PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **478/23 AD**

AGOSTINA SIVE INA CINI [K.I. NRU. 809249(M)]
CLAUDE GRIMA [K.I. NRU. 209574(M)]
CARMELINA BORG [K.I. NRU. 73537(M)]
MARYANNE SIVE MIRIAM VELLA [K.I. NRU. 846547(M)]
ANGELA SIVE GILLIAN GAUCI BORDA [K.I. NRU. 469153(M)]
SIMON GRIMA [K.I. NRU. 483466(M)]
ANJELICA ELLUL [K.I. NRU. 295469(M)]
EDWARD GRIMA BALDACCHINO [K.I. NRU. 384167(M)]
GORDON GRIMA BALDACCHINO [K.I. NRU. 322269(M)]
VANESSA FRAZIER [K.I. NRU. 322369(M)]
CARMEL SIVE CHARLES GRIMA [K.I. NRU. 117338M)]
GEMMA BROWNRIGG [K.I. NRU. 318542(M)]
U B'DIGRIET TAS-16 TA' APRIL 2024 L-ATTI F'ISEM
GEMMA BROWNRIGG ĠEW TRASFUŻI F'ISEM
JOSEPH BROWNRIGG [K.I. NRU. 0731340(M)]
STANTE L-MEWT TAGĦHA
ALESSANDRA SPITERI [K.I. NRU. 331162(M)]
ANGELO GRIMA [K.I. NRU. 135264(M)] U
VICTORIA GRIMA [K.I. NRU. 624843(M)]

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT
MATTHEW DALLI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 4 t' Ottubru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u/jew l-Artikolu 4 tal-istess Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali ppreżentat nhar is-sebgha u ghoxrin (27) ta' Settembru 2023, ir-rikorrenti ppremettew:

   a. *Ir-rikorrenti huma s-sidien ta' tliet porzjoni artijiet tal-kejl ta' circa 7T, f'tal-Iskalpell, fil-limiti ta' Marsascala (minn hawn 'il quddiem, "il-Proprjetà").*

   b. *Din il-proprjetà hija mikrija lill-intimat Matthew Dalli versu l-qbiela ta' €34.93 fis-sena, u ilha hekk mikrija għal ħafna snin.*

   c. *Illum, l-esponenti qed ikollhom jaċċettaw qbiela f'dan l-ammont miżeru, liema ammont ċertament huwa ferm 'il bogħod minn dak li l-proprjetà de quo kapaċi ġġib fis-suq, fl-istat u bl-użu preżenti, u bil-potenzjal tagħha. Bil-liġi kif inhi llum (u kif ilha s-snin), l-esponenti ma kellhomx għażla għajr illi jaċċettaw qbiela u kundizzjonijiet f'ammont li mhux talli ma huwiex xieraq, iżda wkoll li ma jiżdiedx. Terġa kwalunkwe tama għal bdil fil-kundizzjonijiet skont il-Kapitolu 199 hija limitata ferm bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-istess att tal-Liġi, u li in ogni caso, ċertament ma jirriflettix il-potenzjal veru tal-proprjetà.*

d. *Apparti dan, l-esponenti, li jiddetjenu din il-proprjetà (u proprjetajiet oħrajn in komun), tramite l-limitazzjonijiet legali deskritti f'dan ir-rikors qegħdin jiġu prattikament imċaħħda milli jimxu bil-qasma tal-proprjetajiet miżmuma in komun, u dan għaliex hemm sproporzjoni qawwi bejn it-taxxi u d-duties illi huma jkollhom iħallsu mal-qasma (ikkunsidrat il-valur qawwi tal-Proprjetà fl-istat u/jew bl-użu preżenti) u l-benefiċċju finanzjarju illi l-proprjetajiet maqsuma kapaċi jsarrfu, b'kera tant baxxa.*

e. *Apparti hekk, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti qegħdin jintrabtu bil-liġi illi jġeddu l-kirja kull sena fil-konfront tal-intimat, u ma jistgħux jitolbu illi jieħdu ripreża tal-fond biex jeżerċitaw il-libertà kuntrattwali tagħhom, għajr jekk ma jissussistux il-kundizzjonijiet fl-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li minnhom nniffshom huma ristretti ferm, okkażżjonali, u ma jagħtux speranza reali tat-teħid lura tal-pussess, apparti l-fatt illi miżgħuda b'eċċezzjonijiet fattwali u legali li jagħmluha aktar diffiċli għall-esponenti li li jiksbu r-ripreża.*

