur lokatizju (qbiela) tal-istess art fil-preżent;

13. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Mark Joseph Pace**, a fol 55-56 tal-proċess;

14. Rat l-affidavit ta' **Lawrence Mifsud** a fol 82-83 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu a fol 84 *et seq* tal-proċess;

15. Rat l-affidavit ta' **Joseph Cortis** a fol 136 tal-proċess, u d-dokument anness miegħu a fol 137 tal-proċess;

16. Rat l-affidavit ta' **Louis Attard** a fol 138 tal-proċess, u d-dokument anness miegħu a fol 139 tal-proċess;

17. Rat l-affidavit ta' **Alexander Mifsud** a fol 140 tal-proċess u d-dokument anness miegħu a fol 141 tal-proċess;

18. Rat l-affidavit ta' **Laurence Mifsud** a fol 142 tal-proċess u d-dokument anness miegħu a fol 143 tal-proċess;

19. Rat l-affidavit ta' **Anthony Mifsud** a fol 144 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu a fol 145-146 tal-proċess;

20. Rat l-affidavit ta' **Lawrence Mifsud** a fol 147 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu a fol 148-149 tal-proċess;

21. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Siglio Borg**, prodott mill-intimati Mifsud waqt is-seduta tal-erbatax (14) t'April 2023[1], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok SB1** (a fol 157 *et seq* tal-proċess);

22. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku David Pace**, ippreżentat fir-Reġistru tal-Qorti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2023, u maħluf *seduta stante* nhar l-erbatax (14) t'April 2023, a fol 162 *et seq* tal-proċess;

23. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Darren Callus** in rappreżentanza tal-**Malta Food Agency** waqt is-seduta tal-erbatax (14) t'April 2023[2];

24. Semgħet ix-xhieda ulterjuri bil-ġurament ta' **Siglio Borg[3]**, u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok MD1** a fol 190 *et seq* tal-proċess;

25. Semgħet ix-xhieda ulterjuri ta' **Darren Callus[4]**, u rat il-kontenut tal-*pen-drive* minnu esebita u mmarkata **Dok DC1** (a fol 200 tal-proċess);

---

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 150 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 179 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 187 *et seq* tal-proċess
[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 198-199 tal-proċess

26. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament u in eskussjoni tal-**Perit David Pace** waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) ta' Settembru 2023[5];

27. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent;

28. Rat illi l-Avukat tal-Istat naqas milli jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilu konċess;

29. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Lawrence Mifsud et;

30. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

31. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova ta' Titolu</u>

32. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent kellu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq l-art mertu tal-kawża. Hekk ukoll jeċċepixxu l-intimati l-oħra fit-tieni paragrafu tar-risposta tagħhom;

33. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrent fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrent illi huwa għandu l-possibilta' illi jeżerċita xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[6]:

[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 202 *et seq* tal-proċess
[6] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.

34. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[7], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[8], il-Qorti sostniet:

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

35. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[9] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa

---

[7] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[8] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)
[9] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.

15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.

36. Fil-każ odjern, ir-rikorrent ġab prova illi:

a. L-art mertu tal-kawża odjerna kienet tappartjeni lil Myriam Pace, illi ġiet nieqsa nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Diċembru 2015, u ħalliet bħala eredi tagħha lill-erbat itfal tagħha, inkluż ir-rikorrent[10];

b. Ir-rikorrent sar il-proprjetarju uniku tal-art mertu tal-kawża odjerna meta, permezz ta' att pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Clyde La Rosa nhar is-sitta (6) ta' Diċembru 2016, saret id-diviżjoni bejn l-aħwa eredi ta' Myriam Pace[11];

c. L-irċevuti għall-ħlas tal-qbiela esebiti bħala **Dok LM3** a fol 86 *et seq* tal-proċess jirrikonoxxu lil Myriam Pace bħala sidt-il-kera s'Awwissu 2016, u lir-rikorrent Mark Pace minn Awwissu 2017 'il quddiem;

[10] Vide **Dok C** a fol 11 *et seq* tal-proċess
[11] Vide **Dok D** a fol 25 *et seq* tal-proċess

37. Hija l-fehma ta' din il-Qorti illi, ikkunsidrat il-grad ta' prova rikjest mil-liġi f'kawżi ta' din ix-xorta, tressqet prova sodisfaċenti tal-fatt illi r-rikorrent igawdi titolu fuq l-art mertu tal-kawża odjerna;

38. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu u mill-intimati l-oħra fit-tieni paragrafu tar-risposta tagħhom, stante illi tali eċċezzjoni ġiet sorvolata fil-mori tal-kawża odjerna;

39. Madanakollu, il-Qorti tirriserva illi tipprovdi rigward is-sehem illi huwa dovut lir-rikorrent f'kumpens aktar 'il quddiem jekk jinsab illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu, meħud in konsiderazzjoni l-fatt illi, anke jekk ikun dovut lilu kumpens saħansitra anke għaż-żmien illi fih kienet għadha proprjetarja Myriam Pace (qua eredi t'ommu fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[12], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[13], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[14], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[15], ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[16] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[17]), sa Diċembru 2016, huwa kellu biss sehem wieħed minn erbgħa (1/4) mill-art mertu tal-kawża odjerna.

B. Prova tal-Kirja

40. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent kellu jressaq prova li l-art in kwestjoni hija mikrija bi qbiela lill-intimati l-oħra, u li tali kirja hija protetta taħt il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

---

[12] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[13] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[14] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[15] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[16] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[17] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

41. Din il-Qorti rat illi, fl-affidavit tiegħu, l-intimat **Lawrence Mifsud** jgħid illi jiftakar lil missieru u ħutu jaħdmu l-art mertu tal-kawża odjerna fl-1969, u li għalkemm kienu jaħdmu l-art bejniethom, *"il-qbiela dejjem kienet u baqgħet waħda"*, u jikkonferma illi l-art kienet u għadha tinħadem sabiex jitkabbar frott u ħaxix agrikolu[18]. Dan ġie wkoll konfermat mill-intimati l-oħra fl-affidavits rispettivi tagħhom, u korraborat mill-kopji tal-irċevuti tal-kera, illi jmorru lura sal-1942[19];

42. Ġie għalhekk, fil-fehma tal-Qorti, sodisfaċentement pruvat illi l-kirja hija waħda regolata mill-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

43. Din il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, stante illi ġiet sorvolata fil-mori tal-kawża odjerna.

C. Leġittimu Kontradittur

44. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħhom, il-konvenuti Lawrence Mifsud et jeċċepixxu illi huma m'humiex il-leġittimi kontradditturi, billi dejjem imxew mal-liġijiet viġenti u ma jistgħux jirrispondu dwari l-validita' o meno tal-liġijiet viġenti;

45. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, ma jfissirx illi l-intimati Mifsud et m'għandhomx interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrent u l-istess intimati. Għaldaqstant, l-intimati Mifsud et kellhom ukoll jingħataw l-opportunita' illi jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi jressqu l-provi kollha tagħhom in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħataw. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħhom

[18] A fol 82-83 tal-proċess
[19] A fol 87 *et seq* tal-proċess

stess, sabiex jingħataw il-possibilta' illi jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom qua gabillotti;

46. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[20]*:*

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.*
>
> *Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.*

---

[20] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

47. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[21]:

> *[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti* [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].
>
> ***[12]*** *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.*
>
> ***[13]*** *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt*

[21] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

> *li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.*

48. Huwa minnu illi din il-linja ġurisprudenzjali titratta kirjiet residenzjali, iżda l-prinċipji fihom enunċjati jistgħu jiġu applikati b'analoġija wkoll għal kirjiet ta' raba' bħal dik odjerna. Infatti hekk ġara fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***[22], fejn ingħad:

> *19. Għalkemm fir-raba' eċċezzjoni l-konvenut Meilak qal li mhuwiex leġittimu kontradittur, bħala kerrej għandu interess li jkun parti fil-kawża meta tikkunsidra li sentenza f'kawża ta' din ix-xorta jista' jkollha konsegwenzi fuq il-kirja. Hu ferm stramb kif inkwilin iressaq oġġezzjoni bħal din meta l-preżenza tiegħu tagħtih l-opportunità li jressaq provi u jlissen leħnu, f'materja li żgur hi ta' interess tiegħu ġialadarba l-kwistjoni titratta dwar il-kirja li qiegħed igawdi bis-saħħa tal-liġi.*

49. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimati Mifsud et ma jistgħux iwieġbu għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma jaħtux jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[23]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-*

[22] Rik Nru 600/21/1, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023
[23] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. ***Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux****.* [Emfasi miżjuda]

50. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimati Misfud et mhux ser jinżammu minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrent.

D. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

51. Ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara illi bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess, qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta illi jistabbilixxi:

(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta: [...]

52. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talba tar-rikorrent billi jeċċepixxi illi l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta juru illi l-Kap 199 ma jipprovdi għall-ebda teħid ta' proprjeta' jew akkwist tagħha mill-Gvern;

53. In oltre, l-intimati Mifsud et jeċċepixxu wkoll illi:

(a) L-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jeskludi l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 meta si tratta ta' teħid f'kuntest ta' kirja *(paragrafu 8 tar-risposta tagħhom)*;

(b) L-Artikolu 37 jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjeta'. L-Artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi lista ta' ċirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja ma tibqax tiġġedded *(paragrafu 9 tar-risposta tagħhom)*;

54. F'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, issir referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et***[24], fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

[24] Rik Nru 224/2019, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Mejju 2023

12. [...] L-Artikolu 37(2)(f) jipprovdi espressament li l-Artikolu 37 ma japplikax għal dak li jirrigwarda t-teħid ta' proprjeta' bħala inċidentali għall-kirja. Il-Qorti tosserva pero' li permezz ta' din il-kawża l-attriċi mhijiex qed tilmenta dwar teħid ta' proprjeta', il-pussess ta' liema ġie wara kollox mogħti liberament lill-inkwilin mill-awturi tal-attriċi meta sar il-ftehim ta' kera. L-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-kontroll ta' użu tal-proprjeta' tagħha, primarjament billi skont hi l-liġi ġġiegħla tkompli ġġedded il-kera u timponi kondizzjonijiet li joħolqu piż individwali eċċessiv kontra tagħha. Inoltre, parti sostanzjali mill-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-quantum tal-kera pagabbli lilha b'konsegwenza tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kwistjoni li dwarha żgur mhijiex eskluża l-applikabbilita' tal-Artikolu 37 permezz tas-sub-inċiż ċitat mill-Avukat tal-Istat.

Fil-każ odjern, ir-rikorrent qiegħed ukoll jilmenta minn kontroll t'użu tal-proprjeta' tiegħu, u mhux dwar teħid ta' pussess jew akkwist tal-proprjeta' tiegħu li seħħet f'kuntest ta' kirja. Ir-rikorrent qed isostni illi l-Kap 199 impona fuqu u fuq l-antekawża tiegħu kundizzjonijiet illi ma tawhx il-flessibilta' illi għandu jkollu *qua* proprjetarju tal-proprjeta' tiegħu. Din il-Qorti, għalhekk, ma taqbilx mal-intimati Mifsud et illi l-każ odjern jinkwadra ruħu taħt is-subinċiż Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni;

55. In oltre, in kwantu l-intimati kollha jeċċepixxu illi l-Artikolu 37 ma japplikax f'każijiet fejn il-fatti ma jirrelatawx ma' deprivazzjoni ta' titolu, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[25]:

[25] Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titolu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.

F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni [***Benjamin Testa et vs L-Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata]*, u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjeta'" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjeta' dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proprozjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art 37 tal-Kostituzzjoni"* [***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata].

Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb, **Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa***, 30.11.2001 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonfertit f'wieħed perpetwu – ara* **Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali**

07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens – ***John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe*** *11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta'.*

*Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art 37 bdiet tingħata intepretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. F'****Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar*** *31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'****Vincent Curmi v Avukat Ġenerali*** *24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta' għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattiku jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza* ***Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali*** *29.03.2019. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex issegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.*

56. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[26]:

Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet ***Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et*** [Q. Kost.

[26] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

56/5 JA], *il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*

> *"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17,* ***Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et****, u Q. Kost. 83/17,* ***Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et****, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* ***Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et****, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.

57. Din il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt illi ż-żewġ sentenzi appena ċitati ma kinux dwar il-kostituzzjonalita' o meno tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta; madanakollu, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-prinċipji legali fihom enunċjati japplikaw *mutatis mutandis* anke għall-każ odjern. Difatti, ta' din il-fehma kienet ukoll din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija

fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et***[27], fejn il-Qorti applikat dawn l-istess prinċipji legali ġenerali għal eċċezzjoni bħal dik sollevata mill-Avukat tal-Istat, f'kawża illi kienet tirrigwarda l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

58. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti ma tqisx illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jitkellem biss dwar deprivazzjoni ta' titolu, u lanqas tikkonsidra illi l-Artikolu 37 ma hux applikabbli għall-każ odjern sempliċiment għaliex ir-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-ġid in kwestjoni. Din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jikkontempla wkoll ċirkostanzi bħal dawk in eżami, u cioe jinkwadra fih saħansitra anke limitazzjoni tat-tgawdija ta' proprjeta'. Għalkemm ir-rikorrent u l-antekawża tiegħu ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma kellhom u, fil-każ tar-rikorrent, għad għandu, fuq ir-raba' mertu ta' din il-kawża, ir-rikorrent qed jiġi privat mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tiegħu, liema dritt t'użu kien qed jiġi miksub u repetutament imġedded mill-gabillotti Mifsud et;

59. Dwar l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, issir referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et*** suriferita, illi fiha ġie ritenut is-segwenti:

> *Il-prova li trid issir meta s-sid jitlob li jieħu lura l-art hija rigoruża ferm. Minħabba r-ratio legis il-Kap 199 jagħmilha diffiċli għas-sid li jirnexxi fit-talba tiegħu. Waqt illi l-leġislatur ħaseb għal numru ta' ċirkostanzi fejn ir-ripreża tal-pussess tista' tintalab, fl-istess waqt għamilha diffiċli ferm għas-sid li jirnexxi fl-istanza tiegħu. Ittenta jsib rimedju għas-sid iżda fl-istess waqt iċ-ċirkostanzi li ssemmi l-liġi jmorru favur il-protezzjoni tal-kirja.*

[27] Rik Nru 228/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 18 ta' Marzu 2021 (in ġudikat)

Tajjeb jingħad illi lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistgħu jiġu akkordati termini jew kondizzjonijiet li jipprivaw lill-kerrej minn xi jedd jew benefiċċju li jkun akkwista bil-Kap 199.

L-Art 14 tal-Kap 199 espressament jimponi divjet.

Kull varjazzjoni fil-kondizzjonijiet lokatizji trid tgħaddi mill-għarbiel rigoruż tal-liġi kif applikata mill-Bord.

Isegwi li għax il-kirja hija regolata b'disposizzjonijiet stretti u limitati, ir-rikorrent huwa kostrett li ma jmurx quddiem il-Bord għaliex dak li jipprovdi l-Kap 199 ma jindirizzax il-vjolazzjoni li allegatament qiegħed iġarrab ir-rikorrenti.

Anke li kieku r-rikorrent iressaq talba għal awment fil-qbiela quddiem il-Bord, xorta waħda jibqa` l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista` jiffissa bil-liġi huwa baxx hafna meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-art fis-suq ħieles. Il-ħsieb tal-liġi kien li l-art agrikola tibqa` sservi bħala għajn ta` għejxien għal min jaħdem l-art u għal min mill-familja tiegħu jkun baqa` jaħdem l-art. Tant hu hekk li l-liġi tintervjeni b`saħħa meta l-art agrikola titħalla sdingata għal aktar minn sena. Pero` tajjeb jingħad ukoll li anke f`każi bħal dawn il-Bord mexa b`kawtela fl-apprezzament tal-provi.

Anke l-valur tal-art bħala art agrikola llum m`għandux paragun ma` kif kien mhux biss meta saret il-liġi iżda anke wara. It-tkattir tal-ġid u t-titjib ekonomiku jġib miegħu inflazzjoni ta` prezzijiet speċjalment fil-propjeta` anke jekk tkun art agrikola. Il-prinċipji li fil-passat wasslu għal ċerta leġislazzjoni bħal ma huwa l-Kap 199 hemm

bżonn li jiġu maħsuba tenut kont tal-iżvilupp mgħaġġel li għadda minnu l-pajjiż ċertament matul dawn l-aħħar tletin sena.

60. F'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et***[28], illi fiha ġew enunċjati prinċipji legali illi jsibu applikazzjoni għall-każ odjern:

> *12. L-Avukat tal-Istat ikompli jgħid illi, ukoll jekk hu meħtieġ rikors taħt l-art. 4 tal-Kap 199, dan ma jfissirx li s-sid ma jistax jieħu lura r-raba', għax l-art. 4(2) jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kiri jista', fuq talba tas-sid, ma jiġġeddidx. Dan huwa minnu; l-art 4(2) jsemmi sitt sitwazzjonijiet fejn talba tas-sid biex jieħu lura l-pussess tar-raba' għandha tintlaqa', tnejn minnhom minħabba ħtieġa tas-sid u l-erbgħa l-oħra minħabba nuqqasijiet tal-kerrej. Tnejn biss għalhekk huma s-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob li jieħu lura r-raba' bla ma jkollu jiddependi fuq dak li jkun għamel jew naqas li jagħmel il-kerrej: jekk jeħtieġ ir-raba' biex jaħdmu hu jew jekk jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-bini. Dan ifisser li jekk is-sid ma huwiex huwa stess bidwi, jew jekk ma għandux il-kapital meħtieġ biex jibni l-art, ma jistax jieħu r-raba' lura, sakemm il-kerrej joqgħod attent li jħares il-kondizzjonijiet li trid il-liġi. Tassew, is-sid jista' jbigħ l-art lil min għandu l-kapital meħtieġ biex jiżviluppaha, u f'dak il-każ ir-restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tiegħu ma jkunux daqshekk drastiċi. Madanakollu, [...] xorta fil-fehma tal-qorti hemm limitazzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid li minħabba fihom ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjeta' tiegħu.*

[28] Rik Nru 133/18, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

61. Referenza saret ukoll għas-sentenza appena ċitata fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, fejn ġie ritenut:

> *29. Il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel Qorti pero' li m'hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkostanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja, il-liġi xorta waħda timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjeta' tiegħu, u dan mingħajr kumpens ġust. Inoltre, kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta kkonsidrat li l-liġi ma timponi l-ebda limitu dwar kemm tista' tiżdied il-kera mill-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba'.*

62. Huwa evidenti, għalhekk, illi minkejja illi l-Artikolu 4 isemmi lista ta' ċirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob ir-ripresa tar-raba', fil-punt meta ġiet intavolata l-kawża odjerna, din il-lista kienet waħda riġida illi ma toffri l-ebda flessibilita', b'dana illi filwaqt illi huwa minnu illi r-rikorrent u l-antekawża tiegħu kienu jgawdu d-dritt illi jmorru quddiem il-Bord, tali dritt xorta waħda kellu l-limitazzjonijiet tiegħu, u l-possibilita' ta' ripresa tar-raba' kienet soġġetta għal test strett, b'dana illi r-rikorrent u l-antekawża tiegħu xorta waħda ma setgħux jutilizzaw ir-raba' proprjeta' tagħhom kif xtaqu huma tul is-snin. Hekk kienet ukoll il-fehma tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***[29], fejn ġie ritenut:

> *11. Dak li l-Avukat tal-Istat iddeskriva bħala "4... għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob il-kirja agrikola ma tibqax tiġġedded", huma biss sitta li l-parti kbira tagħhom jiddependu minn xi nuqqas tal-kerrej. Hu ċar li*

[29] Rik Nru 600/2021/1, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023

s-sid ma jistax jieħu lura l-pussess tar-raba' meta jfettillu, u għalhekk hu imperattiv li jirċievi kera xierqa.

63. L-istess jista' jingħad ukoll dwar l-Artikolu 3 tal-Kap 199. Biss biss, is-sub-artikolu (2)(ċ)[30] kien saħansitra jistipula illi l-Bord ma setax japprova kundizzjonijiet ġodda mir-rikorrenti jekk tali kondizzjonijiet ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq, u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal. L-implikazzjoni hawnhekk kienet illi rrispettivament miċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ (inkluż, *inter alia,* il-valur tar-raba' fis-suq u l-mezzi tal-kerrej) f'perjodu partikolari, u, aktar u aktar, irrispettivament mix-xewqa tal-proprjetarji tar-raba' stess, il-Bord ma setax jaċċetta kundizzjonijiet oħra illi ma kinux ekwi għal kundizzjonijiet f'egħlieqi paragunabbli. Ġie ritenut fis-sentenza appena ċitata, mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***:

> *12. Hu veru wkoll li sid il-kera sa ftit ilu kellu l-jedd li jitlob l-awment fil-kera skont l-Art 3(ċ) tal-istess liġi. Madankollu, fis-sentenza J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et, din il-Qorti diġa' kienet osservat li żieda fil-kera hi regolata bil-kriterji tas-suq:*
>
>> *"14.... biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera reċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żjidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles".*

[30] Dan is-sub-inċiż tħassar bl-Att Nru XXII tal-2022

13. L-Avukat tal-Istat m'għamilx referenza għal sentenzi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', fejn iż-żidiet fil-qbiela li ngħataw ikunu kalkolati fuq kriterji tas-suq ħieles. Li l-inkwilin kellu l-opportunita' li jitlob lill-Bord sabiex iżid il-kera hu fatt. Pero' dak waħdu mhuwiex biżżejjed biex jingħad li s-sid għandu rimedju ordinarju li hu effettiv. Ir-rimedju jrid ikun wieħed li verament iwassal għal żieda adegwata fil-kera biex jiżgura li s-sid mhuwiex jiġi mġiegħel iġorr il-piż kollu waħdu.

14. Fil-każ in eżami bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma jista' jingħad li qbiela ta' €15.20 kull sena għal iktar minn erbat itmiem raba', hi xierqa.

15. Saħansitra fil-każ tal-Art 14 tal-Kap 199 ma jistax isir ftehim bejn is-sid u l-inkwilin li jvarja xi kondizzjoni tal-kirja fis-sens li ċċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti minn dik il-liġi. Għalhekk is-sid hu kostrett imur quddiem il-Bord sabiex jinbidlu l-kondizzjonijiet.

16. Wieħed ukoll ma jridx jinsa d-definizzjoni wiesa' tal-kliem 'membru tal-familja' u 'kerrej' li hemm fl-Att li jwassal biex persuni differenti jkunu intitolati li jkomplu jgawdu l-kirja minn persuna għall-oħra. Dan ikompli jżid l-inċertezza ta' sid il-kera dwar iż-żmien meta ser ikun jista' jieħu lura l-pussess tar-raba' u fl-istess ħin sidien il-kera ma kinux qegħdin jirċievu kera xierqa.

64. Huwa minnu illi l-**Att XXII tal-2022**, minkejja illi emenda l-Artikolu 3 tal-Kap 199, xorta waħda impona numru ta' kundizzjonijiet fuq il-valur lokatizju tar-raba' illi jista' jiġi stabbilit mill-Bord, iżda tali kundizzjonijiet huma aktar kurrenti, flessibbli, u jagħtu wkoll lok għal reviżjoni tal-kera maż-żmien, kuntrarjament għal dak illi kien jipprovdi dan l-Artikolu qabel Jannar 2023. Jirriżulta għalhekk ben ċar illi minkejja illi l-liġi kienet tagħti

l-possibilita' illi jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja, din il-possibilta' kienet xorta waħda limitata b'kundizzjonijiet rigorużi illi ma tawx lill-proprjetarji d-dritt illi jużaw l-art illi tagħhom kienu proprjetarja fil-potenzjal sħiħ tagħha;

65. Finalment, il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi l-gabillotti fil-każ odjern għandhom fil-pussess tagħhom raba' b'kejl superfiċjali globali ta' madwar tlieta u għoxrin elf, tmien mija u tmienja u għoxrin metru kwadru (27,828mk)[31], għal qbiela ta' €81 fis-sena. Jekk forsi kien hemm żmien illi qbiela fl-ammont ta' €81 fis-sena kienet ġusta għal circa tlieta u għoxrin (23) tomna raba', dan assolutament mhux il-każ fir-realta' tal-lum, u l-fatt illi l-Kap 199 kien joffri biss rimedju ristrettiv għall-aħħar, illi ma jagħti l-ebda garanzija ta' frott favur is-sidien, ma jtaffi xejn mis-sitwazzjoni illi kienu fiha r-rikorrent u l-antekawża tiegħu bħala sidien ir-raba';

66. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika għall-każ odjern, u illi r-rimedji illi joffru l-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma kinux, sad-data meta ġiet intavolata l-kawża odjerna, suffiċjenti sabiex jissodisfaw dak illi jistabbilixxi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

67. Konsegwentement, din il-Qorti tqis illi bl-applikazzjoni tal-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent u l-antekawża tiegħu **sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**;

68. Hekk kif ġia ġie aċċennat aktar 'il fuq, illum-il ġurnata, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att XXII tal-2022. Ġie osservat dwar l-Att XXII tal-2022 mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et*** suriferita:

> *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*

[31] Vide r-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 162 tal-proċess

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-każijiet 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 tal-Konvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret il-kawża) (sic) *sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi.*

69. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament fl-interita' tiegħu, u għalhekk tqis illi l-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma tistax tiġi kkunsidrata illi qed tkompli tippersisti għall-perjodu wara illi ġiet intavolata l-kawża odjerna;

70. Fid-dawl tal-premess, **<u>din il-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrent sad-data illi fiha ġiet intavolata l-kawża odjerna</u>**, iżda għal kull buon fini tiddikjara illi **<u>tali leżjoni ma baqgħetx tippersisti mill-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022 'il quddiem</u>**.

D. <u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

71. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

72. Sabiex tifhem eżattament dak illi huwa inkorporat f'dan l-artikolu, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tagħmel referenza għal-linja ġurisprudenzjali tal-Qorti ta' Strasburgu, liema ġurisprudenza, minkejja illi kienet tittratta

dwar bini residenzjali, ġew esposti fiha prinċipji legali ġenerali illi jgħoddu wkoll *mutatis mutandis* għall-każ in kwestjoni;

73. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[32]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

74. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrent ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

[32] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

75. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[33] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

76. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

[33] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

Din il-Qorti taqbel ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-Kap 199 kien wieħed leġittimu, u li tali liġi ġiet promulgata fl-interess ġenerali. Hekk ukoll taqbel ma' dak eċċepit mill-intimati Mifsud et illi l-għan wara l-promulgazzjoni tal-Kap 199 kien illi jiġi protett is-settur agrikolu, u illi jiġi assigurat li l-bidwi ma jiġix imċaħħad faċilment mill-art li huwa jkun ilu jaħdem għal għexieren ta' snin. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

77. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-**

drittijiet fundamentali tas-sidien, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

78. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[34]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[35] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp.*

[34] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[35] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[36] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

[36] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

79. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[37], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

80. Hekk, fil-fatt, spjegat ukoll din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Lanfranco vs Avukat Ġenerali et*** suċitata, fejn ġie ritenut bl-aktar mod elokwenti:

> *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 in-numru 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*

[37] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

... 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 il-motivazzjoni hijiex ġusta jew jekk għadhiex tgħodd għaż-żminijiet ta` llum hija kwistjoni oħra. Jibqa` l-fatt illi r-rikorrent u l-antekawża tiegħu, una volta illi sa minn żminijiet imgħoddija kellhom kirja għaddejja favur l-intimati, 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 l-għelieqi 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 l-antekawża tiegħu setgħu jipperċepixxu skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 meta mqabbla mal-kera fis-suq 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 l-użu 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` sal-milja 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 l-interess 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.***

81. Ikkonfermat l-istess ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, meta fis-sentenza fl-ismijiet ***Baldacchino Holdings Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[38] irriteniet:

> *18. Il-kera baxxa li huma intitolati għaliha sidien il-kera qiegħed joħloq nuqqas ta' proporzjonalita' bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat. Il-piż qiegħed iġorru kollu s-sid. L-Art. 3(2)(ċ) ma kienx joffri rimedju adegwat li jiggarantixxi li s-sid jirċievi kera xierqa u fl-istess ħin iżomm bilanċ mal-interess ġenerali. Tant hu hekk li wara ħafna snin, il-leġislatur emenda l-liġi.*

82. Il-karba ta' proprjetarji illi r-raba' tagħhom hija soġġetta għal qbiela, hekk kif ġia spjegat aktar 'il fuq, ġiet finalment indirizzata, bil-promulgazzjoni tal-**Att XXII tal-2022**, liema emendi daħlu fis-seħħ fil-mori tal-kawża odjerna. Madanakollu, din il-Qorti tirrileva illi minkejja illi llum il-ġurnata r-rikorrent għandu rimedju ordinarju għall-ilmenti tiegħu, ma jfissirx illi l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tal-antekawża tiegħu qabel daħal fis-seħħ dan l-att ġiet rimedjata;

83. Din il-Qorti tagħmel għalhekk tagħha dak illi ġie enunċjat minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata, u tqis illi ma ġiex sodisfatt it-tielet element rikjest mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi l-Kap 199, sal-promulgazzjoni tal-Att XXII

---

[38] Rik Nru 72/2016/1, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023

tal-2022, ma kienx iżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien *qua* proprjetarji;

84. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tikkonkludi billi ssib illi, sal-preżentata tal-kawża odjerna, **ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Dan, iżda, ma baqax il-każ **mill-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022 'il quddiem**, għar-raġunijiet suesposti.

E. L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

85. Ir-rikorrent talab lil din il-Qorti tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan stante illi ma kellu aċċess għal ebda qorti li setgħet tawtorizza lilu jew lill-antekawża tiegħu jieħdu pussess lura ta' ħwejjiġhom jew tagħtihom kumpens xieraq;

86. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea japplika fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi li ma jiċċentrax fil-każ de quo, stante illi r-rikorrent ma jilmentax illi ġew vjolati l-prinċipji ta' ġustizzja naturali u/jew ħtiġijiet proċedurali, u lanqas jilmenta li ġie miksur id-dritt tiegħu għal aċċess tal-qrati;

87. Fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *17. Tassew illi l-jedd ta' aċċess għal qorti bħala fergħa tal-jedd għal smigħ xieraq ma jagħtix jedd illi l-qorti tapplika liġi sostantiva favorevoli għal min jidher quddiemha, għax wara kollox liġi favorevoli għal parti tkun sfavorevoli għall-parti l-oħra. Madankollu, jekk is-sid għandu jedd għal dħul fuq il-proprjeta' tiegħu li jkun għall-*

inqas paragonabbli ma' dak li jagħti s-suq ħieles, meqjus ukoll il-fattur soċjali, ikun inutli li għandu jedd li jadixxi qorti li ma għandhiex setgħa tagħtih ir-rimedju li jeħtieġ. Fil-każ tal-lum, għalkemm, kif rajna, jista' jkun hemm ċirkostanzi fejn is-sid jista' jingħata mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' rimedju xieraq, dawk iċ-ċirkostanzi huma x'aktarx eċċezzjonali u ma jistax għalhekk jingħad illi s-sid għandu garantit aċċess għal tribunal li sejjer jagħtih rimedju sħiħ u biżżejjed;[39]

88. Fid-dawl anke ta' dak illi ġie rilevat aktar 'il fuq, din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament, u qiegħda taddottah u tagħmlu tagħha;

89. Konsegwentement għalhekk din il-Qorti **<u>qed issib ukoll leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**.

F. <u>Likwidazzjoni ta' Kumpens</u>

90. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq;

91. F'kawżi illi jirrigwardaw mertu simili għal dak odjern, ir-rimedju mogħti mill-Qrati Maltin jikkonsisti f'kumpens pekunjarju, illi jkun jirrifletti l-kera illi kienet tkun perċepibbli li kieku l-kirja ma kinitx protetta, u kumpens non-pekunjarju, illi jirrifletti l-*hardship* illi jkun sofra sid il-proprjeta' per kawża tal-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti;

92. Fil-każ ta' **kumpens pekunjarju**, il-Qrati Maltin *di solito* jaraw il-valutazzjoni tal-proprjeta' illi jkun għamel il-Perit Tekniku, u l-valur lokatizju

[39] Ara wkoll Rik Nru 600/2021/1, ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023

illi l-Perit Tekniku ikun wasal għalih wara illi jagħmel ir-riċerka u kalkoli relattivi. Il-Qorti, imbagħad, filwaqt illi tara x'differenza kien hemm bejn il-kera effettivament perċepita u l-kera perċepibbli, tapplika l-formula stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[40], liema formola ġiet adottata wkoll għal kawża rigward il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat*** suċitata, u liema formola tieħu in konsiderazzjoni l-fatt illi l-liġi kienet fis-seħħ fl-interess ġenerali u l-fatt illi seta' kien hemm perjodi fejn l-art ma kinitx se tkun mikrija;

93. Fil-każ odjern, stranament, ir-rikorrent talab biss illi l-Perit Tekniku jagħti l-valur u l-valur lokatizju kurrenti tal-art, u cioe fl-2023[41]. Difatti, il-Perit Tekniku kkonkluda illi l-art illum għandha valur ta' €690,000, bil-valur lokatizju (kalkolat bir-rata ta' 1%) ta' €6,900[42]. Dan, iżda, mhux suffiċjenti sabiex din il-Qorti tkun tista tgħaddi sabiex tillikwida kumpens pekunjarju;

94. Ir-rikorrent, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, jadotta kalkolu simplistiku ħafna, u jipprova jagħmel tajjeb għan-nuqqas ta' prova billi jikkalkola huwa stess il-valur lokatizju billi jaħdem il-valur lokatizju b'lura mill-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku, billi jnaqqas id-differenza skond l-indiċi t'inflazzjoni tul is-snin. Bid-dovut rispett kollu, din il-Qorti, illi kellha l-opportunita' tara numru sostanzjali ta' kawżi oħra b'mertu simili għal dak odjern, ma tarax illi l-mod kif qed jippretendi illi jiġi likwidat kumpens pekunjarju r-rikorrent huwa wieħed ġust u illi verament jirrifletti l-valur lokatizju tal-art tul is-snin;

---

[40] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

[41] Vide verbal tas-seduta tad-29 ta' Settembru 2022 a fol 49 tal-proċess

[42] A fol 163 tal-proċess

95. Fl-agħar ipotesi, din il-Qorti kienet tkun tista' tasal għall-valur lokatizju tal-art tul is-snin li kieku nġabet, mill-inqas, prova tal-valur tal-art tul is-snin. Infatti, hekk ġara fil-każ fl-ismijiet ***Raymond Formosa vs Mary O'Shea et***[43], fejn il-Qorti Kostituzzjonali rrilevat illi l-kalkolu tal-Ewwel Qorti dwar kemm seta' jinkera l-fond fis-suq, maħdum fuq il-valur kapitali mogħti mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu, kien raġonevoli fiċ-ċirkostanzi. Madanakollu, fil-każ odjern, <u>lanqas ingħata l-valur tal-art tul is-snin</u>, b'dana illi din il-Qorti ssib ruħha f'impossibilita' illi tillikwida kumpens pekunjarju, stante illi kwalsiasi attentat sabiex tillikwida kumpens billi tistabbilixxi hi stess minn jedda l-valur tal-proprjeta' tul is-snin, iwassal lil din il-Qorti biex taġixxi *qua* perit arkitett;

96. Għaldaqstant, din il-Qorti, sprovvista mill-prova kardinali illi tista' twassalha sabiex tillikwida kumpens pekunjarju, mhix sejra tagħti kumpens pekunjarju bħala rimedju, iżda sejra tagħti biss kumpens non-pekunjarju;

97. Il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* **kumpens non-pekunjarju** fl-ammont ta' **għaxart elef Ewro (€10,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni l-fatt illi mhux qed jingħata kumpens pekunjarju, il-fatt illi r-rikorrent kien eredi wieħed minn erbgħa u għalhekk kellu dritt fuq kwart indiviż (1/4) biss tal-proprjeta' sa Diċembru 2016, u l-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

98. Jiġi dikjarat illi l-kumpens non-pekunjarju huwa dovut lir-rikorrent unikament mill-Avukat tal-Istat, għar-raġunijiet mogħtija aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

G. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

[43] Rik Kost 128/2021/1, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Mejju 2023

99. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrent ma kienx jidħol fl-ispejjeż illi jintavola l-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tiegħu u tal-antekawża tiegħu per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż ġudizzjarji tar-rikorrent għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat;

100. In oltre, peress illi l-gabillotti daħlu fl-istorja intortament, u sempliċiment per konsegwenza tal-fatt illi l-liġi illi kienet tirregola l-kirja tagħhom kienet waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u l-antekawża tiegħu, din il-Qorti hija tal-fehma illi saħansitra anke l-ispejjeż ġudizzjarji tal-intimati Mifsud et għandhom jiġi sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Decide

101. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap 199 taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-gabillotti intimati Mifsud et tal-għalqa u l-ambjenti msejħa L-Irdum tal-Viccarju, fil-limiti Tal-Mtaħleb, ir-Rabat, ta' kejl ta' circa ta' tlieta u għoxrin tomna (23T), **limitatament sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022**, b'dana illi kien impossibbli għall-istess rikorrent li, sal-istess data, jirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjeta';

ii. **Tilqa' *in parte* t-tieni talba rikorrenti**, u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu ossia tal-għalqa u l-ambjenti msejħa l-Irdum tal-Viccarju, fil-limiti tal-Mtaħleb, ir-Rabat, ta' kejl ta' circa ta' tlieta u għoxrin tomna (23T) **limitatament sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022**, 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-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni;

iii. **Tilqa' t-tielet talba rikorrenti** u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li ma krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni, u dan ai termini tal-Liġi;

iv. **Tilqa' *in parte* r-raba' talba rikorrenti**, u tillikwida biss kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**, stante illi kienet sprovvista minn prova illi setgħet twassalha tillikwida wkoll kumpens pekunjarju;

v. **Tilqa' l-ħames talba rikorrenti**, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens hekk likwidat, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament;

vi. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur