PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **374/2022 AD**

JOSEPHINE CARUANA (KI 616935M)
CARMEN GRIXTI (KI250848M)
CARMEL CARUANA (KI 88358M)
HELEN MIZZI (KI 307661M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT
U
FRANK FENECH (KI 674154M)

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 26 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, iżda mhux biss, tal-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 il-ħdax (11) ta’ Lulju 2022, ir-rikorrent ippremettew:

1. Illi l-esponenti huma komproprjetarji fishma indivizi tar-raba msejha l-"Ghalga ta' Gafar", limiti tar-Ramla, Xrob I-Ghagin, Zejtun, ta' qies ta' cirka tmient itmiem (murija fil-pjanta annessa Dok A), b'dan illi Josephine Caruana ghandha sehem indiviz ta' tlieta minn ghaxra, Carmen Grixti ghandha sehem indiviz ta' tnejn minn hamsa u Carmel Caruana u Helen Mizzi flimkien ghandhom sehem indiviz ta' tlieta minn ghaxra;

2. Illi r-raba in kwistioni ilhom mgabbla ghal ghexieren ta' snin lill-intimat (u, gablu, lil missieru), bil-biela irrizorja ta tmienja u ghoxrin Euro (€28.00) fis-sena.

3. Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandu l-intimat Fenech huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzioni agrikola, japplika ghalih I-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta).

4. Illi kif se jigi ppruvat fil-mori tal-proceduri, il-valur tar-raba' de quo huwa ta' cirka tmenin elf Euro (€ 80,000) kull tomna u, ghalhekk, sitt mija u erbghin elf Euro (€ 640,000) b'kollox, b'valur lokatizju sostanzjali li jirrifletti dan il-prezz. Ghalhekk fid-dawl tal-fatt illi l-qbiela li geghdin jircievu l-esponenti hija ta' biss tmienja u ghoxrin Ewro (€28.00) fis-sena, certament illi hemm sproporzion flagranti bein il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tas-sidien u d-drittijiet tal-inkwilin specjalment meta wiehed iqis l-entità tal-art, u 1-fatt illi 1-mittenti ilhom imcahhda minnha ghal tant snin.

5. Ii l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta raba' li tkun mikrija jista' jigi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba' - izda dan biss jekk tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinciz tal-istess artikolu, u fin-nuqgas li tinkorri mgar wahda minn dawn ic-cirkostanzi, is-sid huwa ghall-finijiet u effetti kollha tal- ligi mgieghel illi jaccetta t-tigdid indefinit tal-lokazzjoni, u dan ghad ili tali tigdid ikun ged issehh kontra l-volontà tas-sid innifsu.

6. Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluz milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jagixxi ghall-varjazzioni jew ghall-modifika tal-kundizzionijiet lokatizji, inkluz izda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-kaz li tkun tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqgas tal-konkors ta' xi wahda mic-cirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jaccetta t-tigdid indefinit tal-lokazzioni bl-istess kundizzionijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzioni ohra li tista' tkun rilevanti ghall-kaz.

7. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta espressament igib is-sanzjoni tan-nullità fil-konfront ta' kull patt jew kundizzioni li jcahhdu lill-inkwilin minn xi beneficcju moghti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-gaghda tieghu b'raba mal-kirja li biha hwejgu jkunu mghobbija.

8. Illi ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 geghdin icahhdu lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom b'nuqqas tal-interess pubbliku mehtieg sabiex tali cahda tista tirrizulta gustifikata, u dan bi volazzioni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni.

9. Illi inoltre, d-drittijet tar-rikorrenti ged jigu lezi woll billi d-disposizzionijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta geghdin iwasslu ghal kontroll u

interferenza fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprietà taghhom liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piz sproporzionat li ed jitghabbew bih ir-rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat.

10. Illi apparti dan kollu l-ligi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx ghall-gabbellagg tal-qbiela tar-raba' wagt li fir-rigward ta' fondi ohra ossia proprietà immobbiljari ohra, il-kirjiet taghhom wara l-1 ta' Gunju 1995 jistghu jigu terminati ghax iz-zmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti. Ghandu jinghad ukoll illi l-intimat jopera r-raba' bhala operazzioni kummercjali taht 1-isem "Fenech Farm" bir-rizultat illi filwagt li kirjiet kummercjali - anke dawk protetti - se jigu terminati fl-2028, dan xorta ma japplikax ghal-lokazzioni de quo minkejja li hija sors ta' qliegh ghall-inkwilin. Minflok, ir-rikorrenti huma kostretti jkomplu jircievu l-qbiela irrizorja ta' €28.00 fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghalqa de quo fis-sug hieles huwa ferm oghla, kif fuq spjegat u kif se jintwera ahjar fil-mori tal-proceduri;

11. Illi kull awment li jista talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irrizorju u ma jikkombacjax mal-valur lokatizju tal-ghalga fis-suq.

12. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv stante illi huma ma jistghux jzidu il-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

13. Illi r-rikorrenti ged isofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunità u I-bzonnijiet u protezzioni 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 proporzionalità kif gie deciz fAlmeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

14. Illi zgur ma jistax jigi implikat illi r-rikorrenti rinunzjaw ghad-dritt taghhom biex huma jircievu kera gusta ghal hweijighom, tant li fil-15 ta' Novembru tas- sena 2021, l-esponenti baghtu ittra lill-intimat sabiex jaslu ghal ftehim dwar it-terminazzioni tal-qbiela in kwistjoni (kopja tal-ittra annessa u mmarkata bhala "Dok B"). L-esponenti baghtu ukoll Ittra Ufficjali f dan ir-rigward fis-7 t'April tas-sena 2022, debitament notifikata fil-21 t'April, 2022 (kopja legali tal-ittra Ufficjali annessa u mmarkata bhala "Dok C"), izda dawn bagghu minghajr ebda risposta.

15. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-proprietà taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzionijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq ingas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex, jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprietà fit-termini tat-tieni paragrafu tal- Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzioni 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);

16. Illi I-valur lokatizzju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li rikorrenti ghandhom jircievu, b'tali mod illi ligijiet in kwistioni fi hdan il-Kap 199 jilled d-drittijiet kostituzzionali kif protetti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzioni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi adikjarata anti-kostituzzionali u ghandha tigi emendata.

17. Illi 1-Qorti Kostituzzionali Maltija wkoll digà pronunzjat ruhha fdan ir-rigward fil-kawza Rikors Nru. 133/2018/1 fI-ismijiet J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET, deciza fit-23 ta' Novembru 2020, fejn fug talbiet simili ghal dawk tal-kawza odjerna, I-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-socjetà rikorrenti mhares taht 1-Art. 37 tal-Kostituzzioni u taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti Pulis ma jistghux jinqdew iktar

bid-disposizzionijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzionijiet jaghtuhom jedd ta' rikolazzioni obbligatorja.

18. Illi r-rikorrenti josservaw illi l-ksur tal-jeddijiet taghhom ma bediex issa, izda ilhom isofru minnu ghal snin shah u huwa ghalhekk sottomess bir-rispett illi din il-Qorti ghandha tqis dan il-fattur fid-deliberazzionijiet taghha.

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

(i) Tiddikjara u tiddeciedi illi d-disposizzionijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Istess Kap. 199 qieghdin jaghtu dritt ta' lokazzjoni indefinita lill-intimat Frank Fenech u potenzialment qraba tieghu fuq ir-raba msejha l-"Ghalga ta' Gafar", limiti tar-Ramla, Xrob l-Ghagin, Zejtun, li jappartjenu lill-istess rikorrenti, u dan qed jirrendiha impossibbli jew, fl-ahjar ipotezi, ferm difficli, lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjeta;

(ii) Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprietà taghha ossia 1-ghalga maghrufa bhala tar-raba msejha l-"Ghalga ta' Gafar", limiti tar-Ramla, Xrob l-Ghagin, Zejtun, kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis- sitwazzioni inkluz ir-ripresa tal-ghalga de quo;

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

(iv) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi;

(v) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament. Bl-ispejjez u bl-ingunzioni tal-intimati ghas-subizzioni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħmistax (15) ta' Lulju 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta ħamsa u għoxrin t'Ottubru 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 tnax (12) t'Ottubru 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   1. *Illi preliminarjament, qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrenti jipprovaw li huma tassew il-propjetarji tar-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioe' 'tar-raba msejħa l-"Għalqa ta' Ġafar", limiti tar-Ramla, Xrob l-Għaġin, Żejtun', ta' qies ta' ċirka tmient itmiem' kif ukoll is-sehem li kull wieħed mir-rikorrenti għandu fuq din ir-raba';*

   2. *Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, dawn il-proċeduri huma intempestivi għaliex ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji qabel ma ntavolaw din il-kawża kostituzzjonali speċjali u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża;*

   3. *Illi bla ħsara għas-suespost, jinkombi wkoll fuq l-istess rikorrenti li jipprovaw kif l-għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri hija soġġetti għall-kirja agrikola li hija regolata bil-**Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

   4. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke f'każ li r-rikorrenti jirnexxielhom jipprovaw li huma s-sidien assoluti tal-għalqa mertu ta' din il-kawża, kif ukoll jipprovaw li din l-istess għalqa hija soġġetta għall-kirja agrikola ai termini tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent huwa xorta waħda tal-fehma li fil-mertu l-ilmenti tar-rikorrenti huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u għaldaqtsant it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

5. *Illi bla ħasra għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kapitolu ma jilledux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

6. *Illi bla ħsara għas-suespost, ma hemmx ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.** Dan qiegħed jingħad għaliex skond l-**artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, ebda ħaġa f'dak l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. L-esponent huwa wkoll tal-fehma li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jgħoddu biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Dan però mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni. Tant hu hekk, li **l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta** isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja ma tibqax tiġġedded. Minbarra hekk, ir-rikorrenti bħala sidien jistgħu ukoll jitolbu li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skond kif imsemmi fl-**artikolu 3 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

7. *Illi bla ħsara għas-suespost, sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta)**, l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan*

leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli lokali, fjur u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali. Għaldaqstant, ***il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *ma jmurx kontra l-****Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Lġijiet ta' Malta);***

8. *Illi bla ħsara għas-suespost, sa fejn imbagħad qed jiġi allegat li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-artikoli 3, 4 u 14 jirrenduha impossibbli jew ferm diffiċli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija għalqa, l-esponent iwieġeb li l-****artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *isemmi diversi ċirkostanzi fejn propjetarju jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. L-ewwel (i) talba għandha għalhekk tiġi miċħuda. F'kull każ, jinkombi dejjem fuq ir-rikorrenti li jispjegaw kif u għaliex huma ma jistgħux jitolbu t-terminazzjoni tat-tiġdid tal-kirja in mertu, bis-saħħa ta' xi waħda mir-raġunijiet imsemmija fl-****artikolu 4(2) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

9. *Illi bla ħsara għas-suespost, l-****artikolu 3(2)(ċ) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jagħti lir-rikorrenti l-jedd li jekk iridu jistgħu jitolbu lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja, inkluż l-ammont tal-kirja jiġu mtejba b'tali mod li jkunu ekwi bħal kirjiet agrikoli oħra paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira. Bħalma ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, ma kien hemm xejn li seta' jżomm lir-rikorrenti milli jirrikorru għat-tali rimedju, u b'hekk kull ilment dwar il-kundizzjonijiet tal-kirja huwa f'dan l-istadju* ***intempestiv****. In oltre', ma huwiex il-każ li r-rikorrenti ma għandhomx rimedju effettiv. Mill-bqija, jinkombi fuq ir-rikorrenti li jipprovaw kif ir-rimedju taħt l-****artikolu 3 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *ma jistax iwassalhom biex l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu reveduti b'tali mod li jirriflettu l-kundizzjonijiet ta' kiri li jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira;*

10. *Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu fejn qiegħed jiġi allegat li l-liġi hija diskriminatorja fil-konfront tas-sidien, din hija wkoll infondata.. Ir-rikorrenti ma jistgħux iqablu kirjiet agrikoli ma' kirjiet oħra, fosthom dawk residenzjali u kummerċjali. Illi in kwantu kirjiet agrikoli taħt il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa manifest li l-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrenti, tapplika indiskriminatament għal kull kirja agrikola taħt il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġati meta mqabbla ma ħaddiehor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom. Għaldaqstant, ma hemmx ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

11. *Illi għalhekk stante li ma hemmx ksur tal-jeddijiet Konvenzjonali u Kostituzzjonali tar-rikorrenti, it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fis-sħiħ tagħhom;*

12. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni, kif ukoll il-ħlas ta' imgħax legali;*

13. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tal-jeddijiet Konvenzjonali jew Kostituzzjonali tar-rikorrenti u tordna lill-esponent iħallas xi kumpens u/jew danni pekunjarju u/jew non-pekunjarju lir-rikorrenti, **kwalunkwe kumpens għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data minn meta r-rikorrenti saru sidien tar-raba' in kwistjoni u s-sehem li kull wieħed mir-rikorrenti għandu fir-raba' in kwistjoni;***

*14. Illi dejjem bla ħsara għal kull eċċezzjoni oħra, filwaqt li l-esponent huwa tal-umli fehma li din il-Qorti għandha tillimita l-indaġni tagħha mid-data li fiha r-rikorrenti saru sidien tal-għalqa in mertu, fl-agħar ipotesi, din il-Qorti ma tista' qatt tqis l-ilmenti konvenzjonali tar-rikorrenti għall-perjodu ta' qabel **<u>it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987)</u>**, u dan a tenur ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

15. Illi fir-rigward għat-tieni (ii) talba, fejn qiegħda anke tintalab ir-ripresa tal-għalqa de quo, l-esponent iwieġeb li jekk jirriżulta li l-kirja hija regolata taħt il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li jgawdi minnha l-inkwilin taħt il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata. B'żieda ma dan, Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin, u għalhekk din l-Onorabbli Qorti ma tistax tordna 'r-ripresa tal-għalqa de quo' u lanqas l-iżgumbrament tal-inkwilin;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun hemm il-ħtieġa.

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

6. Finalment, permezz ta' risposta datata erbgħa u għoxrin (24) t' Ottubru 2022, l-intimat **<u>Frank Fenech</u>** eċċepixxa:

1. Fl-ewwel lok l-atturi ghandhom jippruvaw t-titlu taghha fug l-art il-kwestjon u kif deskritta fir-rikors

2. Illi m'hemmx prova li l-atturi ezawrew ir-rimedji ordinarji dwar it-talbiet proposti quadiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba fejn hemm ukoll provdut permezz ta' bord kompost anke mill-periti, it-tibdil tal-kundizzionijiet fosthom illi jkun qbiela.

3 .L-artiklu 3 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta jaghti lis-sid il-possibilta li l-Bord jistabbilixxi wkoll l-equitable rental value tar-raba u dan specjalment skont ir-regoli tas-subartiklu (2)(C) tal-istess Kap. 199.

4. Illi jispetta lill-atturi li jippruvaw illi r-raba agrikolu u li fuqu m'hemmx il-permess tal-bini u gieghed ODZ qieghed igib kera jew qbiela. Din il-prova tispetta lilhom.

5. Illi huwa obbligu tal-istat skont l-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzioni Ewropeja li isir uzu socjali mill-proprieta li listati ghandhom diskrezzioni wiesgha ta' kif jaghmlu dan. F'dan il-kas l-aspett socjali huwa li l-biedja tipproduci fonti ta' ikel indispensabbli minkejja li lanqas tlahhaq mad-domanda kollha u jibqa' illi jigi mpurtat likel però s-sitwazzjoni tkun ferm aghar kieku l-istess ikel kemm ghall-bnedmin u kemm ghall-bhejjem kellu jigi kollu mpurtat minghajr assikurazzioni li dan dejjem se jkun possibbli li jigi mpurtat. Salvi eccezzionijiet ohra.

7. Waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta’ Marzu 2023, ir-rikorrenti talbu n-nomina ta’ Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-art mertu tal-kawża mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors filwaqt li jiġi kkunsidrat kemm bħala prezz u anke l-valur lokatizju. Il-Qorti appuntat lill-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti fl-għaxra (10) ta’ April 2023, u debitament maħluf nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta’ Gunju 2023.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors ta’ **Josephine Caruana et** datat ħdax (11) ta’ Lulju 2022;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata tnax (12) t'Ottubru 2022;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Frank Fenech, datata erbgħa u għoxrin (24) ta' Ottubru 2022;

12. Rat in-Nota tar-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali Civili a fol 26;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tad-disgħa (9) ta' Marzu 2023, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala l-Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-art mertu tal-kawża mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors inkluż il-valur u anke l-valur lokatizju;

14. Rat l-affidavit tal-Professur Albert Caruana, a fol 33 et seq tal-proċess;

15. Rat in-nota fejn permezz tagħha ġiet ppreżentata causa mortis u denunzja a fol 90 et seq;

16. Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat bir-riserva tal-jeddijiet tiegħu a fol 125;

17. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għaxra t'April 2023 u debitament ikkonfermat bil-ġurament tiegħu nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Gunju 2023 (a fol 126 *et seq* tal-proċess);

18. Rat in-Nota tal-Avukat tal-Istat u n-numru ta' dokumentazzjoni a fol 174 et seq;

19. Rat il-kontro eżami ta' Albert Caruana a fol 169 et seq;

20. Rat id-domandi in eskussjoni magħmula mill-Avukat tal-Istat a fol 337 et seq;

21. Rat it-tweġibiet tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 350 et seq;

22. Rat ix-xhieda tal-intimat Frank Fenech a fol 353 et seq;

23. Rat ix-xhieda tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 364 et seq;

24. Rat ix-xhieda tal-intimat Frank Fenech a fol 376 et seq;

25. Rat ix-xhieda tal-Perit Scotto a fol 400 et seq;

26. Rat ix-xhieda tal-intimat Frank Fenech a fol 405 et seq;

27. Rat ix-xhieda tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 410 et seq;

28. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata ħamsa (5) ta' Lulju 2024;

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

30. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet;

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova tat-Titolu</u>

31. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu, fuq il-propjeta' mertu tal-kawża odjerna;

32. Mill-provi miġjuba, ir-rikorrenti huma kompropjetarji f'ishma indiviżi tar-raba msejħa bħala l-Għalqa ta' Gafar limiti tar-Ramla, Xrobb l-Għaġin, Żejtun

b'dan illi Josephine Caruana għandha sehem ta' tlieta minn għaxra[1], Carmen Grixti ta' tnejn minn ħamsa[2] u Carmel Caruana u Helen Mizzi ta' tlieta minn għaxra[3];

33. Il-Qorti rat ix-xhieda tal-intimat Frank Fenech li kkonferma li ilu jaħdem l-art in kiwstjoni sa mill-1999 u cioe minn meta miet missieru iżda qabel kien jaħdimha missieru u qabel in-nannu tal-intimat.[4] Mill-irċevuti tal-kera ppreżentati ġie ppruvat ukoll illi l-kera kienet titħallas lill-familja tar-rikorrenti[5];

34. 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***:

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.

35. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***, 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

[1] A fol 60 et seq
[2] A fol 92 et seq
[3] A fol 118 et seq
[4] A fol 356
[5] A fol 65 et seq

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.

36. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** 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 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.

37. Hija l-fehma ta' din il-Qorti illi, ikkunsidrat il-grad ta' prova rikjest mil-liġi f'kawżi ta' din ix-xorta, id-dokumenti esebiti mir-rikorrenti huma prova sodisfaċenti tal-fatt illi r-rikorrenti jgawdu titolu fuq il-fond;

38. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu.

B. Prova tal-Ftehim tal-Kirja, u li l-Kirja hija soġġetta għall-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta

39. Fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti kellhom iressqu prova konvinċenti li l-proprjeta' in kwestjoni hija soġġetta għal kirja regolata mill-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

40. Mix-xhieda ta' Frank Fenech innifsu u mill-irċevuti tal-kera ppreżentati fl-atti tal-kawża jidher biċ-ċar illi l-kera tal-art mertu tal-kawża ilha tiġi mikrija sa mill-1995 bil-kera jirċivuha membri tal-familja tar-rikorrenti;

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

42. Din il-Qorti sejra għalhekk **mhux se tieħu konjizzjoni** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu.

C. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

43. Ir-rikorrenti qegħdin jitlob lil din il-Qorti tiddikjara illi bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament iżda mhux limitatament 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:
[...]

44. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talba tar-rikorrenti billi jeċċepixxi illi:

(a) L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jissustix u dan għaliex id-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 jeskludi qatt ma jiżvesti lis-aid iżda biss użu fil-kontroll. *(paragrafu 6 tar-risposta tiegħu)*;

45. F'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, issir referenza għas-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et***[6], fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

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

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

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-rikorrenti qegħdin ukoll jilmentaw minn kontroll t'użu tal-proprjeta' tagħhom, u mhux dwar teħid ta' pussess jew akkwist tal-proprjeta' tiegħu li seħħet f'kuntest ta' kirja. Ir-rikorrenti qed isostnu illi l-Kap 199 impona fuqhom kundizzjonijiet illi ma tawhomx il-flessibilta' illi għandhom ikollhom *qua* proprjetarju tal-proprjeta' tagħhom. Din il-Qorti, għalhekk, ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat illi l-każ odjern jinkwadra ruħu taħt is-subinċiż Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni;

46. In oltre, in kwantu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi 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***[7]:

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*

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

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.*

47. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[8]:

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

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

> *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.*

48. 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***[9], 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;

49. 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-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq ir-raba' in kwestjoni. Din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Artikolu 37 tal-

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

Kostituzzjoni ta' Malta jikkontempla wkoll ċirkostanzi bħal dawk in eżami, u cioe jinkwadra fih saħansitra anke limitazzjoni tat-tgawdija ta' proprjeta'. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma għandhom fuq ir-raba' mertu ta' din il-kawża, huma qegħdin jiġi privat mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, liema dritt t'użu kien qed jiġi miksub u repetutament imġedded mill-gabillott Fenech;

50. 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.*
>
> *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.

51. 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***[10], 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

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

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.

52. Referenza saret ukoll għas-sentenza appena ċitata fis-sentenza mogħtija riċentement 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'.

53. Huwa evidenti, għalhekk, illi minkejja illi l-Artikolu 4 isemmi lista ta' ċirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob ir-ripresa tar-raba', b'dana illi filwaqt illi huwa minnu illi r-rikorrenti 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 xorta waħda ma setax jutilizza r-raba' proprjeta' tiegħu kif xtaq hu. Hekk kienet ukoll il-fehma tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***[11], 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 s-sid ma jistax jieħu lura l-pussess tar-raba' meta jfettillu, u għalhekk hu imperattiv li jirċievi kera xierqa.*

54. L-istess jista' jingħad ukoll dwar l-Artikolu 3 tal-Kap 199. Biss biss, is-sub-artikolu (2)(ċ)[12] 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-lokalita', wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalitajiet tal-istess għalqa. 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

[11] Rik Nru 600/2021/1, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023
[12] Dan is-sub-inċiż tħassar bl-Att Nru XXII tal-2022

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".*
>
> *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.

55. 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 u jkunu proprjetarji fil-potenzjal sħiħ tagħha;

56. Finalment, il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi l-gabillott kellu raba' fil-pussess tiegħu b'kejl superfiċjali globali ta' madwar tmien itmiem (8.992mk)[13], għal qbiela ta' tmienja u għoxrin ewro (€28) fis-sena[14]. Jekk forsi kien hemm żmien illi qbiela fl-ammont ta' tmien u għoxrin ewro fis-sena (€28) fis-sena kienet ġusta, 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-sid, ma jtaffi xejn mis-sitwazzjoni illi kien fiha r-rikorrentio bħala sidien ir-raba';

57. 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-

[13] Vide para 4.3 tar-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 50 et seq tal-proċess
[14] Vide l-irċevuti a fol 129 tal-proċess

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;

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

59. 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 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.*

60. Filwaqt illi din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament fl-interita' tiegħu, din il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti qed jitlobu kumpens sal-preżentata tar-rikors ossia sas-sena 2023[15], u cioe għall-perjodu <u>wara li</u> daħal fis-seħħ l-Att XXII tal-2022;

61. Din il-Qorti tinnota illi, l-Att XXII tal-2022 ma jsibx applikazzjoni għall-kirja sal-2022 madankollu wara din is-sena ir-rikorrenti setgħu faċilment jirrikorru għal proċeduri legali kif emendati u promulgati permezz tal-Att XXII tal-2002. Dan ikkunsidrat, il-leżjoni tad-dritt fundamentali tas- sidien kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, ma tistax tiġi kkunsidrata illi kompliet tippersisti minn Jannar 2022 'il quddiem;

62. Fid-dawl tal-premess, **<u>din il-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti sad-data illi fiha ġiet intavolata l-kawża odjerna</u>**, iżda

[15] Vide talba għall-ħatra tal-Perit Tekniku magħmula waqt is-seduta tad-9 ta' Marzu 2023, a fol 29 tal-proċess

għal kull buon fini tiddikjara illi **<u>tali leżjoni ma baqgħetx tippersisti minn Jannar 2022 'il quddiem</u>**.

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

63. 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.*

64. 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;

65. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[16]:

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

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).

66. 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-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(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-sidien.

67. 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***[17] 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).*

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

69. 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:

> *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*

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

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).

70. Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess 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, għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

71. 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;

72. 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.*[18]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[19] 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. 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*

---

[18] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688

[19] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

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***[20] 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.

73. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[21], 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

[20] 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)
[21] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

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.

74. 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 ... 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.

75. Ikkonfermat l-istess ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, meta fis-sentenza fl-ismijiet ***Baldacchino Holdings Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[22] 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.*

76. 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**; madanakollu, dawn l-emendi ma jsibux applikazzjoni għal dak li seħħ qabel l-introduzzjoni tal-istess Att,

77. 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 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;

78. Għaldaqstant din il-Qorti ma taqbilx kompletament mat-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat ossia li l-proċeduri huma intempestivi għaliex ir-rikorrenti ma eżawrixxewx ir-rimedji ordinarji u dan għaliex ir-rimedji oridnarji japplikaw mill-2022 ossia mill-promulgazzjoni 'il quddiem u ma jindirizzax dak li seħħ qabel;

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

79. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tikkonkludi billi ssib illi, sa tmiem l-2021, **ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Dan, iżda, ma baqax il-każ **minn Jannar 2022 'il quddiem**, għar-raġunijiet suesposti.

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

80. Ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan stante illi huwa ma kellux rimedju effettiv illi permezz tiegħu seta' jżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum;

81. 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;[23]

82. 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;

83. Konsegwentement għalhekk din il-Qorti **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**.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens

84. 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, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

85. Skont il-**Perit Tekniku Dr Konrad Xureb**[24], il-valur lokatizju fis-suq tar-raba' in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2022 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Raba' ta' cirka 8,992 mk:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1987	1991	€751
1992	1996	€1,231

[23] Ara wkoll Rik Nru 600/2021/1, ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023
[24] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 126 *et seq* tal-proċess.

1997	2001	€2,199
2002	2006	€2,944
2007	2011	€4,643
2012	2016	€4,411
2017	2021	€6,369
2022	-	€ 8,250
TOTAL		**€120,990**

86. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[25], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba***

[25] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

vs ***Farrugia*** *– Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u* ***Calleja noe vs Mifsud*** *– Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (****Bugeja et vs Muscat et*** *– Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

87. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, l-intimat Avukat tal-Istat[26] għamel xi mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku.

88. Il-Perit Tekniku kkonferma illi huwa qeda l-inkarigu tiegħu u dan skont kif mogħti minn din l-Onorabbli Qorti ossia li jagħti valutazzjoni tal-art kemm bħala prezz u kif ukoll bħala valur lokatizzju mill-1987 sal-lum (2022) b'intervalli ta' ħames snin. Il-perit jikkonferma wkoll illu huwa għamel referenza għal Property Price Index. Il-Perit tekniku saħaq ukoll illi l-istimi tal-valuri lokatizzji ġew ikkalkolati mhux neċessarjament b'mod lineari. Il-Perit tekniku wieġeb ukoll illi l-inkarigu tiegħu ma ddettax speċifikament li l-valur tal-art kellu jkunu għall-użu esklussiv għal biedja u agrikoltura u allura jekk irid jiġu kkunsidrat tali valur dan għandu jkun b'inkarigu ġdid. Inoltre, il-Perit Tekniku jgħid illi huwa ma setgħax jagħmel riferenza għal Liġi Sussidjarja 199.02 u dan għaliex daħlet fis-seħħ ferm wara li ġie ppreżentat ir-rapport tiegħu.

89. In oltre mill-eżami illi sar mill-Avukat tal-Istat lill-Perit Tekniku, ix-xhud qal illi huwa għamel valutazzjoni ibbażata fuq il-market value kif kien

[26] A fol 337 et seq

normalment isir. Il-Perit Tekniku jgħid illi il-liġi sussidjarja 199.02 tibdel l-outlook ta' kif issir il-valutazzjoni tal-art. Il-Perit jgħid ukoll illi meta mar hu jagħmel il-valutazzjoni ma rax li l-art kienet qed tinħadem b'mod agrikolu.

90. Fix-xhieda tat-tlieta għoxrin t'April 2024 imbagħad il-Perit jgħid illi meta ħareġ il-valur ma kienetx tagħmel differenza l-użu tal-art in kwistjoni u l-valur mogħti fir-rapport huwa wieħed ġust b'applikazzjoni ta' 1.5% meta ħa in konsiderazzjoni l-aspetti kollha tal-art.

91. Il-Qorti tinnota wkoll illi ma tressqet l-ebda talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali;

92. <u>Il-Qorti għalhekk ma ssib l-ebda raġuni għalfejn tiddipartixxi mill-valutazzjoni mogħtija mill-Perit Tekniku, b'mod partikolari tenut kont tal-fatt illi ma nġabet l-ebda relazzjoni peritali riċenti illi tista' b'xi mod tikkontrasta l-valutazzjoni mogħtija mill-Perit Tekniku. Għaldaqstant, il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

93. In oltre, f'dik illi hija qbiela perċepita mir-rikorrent tul is-snin, jidher illi huwa fatt mhux kontestat illi l-intimat, iħallas qbiela fl-ammont ta' **€28** fis-sena. Għaldaqstant jirriżulta illi r-rikorrenti ipperċepixxew qbiela fl-ammont ta' <u>**€980**</u> mis-sena 1987 sal-2022;

94. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa.*

Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

95. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, f'każijiet dwar kirjiet residenzjali, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[27]:

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court

[27] 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)

notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[28] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."*;

96. Din il-Qorti tinnota illi l-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat*** suċitata, applikat ukoll il-formola stabbilita f'*Cauchi vs Malta* għal kawża rigward il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan wara illi l-Qorti Kostituzzjonali rat illi l-Perit Tekniku kien stima l-valur lokatizju annwali tar-raba' ta' daqs ta' cirka 2,910mk fl-ammont ta' €1,964, u qieset illi, peress illi mill-provi prodotti quddiem l-Ewwel Qorti il-bidwi ftit li xejn jidher li kellu redditu mit-tkabbir ta' prodott agrikolu u kellu spejjeż sostanzjali, ma kienx realistiku li bidwi jkun dispost iħallas dan l-ammont sabiex jikri l-art. Il-Qorti Kostituzzjonali kkunsidrat illi l-Perit Tekniku ma kienx serrħilha rasha illi verament kien ħa in konsiderazzjoni kemm ikun lest li jħallas għall-art bidwi, minflok ma wasal

[28] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

għall-istima tiegħu sempliċiment fuq bażi ta' spekulazzjoni immobiljari, iżda meta qieset it-tnaqqis li jsir meta jinħadem il-kumpens skont is-sentenza *Cauchi,* dan kellu jikkumpensa għall-istima tal-Perit;

97. Mill-banda l-oħra, iżda, il-Qorti Kostituzzjonali kienet ukoll flessibbli fl-applikazzjoni tal-formola applikata f'*Cauchi*, u ma jidhirx illi qiegħda tapplika l-istess formola b'mod rigoruż u konsistenti bħal fil-każ ta' kirjiet residenzjali. Fis-sentenza suċitata fl-ismijiet ***Baldacchino Holdings Ltd vs L-Avukat Ġenerali et***, il-Qorti Kostituzzjonali nnotat illi l-atturi kienu xtraw l-art bi prezz favorevoli ħafna preċiżament għaliex l-għalqa mertu tal-kawża kienet mikrija, u għalhekk iddeċidiet illi s-soċjeta' rikorrenti ma kellhiex tingħata kumpens għall-ewwel ħmistax-il sena minn meta saret sidt tal-art. In oltre, imbagħad, il-Qorti Kostituzzjonali osservat illi, meqjus li r-raba' f'dak il-każ kienet raba' bagħli, u li min ried jikri kellu jara minn fejn ser iġib l-ilma, il-valutazzjoni mogħtija mill-Periti addizzjonali ta' €40 għal kull metru kwadru ma kienx wieħed illi jirrifletti l-valur lokatizju ta' raba' fis-suq miftuħ għal użu agrikolu, iżda ta' raba' li tintuża għal xi skop ieħor. Għaldaqstant, il-Qorti Kostituzzjonali naqset 50% għall-inċertezza li s-soċjeta' rikorrenti jirnexxilha tikri l-proprjeta' tul il-perjodu kollu, minflok l-20% illi di solito jiġu mnaqqsa skont il-formola f'*Cauchi*;

98. L-istess għamlet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza suċitata mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***, fejn il-Qorti għażlet ukoll illi tnaqqas 50% (minflok 20%) għall-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-għalqa għall-perjodu kollu rilevanti. Dan peress illi l-Perit Tekniku kien ta stima ta' €75 kull metru kwadru, u stima ta' €750 kull metru kwadru jekk l-art tintuża għal skop ta' rikreazzjoni. Il-Qorti Kostituzzjonali ħadet in konsiderazzjoni: (a) il-fatt illi l-kerrej kien dilettant, u li l-prodott agrikolu kien jikkonsmah hu u l-familja tiegħu; (b) il-fatt li r-rikorrent kellu impjieg *full time* u ma kienx jiddependi mir-raba' oġġett tal-kawża għall-għixien tiegħu u ta' familtu; u (c) li l-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku kien jirrendiha diffiċli ferm illi l-art tinkera għal skop agrikolu, meta wieħed jikkonsidra li l-art hi bagħli, u f'partijiet minnha hemm il-blat;

99. Fil-każ odjern, il-Qorti għandha quddiemha porzjon ta' raba' illi, skont il-Perit Tekniku, għandhom valur ta' ċirka €61 kull metru kwadru ta' art agrikola u dan in konsiderazzjoni tal-propjeta' in disamina fl-istess rapport[29];

100. Dan kollu kkunsidrat, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-persentaġġ għall-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjeta' tul il-perjodu kollu għandu jiġi aġġustat, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, għal **50%**. Dan stante illi, filwaqt illi, min-naħa l-waħda, donnu ma kienx essenzjali għar-rikorrent illi r-raba' jiġi lura fil-pussess tiegħu, għaliex ma nġabet l-ebda prova illi huwa *full-time farmer* jew illi kien jiddependi mill-kera tar-raba' għall-għixien tiegħu, fl-istess ħin jidher illi r-raba' huwa wieħed atrezzat, aċċessibbli u jista' jagħti l-frott;

101. In konklużjoni, għalhekk, il-kumpens pekunjarju sal-2022, qiegħed jinħadem hekk:

€120,990– **30% għall-għan leġittimu tal-liġi** = €84,693
€84,693– **50% għall-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjeta' tul il-perjodu kollu** = €42,346.50
€42,346.50– €980 **kera perċepita** =
€41,366.50

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **wieħed u erbgħin elf tliet mija sitta u sittin ewro u ħamsin ċenteżmu** (**€41,366.50**) oltre l-**imgħax skont il-liġi**;

Illi r-rikorrenti għandhom jieħdu s-segwenti porzjonijiet:

- **Josephine Caruana** sehem indiviż ta' tlieta minn għaxra (3/10): **tnax-il elf erbgħa mija u disgħa ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€12,409.95)**

[29] Vide pagna 5 par 9.4 tar-rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 130.

- **Carmen Grixti** sehem indiviż ta’ tnejn minn ħamsa (2/5): **sittax-il elf ħames mija sitta u erbgħin ewro u sittin ċenteżmu (€16,546.60)**
- **Carmel Caruana u Helen Mizzi** sehem indiviż ta’ tlieta minn għaxra (3/10): **tnax-il elf erbgħa mija u disgħa ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€12,409.95)**

102. F’dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti se tkun qed tiffissa s-segwenti ammonti:

Josephine Caruana: elfejn mitejn u ħamsin ewro (€2,250)
Carmen Grixti: elf ewro (€1000)
Carmel Caruana u Helen Mizzi: erbat elef sitt mija u ħamsin ewro (€4,650)

103. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

G. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

104. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kienux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat;

105. In oltre, peress illi l-gabillott daħal fl-istorja intortament, u sempliċiment per konsegwenza tal-fatt illi l-liġi illi kienet tirregola l-kirja tiegħu kienet waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, din il-Qorti hija tal-fehma illi saħansitra anke l-ispejjeż ġudizzjarji tal-intimat Fenech għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Decide

106. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta’ u tiddeċiedi billi:

i. **<u>Tilqa' l-ewwel talba</u>** 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 taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Fenech tal-porzjon raba ossija dik imseħa l-Għalqa ta' Gafar limiti tar-Ramla, Xrob l-Għaġin Żejtun tal-kejl ta' ċirka tmint elef disgħa mija tnejn u disgħin metru kwadru, proprjeta' tar-rikorrenti, u rrendewha impossibbli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjeta'. Dan limitatament sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022;

ii. **<u>Tilqa' t-tieni talba</u>**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 u 45 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 14 tal-istess Konvenzjoni limitatament sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022, u sejra b'hekk tagħtihom rimedju f'kumpens pekunjarju u non-pekunjarju.

iii. **<u>Tilqa' in parte it-tielet talba</u>**, u tiddikjara li r-rikorrenti sofrew danni għaliex ma ġiex kreat bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilin u tar-rikorrenti qua sidien u dan ai termini tal-Artikiolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea limitatament sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022.

iv. **Tilqa' r-raba talba** 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 kreax bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni, u dan ai termini tal-liġi u għalhekk **tillikwida** kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **wieħed u erbgħin elf tliet mija sitta u sittin ewro u ħamsin ċenteżmu** (**<u>€41,366.50</u>**) u kumpens non pekunarju ta' **sebat elef u disa' mitt ewro (€7,900).**

v. **<u>Tilqa l-ħames talba</u>** u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-imgħaxijiet legali dekorribbli minn meta din is-sentena tgħaddi in ġudikat sal-pagament effettiv.

vi. **<u>Tiċħad</u>** 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