f. *Ifisser illi mhux biss l-esponenti ma jistgħux jgħollu l-qbiela b'tali mod biex tirrifletti l-valur fis-suq tal-Proprjetà fl-istat u bl-użu preżenti, iżda qegħdin jiġu sfurzati jkomplu jikru lill-intimat u lilu biss, bla ebda speranza reali li liberament jieħdu l-proprjetà lura, kif tagħtihom dritt hekk jagħmlu l-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, u jgawduha huma jew iqegħduha fuq is-suq miftuħ.*

g. *Għalhekk, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199, u/jew l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, jilledu l-jeddijiet tal-esponenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protocol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja. F'dan l-istadju, l-esponenti qegħdin jillimitaw it-talba tiegħu għas-sitwazzjoni kif kienet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022, b'riserva li jekk iqisu meħtieġ, fil-ġejjieni, jikkontestaw il-validità ta' dawn l-emendi, tal-artikolu 3(2A) tal-Kapitolu 199, u tal-Leġislazzjoni*

Sussidjarja 199.02, u ta' kwalunkwe liġijiet jew regolamenti oħra, fost l-oħrajn.

h. *Mill-bqija, min-naħa l-oħra, anke kieku kellu jitqies illi stante l-bdil fl-użu, id-disposizzjonijiet applikabbli għall-proprjetà in kwistjoni ma humiex aktar dawk taħt il-Kapitolu 199, iżda huma dawk taħt il-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009, xorta waħda hemm leżjoni, saħansitra f'livell aktar intensiv, u dan għaliex ir-rikorrenti ma għandhomx mod kif jgħollu l-kera għajr taħt il-parametri stretti u limitatissimi ta' dawk id-disposizzjonijiet, hekk ukoll illi ma għandhomx speranza reali ta' ripreża, u huma sfurzati jibqgħu iġeddu l-kirja. Jirriżulta għal kull buon fini illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina bid-dispożizzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilini, stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

i. *Dawn id-dispożizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.*

j. *Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruħhom dwar materji simili diversi drabi, anke jekk mhux neċessarjament dwar l-istess kap tal-liġi li qiegħed jiġi impunjat hawnhekk. F'din il-kawża l-esponenti qegħdin jagħmlu s-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l-leżjonijiet passati. Qiegħda ssir ukoll talba għall-iżgumbrament biex tramite din l-Onorabbli Qorti, l-esponenti jingħataw rimedju minn hawn 'il quddiem u ċioè billi*

jottjenu l-iżgumbrament tal-intimat malli dawn jinstabu illi qiegħdin tokkupa l-fond taħt kirja leżiva u allura b'hekk invalida u mingħajr effett. Issir riferenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li idderiġiet il-qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom għalfejn jagħmlu proċeduri dupplici biex jottjenu solljev għal-jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni. Huwa għalhekk illi r-rikorrenti preżentement qegħdin jitolbu wkoll ir-rimedju ta' żgumbrament, naturalment apparti l-kumpens.

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

    1. *Tiddikjara, għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, illi il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u/jew l-artikolu 4 tal-istess Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022, kien jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

    2. *Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u/jew l-artikolu 4 tal-istess Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn l-atturi u l-intimat inkwilin, u li l-intimat inkwilin għalhekk ma jistax jistrieħ fuq dawn l-artikoli biex iżomm il-kirja preżenti;*

    3. *Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-propjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dik is-somma hekk likwidata;*

    4. *Tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.*

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar id-disgħa (9) t' Ottubru 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, tnejn (2) ta' Novembru 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilu tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata t-tlettax (13) t' Ottubru 2023, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi preliminarjament, huwa xieraq li r-rikorrenti jġibu prova illi l-art hija tassew tagħhom u prova tal-kirja li huma qiegħdin jattakkaw b'din il-kawża u prova li din il-kirja hija soġġetta għall-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta);*

   b. *Illi l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jmurx kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal-kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-ġid inkwistjoni;*

   c. *Illi jiġi sottomess illi l-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, jinkludi għadd ta' kundizzjonijiet abbażi ta' liema il-kirja agrikola` ma tiġġeddidx u b'hekk tiġi lura għandu r-rikorrenti bħala s-sidien jistgħu jitolbu ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   d. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa u dan sabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali, speċjalment tal-art agrikola. Illi f'dan is-sens*

huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali;

e. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex mistħoqq għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

f. *Illi konsegwentement ma għandu jingħata l-ebda rimedju;*

g. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri bil-permess ta' din l-Onorabbli Qorti;*

6. Finalment, permezz ta' risposta datata s-sitta u ghoxrin (26) t'Ottubru 2023, l-intimat **Matthew Dalli** eċċepixxa:

 a. *Illi l-esponent qed izomm b'titolu ta' qbiela l-ghalqa porzjon ta' kejl kwazi 6 itmiem li huwa ilu jhallas tali qbiela mis-sena elf disa' mija u sitta u disghin (1996);*

 b. *Illi rigward il-punt tar-rikorrenti li qed igorr piz sproporzjonat minhabba l-ammont ta' qbiela li qed jircievu u ma jirriflettix il-valur reali m'ghandux jigi rimedjat billi l-piz jintefa' fuq is-Sur Dalli, li dejjem u skrupolozament ha hsieb li jimxi mal-ligi ;*

 c. *Illi l-esponenti, ma ghandux ghal htija ta' ligijiet maghmula mill-legislattiv, jispicca jbati huwa meta lanqas m'ghandu sehem fid-decizjonijiet izda jimxi mal-ligijiet ezistenti fil-pajjiz;*

 d. *M'ghandux jigi zgumbrat mill-ghalqa in kwistjoni peress din l-istess ghalqa hija sors ta' ghajxien ghalih u ghal familja tieghu;*

 e. *L-atturi pprezentaw proceduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' u ghalhekk ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni minn din l-Onorabbli Qorti. L-ewwel smiegh appuntat quddiem il-bord huwa ghat-Tnejn 6 ta' Novembru 2023, bin-numru tar-rikors 41/2023SG;*

f. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez. Peress li l-intimat fil-proceduri, dejjem mexa ma' dak li tghid il-ligi, ghandu jkun l-Avukat tal-Istat li jhallas kwalunkwe kumpens li din l-Qorti joghgobha taghti.*

g. *Salv ghall-eccezjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

7. Waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Novembru 2023, ir-rikorrenti talbu n-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-art mertu tal-kawża mis-sena 1987 sal-wiehed u tletin (31) ta' Diċembru 2022, b'intervalli kull ħames snin. Il-Qorti appuntat għal dan il-għan lill-Perit David Pace, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti fl-erbgha (4) ta' Jannar 2024, u debitament maħluf *seduta stante* nhar id-dsatax (19) ta' Jannar 2024;

9. Waqt is-seduta tad-dsatax (19) ta' Jannar 2024, ir-rikorrenti nformaw lill-Qorti illi r-rikorrenti Gemma Brownrigg mietet fl-għoxrin (20) ta' Novembru 2023 u ghalhekk kien jeħtieġ illi ssir il-legitimazzjoni tal-atti. B'digriet moghti minn dina l-Qorti waqt is-seduta tas-sittax (16) t'April 2024 giet milqugha t-talba maghmula minn Joseph Brownrigg permezz ta' rikors ipprezentat fil-hamsa (5) ta' Marzu 2024 u l-atti f'isem l-imsemmija Gemma Brownrigg gew trasfuzi f'isem Joseph Brownrigg.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors ta' Agostina sive Ina Cini et datat is-sebgha u ghoxrin (27) ta' Settembru 2023;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata tnax (12) t'Ottubru 2023;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Matthew Dalli, datata s-sitta u ghoxrin (26) t'Ottubru 2023;

13. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tat-tnejn (2) ta' Novembru 2023, illi permezz tiegħu nħatar il-Perit David Pace bħala l-Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-art mertu tal-kawża mis-sena 1987 sal-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru 2022 b'intervalli kull ħames snin;

14. Rat l-affidavit tar-rikorrent Claude Grima u d-dokumenti annessi miegħu a fol 19 et seq tal-proċess;

15. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku David Pace** ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-erbgha (4) ta' Jannar 2024 u debitament ikkonfermat *seduta stante* nhar id-dsatax (19) ta' Jannar 2024 (a fol 47 *et seq* tal-proċess);

16. Rat id-digriet tagħha stess mogħti nhar is-sittax (16) t'April 2024, illi permezz tiegħu awtorizzat il-leġitimazzjoni tal-atti f'isem Joseph Brownrigg wara l-mewt tar-rikorrenti Gemma Brownrigg;

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-intimat **Matthew Dalli** waqt is-seduta tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Mejju 2024[1];

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata t-tmintax (18) ta' Gunju 2024 a fol 78 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata sitta u ghoxrin (26) t'Awwissu 2024 a fol 84 *et seq* tal-proċess;

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 76 *et seq* tal-proċess

20. Rat illi l-konvenut Matthew Dalli ma ppreżentax nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilu konċess;

21. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta ta' llum sabiex tingħata sentenza;

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova tal-Ftehim tal-Kirja, u li l-Kirja hija soġġetta għall-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

23. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom jġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw f'din il-kawża, kif ukoll illi l-kirja hija soġġetta għall-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

24. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jiddikjara:

> *Illi mix-xhieda ta' Matthew Dalli jidher illi dan il-fond kien soggett ghall-kirja taht il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Maghdud ma dan id-dokumenti annessi mal-affidavit ta' Claude Grima jidher ukoll illi t-titolu tar-rikorrenti kien provat ghaldaqstant l-esponent mhux ser ikompli jinsisti fuq il-prova tat-titolu u tal-kirja tal-art.*[2]

25. Huwa evidenti għalhekk illi l-Avukat tal-Istat qiegħed jirrinunzja għall-eċċezzjoni minnu sollevata fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu. Konsegwentement, il-Qorti sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

[2] Vide para 2 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 85 tal-proċess

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

26. 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.*

27. 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;

28. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[3]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to*

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

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).

29. 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.

30. 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***[4] 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;

31. 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 considerable discretion not only in choosing the form and*

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

> *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 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;

32. 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;

33. 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.*[5]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[6] 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 Court was speaking in that judgement in the context of*

---

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

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***[7] 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.

34. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[8], 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

[7] 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)
[8] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

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.

35. 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-ECHR, jibqa` l-fatt li baqa` lura milli jintervjeni fil-każ ta` art agrikola. Għalhekk fl-istat tad-dritt kif inhu llum f`materji ta` fondi agrikoli, kollox huwa vinkolat b`parametri li huma determinati fil-Kap 199.

36. Ikkonfermat l-istess ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, meta fis-sentenza fl-ismijiet ***Baldacchino Holdings Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[9] 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.*

37. 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**; u infatti jidher illi r-rikorrenti jirrikonoxxu illi s-sitwazzjoni tagħhom inbidlet mill-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022, stante illi qegħdin jitolbu kumpens biss għall-perjodu qabel l-introduzzjoni tal-istess liġi;

38. 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;

39. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tikkonkludi billi ssib illi **ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti 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.

---

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

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

40. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti 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;

41. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom**;

42. Skont id-dikjarazzjoni tan-Nutar Joseph Abela a fol 27 tal-proċess, ir-rikorrenti huma fil-maġġor parti tagħhom eredi ta' Giuseppe u Carmelo aħwa Grima, b'dana għalhekk illi, fit-termini ta' dak illi ġie ritenut *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[10], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[11], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[12], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[13]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[14] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[15], huma entitolati għal kumpens saħansitra anke ġew nieqsa l-predeċessuri tagħhom fit-titolu, fil-kwoti rispettivi tagħhom. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda lil Victoria Grima nee Spiteri, armla ta' Alfred Grima, gialadarba kienet użufruttwarja, b'applikazzjoni ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia*, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Ġenerali et***[16] u fis-sentenza illi kienu nvoluti fiha l-istess rikorrenti fl-ismijiet ***Agostina sive Ina Cini et vs L-Avukat tal-Istat et***[17], hija biss Victoria illi għandha dritt għal kumpens, *qua* użufruttwarja, u mhux uliedha Alessandra Spiteri u Angelo

[10] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[11] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[12] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[13] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[14] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[15] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[16] Rik Nru 27/2018, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2020
[17] Rik Nru 743/2021, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023

Grima. Għaldaqstant, għall-parti mill-kumpens illi tispetta fuq il-porzjon indiviż illi kien jappartjeni lil Alfred Grima, hija martu Victoria Grima illi hija entitolata għall-kumpens sħiħ, u mhux uliedu;

43. Gialadarba jidher illi Giuseppe u Carmelo aħwa Grima kienu diġa proprjetarji tal-art mertu tal-kawża odjerna mal-mewt tagħhom fl-1981 u 1986 rispettivament, *qua* eredi ta' Angelo Grima, ir-rikorrenti huma entitolati għal kumpens mis-sena 1987 'il quddiem;

44. Jiġi mfakkar ukoll illi mhux ser jingħata kumpens minn Jannar 2023 'il quddiem;

45. Illi l-**<u>Perit Tekniku David Pace</u>**[18], ghamel zewg valutazzjonijiet fir-rapport tieghu ossija l-valur lokatizju fis-suq liberu u miftuh, u l-valur lokatizju bbazat fuq il-prezz bhala raba' agrikola u dan għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2022 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu):

Valur Lokatizju bbażat fuq il-Prezz fis-Suq Liberu u Miftuħ:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€ 2,036.25
1992	1996	€ 3,347.33
1997	2001	€ 5,983.35
2002	2006	€ 7,587.23
2007	2011	€ 10,795.13
2012	2016	€ 11,576.18
2017	2021	€ 15,007.13
2022		€16,848.15

[18] Vide rapport tal-Perit Tekniku David Pace a fol 47 *et seq* tal-proċess.

TOTAL		€298,511.15

Valur Lokatizju bbażat fuq il-Prezz bħala Raba' Agrikolu:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1987	1991	€ 37.65
1992	1996	€ 61.80
1997	2001	€ 110.48
2002	2006	€ 140.10
2007	2011	€ 199.35
2012	2016	€ 213.75
2017	2022	€ 277.13
2022		€311.10
TOTAL		**€5,511.90**

46. Il-Perit David Pace pprovda zewg stimi tal-art in kwistjoni u cjoe' wahda ta' €1,232,000 rapprezentanti l-valur tal-art fuq is-suq liberu u miftuh u €22,750 rapprezentanti l-valur bhala raba' agrikola. Il-Perit Tekniku jirrileva[19]:

> *16. Isegwi għalhekk illi fiż-żminijiet preżenti, il-valur intrinsiku bħala raba' agrikolu m'huwiex l-uniku fattur, anzi lanqas huwa il-fattur ewlieni. Dana għaliex bil-*

[19] A fol 54-55 tal-proċess

liberalizzazzjoni tal-kirjiet agrikoli, il-prezzijiet tar-raba' splodew 'il fuq, minħabba il-potenzjal ta' użu rikreattiv, bir-raba' tinqasam f'porzjonijiet żgħar għal medji u tinbiegħ b'dan il-mod.

[…]

19. Huwa ċar għalhekk illi l-valur għandu jkun dak ta' proprjeta' esposta għal kundizzjonijiet tas-suq w innegozjata bejn bejjiegħ u xerrej illi jidħlu għan-negozju b'mod liberu, u li kwalunkwe restrizzjoni ta' interpretazzjoni ta' dina id-definizzjoni tmur kontra l-ispirtu tagħha u tirrendiha nulla.

47. Filwaqt illi r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom (a fol 78 *et seq* tal-process) jargumentaw illi huma jaqblu mal-Perit Tekniku illi l-valur lokatizju li ghandu jigi adottat mill-Qorti huwa dak fis-suq liberu, l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu (a fol 91 tal-process) jinsisti illi l-valur li din il-Qorti ghandha tikkonsidra fil-kaz in ezami huwa l-valur lokatizju bhala art ta' uzu agrikolu;

48. 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***[20], 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

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

*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 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)*

49. Il-Qorti tinnota illi ma tressqet l-ebda talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali u lanqas ma saret esklussjoni lill-Perit Tekniku;

50. 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)]

51. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kkompensati r-rikorrent, 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***[21]:

> *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*

---

[21] 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)

also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court 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***[22] 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."*;

52. 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

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

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 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 jikkumpena għall-istima tal-Perit;

53. 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*;

54. 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;

55. Fil-każ odjern, il-Qorti għandha quddiemha tlett porzjonijiet raba' illi, jinħadmu sabiex fihom jitħawlu patata, basal, u tewm, u hemm ukoll imħawla fihom xi siġar taż-żebbuġ. Pero' wiehed josserva wkoll illi fir-rapport tieghu l-Perit Tekniku jsemmi illi jispikka fihom nuqqas t'ilma (paragrafu 7) u ghalkemm twasslu l-kanen tal-provvista tal-ilma ghat-tisqija jirrizulta illi ghad m'hemmx impjant sabiex jittiehed l-ilma minnu. Il-Perit jsemmi wkoll il-fatt illi, bhala rizultat tal-fatt illi ghaddejjin katusi tad-drenagg, illi jifformaw parti mis-sistema ta' tisqija u provvista ta' ilma ghat-tisqija, "*ftit jista' jsir tkabbir ta' prodott stante it-tharbit ikkawzat minn din l-istallazzjoni",* u li *"Il-parti 'l kbira tal-parti ta' gewwa nett tinsab affettwata minn din is-sistema*." (paragrafu 8 sa 10 tar-rapport). Il-konvenut Dalli jikkonferma illi huwa juża r-raba' sabiex jizra patata, basal, qarabaghli, pizelli, ful, tewm, cicri u ikel ta' din ix-xorta u tali prodotti juzahom ghall-familja[23];

56. Dan kollu kkunsidrat, din il-Qorti hija tal-fehma illi għandhom jiġu adottati l-valuri illi wasal għalihom il-Perit Tekniku bħala valuri bbażati fuq il-prezz fis-suq liberu u miftuħ. Madanakollu, din il-Qorti għandha d-dubji tagħha kemm sid il-kera ser jirnexxilu jikri r-raba' għal skop agrikolu bil-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi l-persentaġġ għall-inċertezza li s-sidien jirnexxilhom jikru l-proprjeta' tul il-perjodu kollu għandu jiġi aġġustat, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, għal **60%**. Dan stante illi donnu ma kienx essenzjali għar-rikorrenti illi r-raba' tigi lura fil-pussess taghhom, għaliex (a) ma nġabet l-ebda prova illi xi hadd minnhom huwa *full-time farmer* jew illi kienu jiddependu mill-kera tar-raba' għall-għixien taghhom, u (b) m'għandux jiġi impost fuq il-kerrej żieda fil-qbiela tali li jitpoġġa f'sitwazzjoni li ekonomikament ma jkunx aktar vijabbli għalih li jkompli jaħdem ir-raba', speċjalment għal skop rikreattiv;

[23] Vide xhieda tal-konvenut a fol 76 et. seq. tal-proċess

57. In oltre, f'dik illi hija qbiela pperċepita mir-rikorrenti tul is-snin, huwa fatt mhux kontestat illi Matthew Dalli kien iħallas qbiela fl-ammont ta' **€34.93** fis-sena[24]. Għaldaqstant jirriżulta illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ipperċepew qbiela fl-ammont ta' **<u>€1,257.48</u>** mis-sena 1987 sal-2022;

58. In konklużjoni, għalhekk, il-kumpens pekunjarju qiegħed jinħadem hekk:

€ 298,511.15 - **30% għall-għan leġittimu tal-liġi** = €208,957.80
€ 208,957.80 - **60% għall-inċertezza li s-sidien jirnexxilhom jikru l-proprjeta' tul il-perjodu kollu** = € 83,583.12
€83,583.12 - **€ 1,257.48 kera perċepita** = **<u>€ 82,325.64</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tnejn u tmenin elf, tliet mija u ħamsa u għoxrin Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€ 82,325.64),** illi jinqasmu bejn kull wieħed mir-rikorrenti skont il-porzjon illi jispetta lil kull wieħed minnhom, ad esklużjoni tar-rikorrenti Alessandra Spiteri u Angelo Grima;

59. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħames mitt Ewro (€500),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni l-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

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

D. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

61. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kienux qeghdin 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;

[24] Vide ircevuti tal-kera a fol.21 et. seq.

62. 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 Dalli għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

i. **Tilqa'** l-ewwel talba rikorrenti, u tiddikjara illi l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022, kien jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

ii. **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba rikorrenti stante illi s-sitwazzjoni illi qabel kienet leżiva għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ġiet illum sorvolata bil-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022;

iii. **Tilqa**' tielet talba rikorrenti, u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom per kawża ta' telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna, u tordna għalhekk illi l-istess Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju illi qiegħed jiġi likwidat fis-somma ta' **tnejn u tmenin elf, tliet mija u ħamsa u għoxrin Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€ 82,325.64)** u kumpens non-pekunjarju illi qiegħed jiġi likwidat fis-somma ta' **ħames mitt Ewro (€ 500)**, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

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

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur