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

Illum 28 ta' Ottubru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 297/2020 AF

Peter Montebello

u

Maria *sive* Miriam mart Carmelo *sive* Charles Grima minnu legalment separata, ahwa Montebello

vs

Avukat Generali

u

Mario Dalli

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Peter Montebello u Maria *sive* Miriam Grima, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti rikorrenti huma l-proprjetarji tal-għalqa magħrufa bħala "Ta' Xlejli", li tinsab bejn il-Palazz Dorell u l-Qasam tad-Djar tax-Xlejli, fil-limiti tal-Gudja, tal-kejl ta' ċirka erbat elef, sitt mija u sebgħin metri kwadri (4670m.k) murija fuq il-pjanta hawn annessa bħala Dok. A u li ġiet għandhom b'wirt mingħand ommhom Christina Ellul ġia Montebello.

Parti mill-għalqa hawn fuq imsemmija ta' ċirka elfejn u mitt metru kwadru (2100m.k), indikata fuq il-pjanta Dok. A bħala 'Imqabbel lil terzi persuni', kienet ġiet mqabbla lil Carmelo Dalli sa minn qabel ma din l-istess għalqa kienet intirtet mill-awtriċi tal-esponenti rikorrenti u dan għas-somma ta' tliet Liri u nofs Maltin (Lm3.50), illum tmien Ewro u sittax-il ċenteżmu (€8.16), pagabbli b'lura fil-ħmistax ta' Awwissu ta' kull sena.

Wara l-mewt ta' Carmelo Dalli, li ġrat fil-25 ta' Diċembru 2005, l-għalqa lilu mqabbla għaddiet mingħajr ma l-esponenti rikorrenti jafu kif, f'idejn wieħed minn uliedu, u ċioè l-intimat Mario Dalli li kien obbligat li jħallas il-qbiela l-ewwel lil awtriċi tal-esponenti rikorrenti u wara li din mietet, lil esponenti rikorrenti, is-somma hawn fuq imsemmija u liema kera hi tant miżera u irriżorja li ċertament li hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq ħieles tal-għalqa *de quo* u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement bejn id-drittijiet tal-esponenti rikorrenti bħala sidien tal-għalqa *de quo* u dawk tal-intimat Mario Dalli bħala l-gabillott tal-istess għalqa.

Din il-qbiela ossija l-kirja ta' din l-għalqa hi soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta u dan b'mod diskriminatorju a tenur tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

L-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi sidi r-raba li jkun mikri jista' jiġi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dak ir-raba biss jekk tkun tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni sub-inċiż tal-istess artikolu, u fil-każ li ma tirrikorrix, imqar waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi s-sid huwa għal finijiet u effetti kollha tal-liġi mġiegħel illi jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni u dan għad illi l-proroga tkun qed isseħħ kontra l-volontà tas-sid innifsu.

Oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sid huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika l-kundizzjonijiet lokatizji, inkluż iżda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-każ li tkun tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija s-sid ikollu effettivament jissokkombi għal proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull konsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għal każ.

Barra minn hekk l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullità fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni illi jċaħħad lil inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tal-istess Kap. 199 biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja li bija ħwejġu jkunu mgħobbija.

Fil-fatt il-mittenti kienu ppruvaw jirriprendu pussess tal-għalqa hawn fuq imsemmija biex wieħed mis-sidien, u ċioè l-esponent rikorrent Peter Montebello, ikun jista' jaħdem dan ir-raba hu stess, u dan permezz ta' talba li saret quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba (Rik Nru 10/2011 fl-ismijiet Peter Montebello [karta ta' identità nru. 115166M], Maria *sive* Miriam mart Carmelo *sive* Charles Grima [karta ta' identita nru. 282567M] u l-istess Carmelo *sive* Charles Grima [karta ta' identita nru. 325154M] għal kull interess li jista' jkollu vs Mario Dalli) u liema talba ġiet deċiża b'mod sfavorevoli għal esponenti rikorrenti sidien mill-istess Bord permezz ta' sentenza tal-4 ta' Ġunju 2014, u dan għad li l-istess ntimat Mario Dalli kellu *full-*

time job mal-Gvern bħala sewwieq tal-ambulanza, u liema kawża għaddiet in ġudikat, biex b'hekk l-esponenti rikorrenti ma setgħux jirriprendu l-pussess tal-istess għalqa tagħhom biex tinħadem minn wieħed mis-sidien stess, u li dwarha għandha titħallas qbiela miżera u rriżorja b'lura kull sena mill-intimat Mario Dalli.

Għalhekk id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qed iċaħħdu lil esponenti rikorrenti sidien mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom b'karenza tal-interess pubbliku neċessarja sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati fl-Ewwel Artikolu tal-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Inoltre dan, dawn id-drittijiet tal-esponenti rikorrenti qed jiġu leżi wkoll billi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qed iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabbew bih l-esponenti rikorrenti sidien mingħajr kumpens xieraq u adegwat.

Apparti dan kollu, din il-liġi hija diskriminatorja fil-konfront tas-sidien stante li l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 ma japplikawx għal qbiela tar-raba waqt li fondi oħra, ossija fil-każ ta' proprjetà mmobiljari oħra, il-kirjiet tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995 jistgħu jiġu tterminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti. Dan apparti l-fatt li l-protezzjoni mogħtija lil stabbilimenti kummerċjali mikrija qabel 1995 għandhom żmien speċifikat u ċioè sal-2028, sakemm kirja bħal din tista' tibqa' fis-seħħ.

Ukoll a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti rikorrenti sidien ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba tagħhom peress li minkejja li l-proprjetà tar-raba mhix tal-inkwilin dan għandu dritt jassenja l-istess kirja lil uliedu u/jew lil nies li jiġu minnu kif tistipula din l-istess liġi u dan kif fil-fatt diġà ġara f'dan il-każ peress li l-intimat Mario Dalli kien ħa f'idejh ir-raba *de quo* wara l-mewt ta' missieru Carmelo

Dalli, li lilu kienet mqabbla din l-għalqa oriġinarjament u li miet fil-25 ta’ Diċembru 2005, u dan kontra x-xewqa espresso kemm tal-awtriċi tal-esponenti rikorrenti u wara l-mewt tagħha, tal-istess esponenti rikorrenti tant li huma ppruvaw jiżgumbrawh inutilment, filwaqt li l-esponenti rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja ta’ €8.16 fis-sena bl-lura, jekk titħallas u dan meta il-valur tar-raba tal-mittenti fis-suq ħieles hu fil-fehma tal-esponenti rikorrenti ta’ aktar minn mitt elf Ewro (€100,000) kif jista’ jiġi stabbilit minn perit li jitqabbad mill-Qorti.

Ukoll kull awment fil-kera li talvolta jista’ jakkorda l-Bord kompetenti, u ċioè il-Bord Dwar il-Kiri ta’ Raba, ikun wieħed xorta waħda rriżorju u ma jikkombaċjax mal-valur lokatizju tar-raba fis-suq għax il-Bord għandu jdejh marbuta dwar kemm jista’ jgħolli.

Għalhekk l-esponenti m’għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem stante li l-esponenti rikorrenti ma jistgħux iżidu l-ammont ta’ qbiela b’mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq stante li dak li huma effettivament jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bid-dispożizzjonijiet relevanti bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta’ Malta u kif ukoll stante li hu impossibli legalment li l-esponenti jiżgumbraw lill-intimat Mario Dalli kif huma diġà ppruvaw jagħmlu mingħajr success u dan b’deċiżjoni tal-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’ kif hawn fuq imsemmi.

F’dawn ic-ċirkostanzi d-drittijiet tal-esponenti rikorrenti diġà ġew determinati mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-kawżi Amato Gauci vs Malta nru. 47045/06 deċiża fil-15 ta’ Settembru 2009; Linheim and others vs Norway Nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta’ Ġunju 2012; u Zammit and Attard Cassar vs Malta nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta’ Lulju 2015.

Certament li l-esponenti rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta’ *fair balance* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif deċiż fil-kawżi Beyeler vs Italy nru 33202/96, JA Pye (Oxford) Land Ltd vs Thye United Kingdom nru 44302/02&75, u kif ukoll in-nuqqas

ta' proporzjonalità kif deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru 41696/07 & 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

Zgur ma jistax jiġi implikat illi l-esponenti rikorrenti rrinunzjaw għad-dritt tagħhom biex jirċievu kera ġusta għal fond tagħhom stante li ilhom jippruvaw jiżgumbraw lill-inkwilin iżda dan irriżulta impossibli.

Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tal-esponenti rikorrenti għal użu tal-proprjetà tagħhom stante li dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala nkwilin meta m'huwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapsha 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, sro. And Others ∞ 108.

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

Il-valur lokatizju tal-fond *de quo* hu ferm għola minn dak li l-liġi imponiet li l-esponenti rikorrenti għandhom bħala sidien jirċievu b'tali mod li d-dispożizzjoni tal-Artikoli 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjetà mmobiljari u oħra osija bejn fondi urbani, għax inzerta li minflok li l-fond hu dar u/jew fond kummerċjali, hu għalqa, u għalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-artikoli rilevanti tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll tal-Artikoli 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-liġi hawn fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata antikostituzzjonali u għandha tiġi emendate kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-każ Amato Gauci vs Malta deċiża fil-15.09.09; u fil-każ Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30.07.15; fejn ġie deċiż li l-impożizzjoni ta' kirja b'mod

unilaterali għal perjodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin oriġinali mingħajr ebda limitu u mingħajr ma pprovditilhom kera ġusta u ekwa u għalhekk fiċ-ċirkostanzi huma għandhom jirċievu danni pekunjarji bl-interessi kontra l-intimati stante li l-piż żejjed li l-esponenti rikorrenti qed jerfgħu minħabba f'leġislazzjoni nġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanc bejn l-inkwilini u dawk tas-sid.

Finalment l-esponenti rikorrenti qed jagħmlu referenza wkoll għad-deċiżjoni riċenti tal-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Rikors Kostituzzjonali nru. 133/18 fl-ismijiet J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et. tat-23 ta' Novembru 2020 u li permezz tagħha, f'każ simili għal dak odjern, li fost oħrajn iddeċidiet li d-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jammontaw għal ksur tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u li l-inkwilin ta' raba ma jistax jinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-Art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta safejn dawk id-dispożizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja. Dan filwaqt li kkonfermat li s-sid kellu dritt li jitħallas kumpens għad-danni materjali u morali sofferti mis-sid.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod partikolari iżda mhux biss l-Artikoli 3, 4 u 14, li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Mario Dalli tal-għalqa magħrufa bħala "Ta' Xlejli", li tinsab bejn il-Palazz Dorellu l-Qasam tad-Djar tax-Xlejli, fil-limiti tal-Gudja, ta' kejl ta' ċirka elfejn u mija metri kwadri (2100m.k) libera u franka, proprjeta` tar-rikorrenti, kif murija fil-pjanta Dok A bħala 'Imqabbla lil terzi persuni' jirrenduwha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia tal-għalqa magħrufa bħala "Ta'

Xlejli", tinsab bejn il-Palazz Dorell u l-Qasam tad-Djar tax-Xlejli, fil-limiti tal-Gudja, ta' kej ta' ċirka elfejn u mija metri kwadri (2100 m.k), libera u franka, proprjetà tar-rikorrenti kif murija fil-pjanta Dok. A bħala 'Imqabbla lil terzi persuni' kif protetti mill-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara li konsegwentement l-intimat Mario Dalli ma jistax jinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 sakemm dawk id-dispożizzjonijiet jagħtuh jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja.

4. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huwa responsabbli għal ħlas ta' kumpens u għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkrejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni u dan ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

5. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u,

6. Tikkundanna lill-intimati jew lil min minnhom iħallsu l-kumpens u danni hekk likwidati.

Bl-imgħaxijiet u bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tat-22 ta' Lulju 2020, li kopja awtentikata tagħha hi hawn annessa bħala Dok B, kontra l-intimati li minn issa jibqgħu nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Qabel xejn, huwa xieraq li r-rikorrenti jġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża. L-istess rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-**Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba (Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta)**.

Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan ma jistax jintlaqa' minħabba li skont l-**Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja.

F'kull każ ma jirriżultax li t-tiġdid tal-kiri tar-raba skont il-**Kap. 199 tal-Liġijiet** imur kontra l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** dan għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid inkwistjoni. Tant hu hekk, li l-**Artikolu 4 tal-Kap. 199** isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandhom. Minbarra dan, ir-rikorrenti bħala sidien jistgħu jitolbu wkoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-**Artikolu 3 tal-Kap. 199**.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, għandu jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali.

F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew f'dan il-każ, il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu: (i) għan

leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali.

Mhuwiex minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li huma jinsabu mċaħħda milli jieħdu l-pussess effettiv tal-art għaliex kif ġa mtenni l-**Artikolu 4 tal-Kap. 199** isemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. Lanqas ma huwa minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li minħabba l-liġi huma ma jistgħux jiksbu kumpens ġust mill-kirja tal-art. Anzi, kontra dak li tgħid ir-rikorrenti, l-**Artikolu 3(ċ) tal-Kap. 199** jagħtihom l-jedd li jekk trid hija tista' titlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja tagħhom jiġu ndaqs bħal kirjiet agrikoli oħra. Il-Liġi għalhekk qiegħda tagħti l-jedd lis-sid biex jekk irid iġib il-valur tal-kirja tiegħu daqskemm qegħdin jinkrew għelieqi agrikoli oħra fuq is-suq. Jgħidu ħażin għalhekk ir-rikorrenti li minħabba l-liġi huma jinsabu mċaħħda milli jiksbu dħul xieraq mill-kirja ta' dik l-art.

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**.

Dwar l-ilment mibni fuq l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"*procedural fairness*" ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-Liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll.

Għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ukoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diksriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx impoġġija taħt

waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-Artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni.

Għal dak li jolqot l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti r-rikorrenti ma indikawx fuq liema kawżali jew status hija allegatament ġew diskriminati. Għalhekk ġjaladarba t-trattament divers imqanqal minnhom mhuwiex xprunat fuq wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ.

Miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja agrikola. Għalhekk ir-rikorrenti ma tistax targumenta li huma ġew żvantaġġjati meta mqabbla ma' ħaddiehor għaliex dak li huma ġew żvantaġġjati meta mqabbla ma' ħaddiehor għaliex dak il-ħaddiehor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom.

Fl-aħħarnett, ir-rikorrenti lanqas m'għandhom raġun jinvokaw l-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem għaliex dan l-artikolu japplikambiss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għal Qrati Maltin. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali kfi riprodotta fl-Artikolu 2 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-Artikolu 3(3) tal-Kap. 304 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk l-aħħar żewġ talbiet tar-rikorrenti huma għal kollox insostenibbli.

Naturalment ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet l-ohra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji u l-ħlas tal-kumpens.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-risposta tal-intimat Mario Dalli, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Preliminarjament l-inkompetenza *rationae temporis* ta' din l-Onorabbli Qorti u dan stante illi l-kirja in kwistjoni ngħatat iktar minn sittin (60) sena ilu u ċertament kienet ġià veljanti meta ġew fis-seħħ id-drittijiet fundamentali kif sanċiti fil-Kostituzzjoni u sussegwentement meta ġiet ratifikata l-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali f'Jannar tas-sena elf disa mija sebgħa u sittin (1967). Minn dan iż-żmien 'il quddiem ma kien hemm l-ebda fatt ieħor li b'xi mod kien leżiv għad-drittijiet tas-sidien u konsegwentement il-kirja ma tistax tiġi eżaminata mill-att ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, la taħt il-kostituzzjoni u lanqas taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali.

Fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal premess, ir-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji tagħhom rigward l-ilment dwar dak li hemm dispost fl-Artikolu 3 u fl-Artikolu 14 tal-Kap. 199 u konsegwentement l-ilment kif imressaq fuq dawn l-artikoli tal-Liġi għandu jiġi miċħud.

Apparti dan, dawn l-Artikoli ma humiex leżivi għad-drittijiet fundamentali billi huma nnifishom jistabilixxu proċedura dwar kif l-kundizzjonijiet tal-kirja jistgħu jiġu varjati. Il-fatt li teżisti liġi ma jfissirx li dan huwa leżiv ta' xi drittijiet, iżda huwa mezz ta' kontroll xieraq sabiex jiġi evitat *chaos.*

Mingħajr preġudizzju għal premess, in vista tal-fatt li r-rikorrenti qegħdin jippostulaw l-azzjoni tagħhom fuq allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, l-esponent, bħala ċittadin privat, ma jistax jinstab responsabbli għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu vvantat minnhom.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-għalqa in kwistjoni kienet tinħadem min-nannu tal-esponent, sussegwentement minn missier l-esponent, u mal-mewt ta' missier l-esponent fil-25 ta' Diċembru 2005, mill-esponent innifsu. Minkejja li r-rikorrenti qed jilmentaw fuq l-allegata inabbiltà tagħhom li jirriprendu pussess tal-għalqa, tajjeb jingħad li r-rikorrenti kienu fetħu proċeduri fil-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba fl-ismijiet *Peter Montebello et vs Mario Dalli [Rik. Nru. 10/2011 FDP]* sabiex jirriprendu l-pussess tal-għalqa in kwistjoni. It-talbiet tar-rikorrenti ġew miċħuda wara li l-Bord ikkonkluda li *"f'każ illi r-rikors jiġi milqugħ, il-kerrej ossija l-intimat ser ibagħti ferm aktar mir-rikorrent, u għalhekk it-talba tar-rikorrenti ma għandhiex tintlaqa."*. Tajjeb jingħad ukoll li r-rikorrenti appellaw din is-sentenza, madanakollu l-appell tagħhom ġie dikjarat deżert. Konsegwentement, ir-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedju mogħti lilhom.

In linea mal-premess, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex isservi bħala appell tat-tielet istanza billi huwa evidenti li dawn il-proċeduri tniedu wara l-konferma tas-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba wara d-deżerzjoni tal-appell *da parti* tar-rikorrenti. Il-fatt li kien hemm eżitu sfavorevoli għar-rikorrenti ma jfissirx li ma kienx hemm rimedju xieraq jew li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw kif il-Liġijiet attakkati minnhom, u dejjem tenut kont taċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, huma b'xi mod jew ieħor: illegali, mhux fl-interess pubbliku u soċjali, u inġustifikabbli f'soċjetà demokratika li tħares u tħaddan is-sigurtà u l-ħarsien soċjali taċ-ċittadin. Dan jingħad għaliex l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjetà. Konsegwentement, l-analiżi ta' din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tkun waħda ffukata fuq l-ispekulazzjoni tal-proprjetà, iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar

wiesgħa u ċioè mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż b'mod ġenerali.

Finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ l-esponent m'għandux jiġi kkundannat biex iħallas danni – kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji – jew spejjeż relatati ma' dawn il-proċeduri billi l-esponent ma jistax jiġi kkastigat sempliċiment talli użufruwixxa mid-drittijiet mogħtija lilu mil-Liġi.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti **tiċħad** it-talbiet rikorrenti.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Godwin Abela, nominat minn din il-Qorti fl-udjenza tat-13 ta' Ottubru 2021 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 2014 sas-sena 2020 meta ġie ppreżentat ir-rikors promotur.

Rat illi r-relazzjoni teknika ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fis-16 ta' Marzu 2022.

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

Semgħet ix-xhieda.

Semgħet it-trattazzjoni tar-rikorrenti.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat u dik tal-intimat.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif sanċit permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea, dan konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-liġijiet ta' Malta liema provvedimenti jagħtu dritt ta' rilokazzjoni ta' raba b'kera baxxa favur l-intimat Dalli.

Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll minn leżjoni tad-dritt tagħhom għal-smigħ xieraq kif dan il-jedd jinsab imħares ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

Konsegwentement, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu rimedju għall-ksur lamentat inkluż il-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-intimati laqgħu għall-azzjoni b'eċċezzjonijiet preliminari u oħrajn fil-mertu.

Prova ta' ftehim ta' kirja

Fil-każ tal-lum ma ġiex preżentat kuntratt jew ftehim dwar il-qbiela tar-raba' mertu ta' din il-kawża. Madankollu, l-provi in atti, speċjalment ix-xhieda tal-intimat, ma jħallu ebda dubju dwar il-fatt li r-raba in kwistjoni ġiet imqabbla oriġinarjament lin-nannu patern tal-intimat mill-ante kawża tar-rikorrenti għexieren ta' snin ilu.

Il-Qorti tqis għalhekk illi din l-eċċezzjoni mhix mistħoqqa.

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

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

Għad illi mill-atti tal-kawża ma tirriżultax id-data ta' meta ngħatat il-konċessjoni, jirriżulta li l-kirja ilha għaddejja favur l-intimat jew l-ante kawża tiegħu għal aktar minn sittin sena.

Peress illi l-art hija agrikola, l-kirja hija waħda protetta skont il-Kap. 199.

Prova tat-titolu

Il-kawża tal-lum hija dwar diversi porzjonijiet ta' raba fil-kejl ta' ċirka 2100 metri kwadri liema raba' tifforma parti minn porzjon ta' art ikbar, magħrufa bħala "Ta' Klejli" u li tinsab bejn Palazzo Dorell u l-Qasam tad-Djar tax-Xlejli, limiti tal-Gudja.

L-intimat Dalli eċċepixxa illi r-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu. Din l-eċċezzjoni hija pjuttost kontradittorja meta wieħed iqis illi l-intimat stess xehed u kkonferma illi r-raba ilha mqabbla lilu u lill-ante kawża tiegħu u li llum huwa stess qiegħed iħallas il-kera lir-rikorrenti.

Ferm il-premess, mill-provi jirriżulta nkontestat illi r-rikorrenti odjerni wirtu r-raba *de quo* mingħand ommhom Cristina Ellul li mietet fil-21 t'Awwissu 2009 u li b'testment *unica charta* tal-5 ta' Marzu 1967 fl-atti tan-Nutar Carmelo Delia nnominat liż-żewġ uliedha u cioè lir-rikorrenti bħala l-eredi univerali tagħha fi kwoti ndaqs bejniethom. Dan il-laxxitu ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Nterni permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-4 ta' Jannar 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Simon Manicolo.

Din l-eċċezzjoni qegħda għalhekk tiġi miċħuda.

Eżawriment ta' rimedji ordinarji

L-intimat eċċepixxa illi r-rikorrenti kien messhom eżawrew ir-rimedji ordinarji li tagħtihom il-liġi qabel ma pproċedew b'din il-kawża.

Fil-każ tal-lum jirriżulta li r-rikorrenti ħadu passi fil-konfront tal-intimat bl-iskop li jitolbu l-iżgumbrament tiegħu mir-raba *de quo* biss it-talba tar-rikorrenti ġiet miċħuda. Jirriżulta wkoll li r-rikorrenti ma ħadu ebda passi sabiex jitolbu l-awment fil-kera.

Hija ormai ġurisprudenza ben stabbilita dik illi tgħid illi proċeduri bħal ma huma dawk tal-lum huma mmirati lejn l-għoti ta' kumpens monetarju maħsub li jagħmel tajjeb għal leżjoni li s-sid tal-proprjetà ġarrab fuq medda ta' snin konsegwenza tat-

tħaddim tal-liġi. Hija biss din il-Qorti kif adita li tista' tagħti rimedju bħal dak li qegħdin jitolbu r-rikorrenti.

Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et, deċiża fis-16 ta' Lulju 2019 fejn il-Qorti tenniet illi l-Qrati ordinarji huma eżawtorati milli jittrattaw materja ta' leżjoni ta' drittijiet fondamentali u li ċ-ċittadin mhuwiex obbligat ifittex rimedji ordinarji meta dawn jirriżultaw ikunu ineffettivi.

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

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

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

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

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

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

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

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

Il-Qorti hija tal-fehma li għandha ssir distinzjoni netta bejn kirjiet li bdew volontarjament qabel daħal fis-seħħ il-Kap. 199 u dawk li għalkemm saru volontarjament, bdew wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 199.

Jirriżulta illi l-Kap. 199, ossija l-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba, sar liġi permezz tal-Att XVI tas-sena 1967, ippromulgat fl-20 ta' Ġunju 1967. Naturalment is-sidien ta' raba li krew il-proprjetà tagħhom qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 199 ma setgħu qatt jipprevedu kif kienet ser tinbidel is-sitwazzjoni u li d-dħul fis-seħħ ta' liġi regolatorja kien sejjer jimpatta drastikament fuq id-drittijiet tagħhom partikolarment billi jieħu minn idejhom is-setgħa li jvarjaw huma l-kondizzjonijiet tal-kirja. Is-sitwazzjoni hija għal kollox differenti fir-rigward ta' kirjiet li bdew wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 199 meta s-sidien

tal-proprjetà kienu diġa ben edotti mill-implikazzjonijiet ta' dik il-liġi. Fil-każ tal-lum il-kirja tmur lura għal aktar minn sittin sena ilu, u allura għal qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 199. Dan ifisser illi l-kirja bdiet fi żmien meta ma kienx prevedibbli għall-ante kawża tar-rikorrenti li f'temp ta' ftit snin kien ser isib ruħu marbut b'kirja forżuza.

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

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

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett prinċipji bażilari u cioè:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Ir-rikorrenti jikkontendu li bit-tħaddim tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199 sid il-kera huwa prekluż li jvarja l-kondizzjonijiet lokatizji jekk mhux bi ftehim mal-inkwilin. In oltre, ai termini tal-Artikolu 4 tal-Kap. 199 is-sid tar-raba jista' jirriprendi lura l-pussess battal tal-art unikament meta sseħħ xi waħda mill-kondizzjonijiet espressament elenkati taħt l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 199. Għalhekk, jekk ma jikkonkorrux iċ-ċirkostanzi maħsuba mil-leġislatur taħt l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 199, is-sid ma jkollu ebda triq oħra għajr illi jassoġġetta ruħu għall-kontinwazzjoni tal-kirja, għal perjodu indefinit u taħt l-istess kondizzjonijiet lokatizji oriġinarjament pattwiti. Hawnhekk il-Qorti sejra wkoll tagħmel referenza għall-Artikolu 14 tal-Kap. 199 li jipprovdi għan-nullità ta' kull ftehim li jista' b'mod jew ieħor iċaħħad lill-inkwilin mid-drittijiet u benefiċċji kollha mogħtija lilu ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199.

Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkostanzi li jippermettu lis-sid li ma jġeddidx il-kirja, l-liġi xorta waħda timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjetà tiegħu, u dan mingħajr kumpens ġust. Mhuwiex minnu illi l-liġi ma timponi l-ebda limitu dwar kemm tista' tiżdied il-kera mill-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et (Kost. 23/11/2020) fejn ġie spjegat hekk fuq din il-kwistjoni:

> *"Madanakollu ma huwiex ghal kollox ezatt dak li jghid l-Avukat tal-Istat illi z-zjieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, ghax dan isehh biss jekk fl-inhawi jkun hemm raba li jkun inkera recentement u mhux soggett ghal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser ghala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba z-zjidiet fil-qbiela li jinghataw ma jkunux spiss mahduma fuq kriterji tas-suq hieles.*
>
> *15. Ghalhekk il-Qorti, ghalkemm taqbel illi seta' nghata aktar piz lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi wahdu hu bizzejjed biex jista' jinghad illi l-ligi tassikura lis-sid kumpens xieraq ghal-*

limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tieghu".

Il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati fir-rigward ta' lezjoni ta' drittijiet fondamentali fl-applikazzjoni tal-ligijiet tal-kera hija ormai ben stabbilita, kemm fejn ghandu x'jaqsam ma' fondi residenzjali kif ukoll, relattivament riċentement, fejn għandha x'taqsam art agrikola.

Il-ħtieġa tal-preservazzjoni tal-art agrikola ġiet kostantement enfasizzata minn dawn il-Qrati. Kif sostniet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Magro vs l-Avukat tal-Istat et (31 ta' Mejju 2023), l-intervent statali fl-interess pubbliku huwa "*mehtieg u gustifikat*" f'settur daqshekk importanti u fraġli.

Huwa ritenut illi kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tagħmel analiżi komprensiva tal-varji interessi, u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Il-Qorti tirrileva li l-għan leġittimu tal-legislazzjoni hija kwistjoni li trid tiġi determinata oġġettivament, b'referenza għall-iskop li għalih il-leġislatur ikun ippromulga l-leġislazzjoni in kwistjoni. Il-Qorti hi konxja mill-fatt li l-qasam tal-biedja hu soċjalment importanti ħafna għaliex jgħin biex il-popolazzjoni tkun awto suffiċjenti għal dak li hu ikel li jiġi mill-art bil-ħidma tal-bidwi. Dan jinħass aktar u aktar meta jkun hawn nuqqas ta' prodott li jiġi mpurtat jew isseħħ xi kalamita, jew pandemija bħalma seħħ ricentement. Għalhekk tqis sodisfatta l-kundizzjoni tal-għan leġittimu.

Is-sitwazzjoni però tfalli meta wieħed iqis l-iżbilanċ li jeżisti bejn il-kumpens li jirċievi sid u l-valur attwali tal-proprjetà. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali Baldacchino Holdings Limited vs l-Avukat Generali (12 ta' Lulju 2023):

> *"Ghalkemm ir-restrizzjonijiet li timponi l-ligi ghandhom skop legittimu, jibqa' l-fatt li fil-perjodu rilevanti l-Kap. 199 ma kienx jipprovdi l-mekkanizmu sabiex is-sid jircievi kumpens xieraq u proporzjonat bil-hlas ta' qbiela li ghalkemm ma tkunx daqs kemm jista' jdahhal fis-suq hieles, tkun kera dicenti u realistika ghaz-zminijiet. Dan il-piz qieghed ikollu jgorru biss is-sid."*

Ukoll, kif ingħad minn din il-Qorti diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet Lanfranco vs Avukat Ġenerali et fit-18 ta' Marzu 2021, fejn ġie ritenut illi:

> *"Fis-Seduta tat-22 ta` Frar 1967 tat-Tieni Parlament (ara pp. 4048-4099 tad-Dibattiti) kien imfisser l-għan għaliex sar l-Att XVI tal-1967 (illum Kap 199) :*
>
> > *" … u dan hemm bżonnu għaliex meta għandek dak innumru kbir li jaħdmu l-art, jekk ma jkollhomx protezzjoni, l-art li tkun ilha tinħadem mill-familja tagħhom, jitilquha. Dawn in-nies għandhom attakament ma` l-art tagħhom u ... jekk kemm-il darba il-bidwi ma jkollux il-forza ta` tradizzjoni u attakament ma` dik l-art li qablu ħadem missieru jekk ma jkunx hemm dan is-sentiment, diffiċli li żżomm bniedem ma` l-art jekk ma ittihx dak id-dritt li jibqa` jġedded il-kirja, vuoldiri `protezzjoni`"*
>
> *Hija din il-motivazzjoni li wasslet lil-leġislatur sabiex jaħseb għal li kirja ta` art agrikola tgħaddi minn persuna għal oħra fil-familja mingħajr ebda xkiel. Jekk din ilmotivazzjoni hijiex ġusta jew jekk għadhiex tgħodd għażżminijiet ta` llum hija kwistjoni oħra. Jibqa` l-fatt illi rrikorrent u l-antekawża tiegħu, una volta illi sa minn żminijiet imgħoddija kellhom kirja għaddejja favur lintimati, ma kienx hemm għazla għajr*

illi jkompli l-kirja għalkemm fi żminijiet aktar riċenti ir-rikorrent mar quddiem il-Bord fejn talab l-iżgumbrament tal-intimati Galea iżda ma rnexxielux.

L-istorja socjali u ekonomika tal-pajjiz turi li, meta saret, il-liġi kienet neċessarja, u l-ħsieb warajha kien tajjeb. Liżvilupp tal-pajjiż matul is-snin wara l-1967 ġab miegħu mobilita` mgħaġġla ta` persuni li ma baqgħux jaħdmu lgħelieqi sabiex jgħixu minnhom u marru lejn setturi oħra fejn it-tkattir tal-ġid huwa akbar għaliex mhuwiex dipendenti fuq dak li jiġi min-natura u fejn it-tbatija fisika hija anqas minn dik ta` xogħol iehor.

Ġara għalhekk illi dak l-intervent leġislattiv għalkemm kellu propositi tajba ma baqax joffri bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej anzi inħoloq sproporzjon u żvantaġġ qawwi kontra s-sid. Fil-każ ta` llum mhux magħruf meta bdiet il-kirja bejn l-antekawża tar-rikorrent u l-antekawża tal-intimati Galea. Li ċertament irriżulta huwa li l-kirja kienet ilha għaddejja għexieren ta` snin dejjem favur ilfamiljari tal-intimati. Ir-rata ta` kera li r-rikorrent u lantekawża tiegħu setgħu jipperċepixxu skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 meta mqabbla mal-kera fissuq ħieles hija oġġettivament baxxa. Il-kostatazzjonijiet, l-osservazzjonijiet u l-konklużjonijiet tal-perit tekniku huma prova nkonfutabbli.

Il-protezzjoni li l-liġi preżentement tagħti lit-tkomplija tal-kirja ma tippermettix lis-sid u lill-inkwilin li jiftehmu żmien għat-tmiem tal-kirja. Kjarament il-Kap 199 jiffavorixxi lillinkwilin a skapitu tas-sid għaliex dan m`għandux kontroll la fuq ripreża tal-pussess u lanqas fuq l-ammont ta` qbiela li jista` jithallas. Il-kriterji tal-liġi kif inhuma sal-lum ma jirriflettux is-suq.

Il-legalita` tal-Kap 199 mhijiex kontestata. Fl-istess waqt tajjeb jingħad ukoll li għandu raġun ir-rikorrent meta jilmenta li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 199 qed iġarrab ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni għaliex jirriżulta ppruvat li mill-mod kif l-Istat kkontrolla lużu tal-proprjeta` tiegħu b`dik il-ligi ħoloq żbilanċ u sproporzjon

kontra tiegħu, fatturi dawn li ma kienux iseħħu li kieku r-rikorrent tħalla jgawdi l-propjeta` salmilja tagħha.

Il-qorti tisħaq li mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat illi jikkontrolla b`leġislazzjoni l-użu tal-proprjeta` meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta` dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn linteress ġenerali u ta` dak privat.

Tajjeb jingħad illi għalkemm fil-każ ta` bini residenzjali u kummerċjali, il-leġislatur ħaseb għal bidliet fil-leġislazzjoni, anke effett ta` sentenzi li ngħataw kontra l-Istat Malti mill-ECtHR, jibqa` l-fatt li baqa` lura milli jintervjeni fil-każ ta` art agrikola. Għalhekk fl-istat tad-dritt kif inhu llum f`materji ta` 39 fondi agrikoli, kollox huwa vinkolat b`parametri li huma determinati fil-Kap 199."

L-Att XXII tal-2022

Fit-8 ta' Frar 2023 daħal fis-seħħ l-Att XXII tal-2022 li ntroduċa kriterji ġodda abbażi ta' liema s-sidien ta' raba' mqabbla jistgħu jirrikorru quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba sabiex jitolbu reviżjoni fil-kera. L-Artikolu 3 kif emendat xorta waħda jimponi numru ta' kondizzjonijiet dwar kif għandu jiġi kkalkolat awment fil-kera, liema awment jista' jiġi stabbilit biss mill-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba' wara li ssirlu talba appożita. Madanakollu, tali kundizzjonijiet huma aktar flessibbli u joqorbu ferm aktar lejn żminijiet u sitwazzjonijiet fis-suq kurrenti.

Fis-sentenza fl-ismijiet Vincenza *sive* Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et deċiża fil-31 ta' Mejju 2023, il-Qorti Kostituzzjonali kellha xi tgħid hekk dwar l-Att XXII tal-2022:

30. [...] Bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023 żdied l-Artikolu 4(2A) li fih hemm mekkaniżmu fejn il-kirja ġusta tar-raba' għal użu agrikolu tista' tiġi stabbilita b'mod li ma teċċedix 1.5 fil-mija fis-sena tal-valur tal-art libera u franka. Hemm ukoll dispożizzjoni ta' żieda ta' 2 fil-mija fejn ir-raba' tinkludi razzett. Din il-kera tista' tiżdied kull

tmien snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jilħqux ftehim mod ieħor. Din l-emenda fil-liġi hi ntiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens sħiħ għal ġeneralità tal-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 talKonvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret il-kawża) (sic) sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi.

Il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament. Waqt illi tirrikonoxxi l-isforz leġislattiv immirat li jtejjeb is-sitwazzjoni għas-sidien tar-raba' mqabbla, il-Qorti tqis illi dan mhuwiex il-forum adattat sabiex tissindika kemm sewwa sew dawn l-emendi huma effettivi. Fuq kollox, l-oġġett ta' din il-kawża mhuwiex l-effikaċita' tal-emendi iżda l-impatt tal-liġi kif kienet in vigore qabel ġiet emendata[2].

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

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

Illi għalkemm ir-rikorrenti nvokaw dawn l-artikoli huma ma ressqu ebda prova jew sottomissjoni fir-rigward. Għalhekk din il-Qorti mhix ser tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn it-talbiet.

Ir-Rimedju

Stabbilit illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tad-drittijiet tagħhom taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

Ir-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talba tagħhom għall-kumpens fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Madanakollu, l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex trasportat fil-liġi domestika u għalhekk ma jistax japplika għall-każ tal-lum. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, kif ukoll il-Protokolli aġġunti, jistgħu jitqiesu biss illi jifformaw parti mil-liġi tagħna limitatament safejn dawn ikunu ġew inkorporati fil-Kap. 319. Għalhekk, la darba dan l-Artiklu ma ġiex inkorporat fil-Kap. 319 allura ma jistax jiġi applikat mill-Qrati Maltin. In oltre, il-Qorti ssib ukoll illi l-Art. 41 kien maħsub sabiex jiġi applikat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi wara talba f'dan is-sens, u fejn il-Qrati domestiċi ma jkunux taw kumpens għall-vjolazzjoni, il-Qorti Ewropea tista' tapplika dan l-Artiklu sabiex tagħti hi stess dak il-kumpens ġust. Għalhekk, il-Qorti sejra tilqa' din l-eċċezzjoni in kwantu talba msejjsa fuq l-Artikolu 41 hija mproponibbli.

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-inkwilin. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-Kap. 199, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu ser isib jikru b'kemm qalet il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jidher evidenti

illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li jirċievu r-rikorrenti.

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

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

ii. Iż-żmien li dam ir-rikorrenti jbati minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

iv. Il-kera mħallsa mill-inkwilini;

It-talba tar-rikorrenti ġiet ċirkoskritta għall-perjodu ta' żmien mis-sena 2014 sas-sena 2020. Hawnhekk irid jingħad illi fit-trattazzjoni finali tagħhom ir-rikorrenti saħqu li t-talba tagħhom għandha tiġi mistħarrġa mis-sena 2009 u cioè minn mindu wirtu l-proprjetà u mhux mis-sena 2014. *Qua* werrieta ir-rikorrenti jidħlu fiż-żarbun tal-predeċessur tagħhom u allura d-dritt tagħhom għall-kumpens imur lura għat-tul kollu ta' żmien li matulu ilha għaddejja l-vjolazzjoni. Madanakollu, fil-każ ta' llum, l-inkarigu tal-perit legali kien dak li jistma l-valur tal-proprjetà mis-sena 2014 'il quddiem. Dakinhar tas-seduta tat-13 t'Ottubru 2021 il-Qorti ħatret lill-perit tekniku u stabbilit il-parametri tal-inkarigu tiegħu proprju waqt is-seduta li għaliha kienu preżenti r-rikorrenti li tabilħaqq irid jingħad li kienu huma stess illi talbu li jinħatar perit tekniku. Madnakollu però, fl-ebda stadju tal-proċeduri ma ressqu talba sabiex il-Qorti tikkunsidra t-talba tagħhom ukoll għal snin qabel l-2014. Wiesgha kemm hi wiesgha d-diskrezzjoni ta' din il-Qorti kif adita, ma jistgħux ir-rikorrenti jonqsu pależement milli jeluċidaw il-perjodu ta' żmien li dwaru jridu lill-Qorti tistħarreġ l-ilment tagħhom imbagħad

jippretendu lil Qorti tieħu konjizzjoni ta' punt li qanqlu fl-aħħar stadju tal-kawża meta l-kontro-parti ma kellha ebda jedd li tiddefendi ruħha. Fuq kollox, f'dan il-każ lanqas ma talbu l-estensjoni tal-inkarigu tal-perit tekniku bil-konsegwenza li l-unika stima in atti hija dik mis-sena 2014 'il quddiem. Għalhekk, il-Qorti sejra tistħarreġ it-talba tar-rikorrenti esklussivament mis-sena 2014 sas-sena 2020 meta r-rikorrenti ntavolaw il-kawża tal-lum.

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

Sena	Valur Lokatizzju Annwali
2014	€1,050
2017	€1,200
2022	€1,470

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

> *"25. Wieħed jista' jargumenta li diffiċli ssib bidwi li jaqla' l-għixien tiegħu li ser imur ifittex jixtri art bħal dik oġġett tal-kawża b'dawk il-valuri li qal il-perit tekniku, meta lanqas biss mhi saqwi u hu evidenti li t-tip ta' prodott agrikolu li jista' jitkabbar fl-art hu limitat. L-istess japplika għall-istimi ta' kera li ta l-perit tekniku (fol. 63). Madankollu fl-atti m'hemmx prova aħjar, għalkemm il-Qorti temmen li f'każ bħal dan tiżdied l-inċertezza kemm ir-raba' kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu rilevanti. M'hemmx dubju li l-liġi qiegħda tagħti protezzjoni wkoll lill-kerrej li hu dilettant u l-prodott agrikolu li jieħu jikkunsmah hu u l-familja tiegħu. Fil-*

fatt irriżulta li r-rikorrent għandu impieg full time u żgur li ma ntweriex li jiddependi mir-raba' oġġett tal-kawża għall-għixien tiegħu u tal-familja, apparti li mhuwiex jipprovdi prodot agrikoli għas-suq. L-għan wara l-protezzjoni li jagħti l-Kap. 199 kien sabiex jkompli jiggarantixxi mezz ta' għixien għal min jaħdem ir-raba' u wkoll biex jibqa' jkun hawn prodott agrikolu lokali fis-suq.

26. Għalhekk Kap. 199 ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn dawk il-kerrejja li huma bdiewa li jaqilgħu l-għixien tagħhom mill-biedja u nies bħall-konvenut li huma biss dilettanti, li jikru għalqa u jkabbru xi prodott agrikolu għall-konsum personali tagħhom. Il-protezzjoni li tagħti l-liġi qiegħda sservi wkoll sabiex tipproteġi l-art agrikola f'Malta, fejn nafu li mhijiex f'abbundanza u biż-żmien qiegħda tkompli titnaqqar bi żvilupp li qiegħed jiġi permess f'żoni li jaqgħu barra miż-żoni ta' żvilupp. Dan qiegħed iwassal għal telfien ta' raba' agrikola. Hu fl-interess ġenerali li żoni rurali jkunu protetti mill-iżvilupp. Għalkemm il-protezzjoni ta' art agrikola suppost issir b'liġijiet ta' ppjanar, policies u nfurzar effettiv u f'waqtu, il-Kap. 199 qiegħed joffri mezz ieħor għall-konservazzjoni ta' art agrikola li hi essenzjali għall-ambjent, iktar u iktar meta tikkunsidra ċ-ċokon ta' daqs tal-pajjiż.

[...]

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

Fil-fehma tal-perit tekniku, it-total ta' kera potenzjalment perċepibbli matul il-perijodu rilevanti huwa fis-somma ta' €7,950.

Mir-relazzjoni teknika jirriżulta li l-art hija agrikola. Jidher illi l-perit tekniku ħa in konsiderazzjoni l-fatt illi l-art tinħadem mill-intimat u li din il-porzjon ta' raba' mhijiex fabrikabbli. Fil-fatt in eskussjoni l-perit tekniku xehed illi "*kkonfermajt li l-art tinħadem għal skopijiet agrikoli. Skopijiet oħra ma qisthomx. Il-valur ta' użu rikrezzjonali ma jeżistix*." (a fol. 73)

Mill-assjem tal-provi jirriżulta li l-intimat huwa reġistrat mal-awtoritajiet relattivi bħala bidwi fuq bażi part-time u fir-raba' *de quo* jkabbar diversi prodotti agrikoli.

Tenut kont tal-fatt li l-perit tekniku ħa in konsiderazzjoni l-iskopijiet agrikoli li għalihom tintuża r-raba, konsiderazzjoni li tinsab debitament riflessa fil-valutazzjoni li ta' l-perit tekniku, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ speċifiku m'hemmx lok li l-Qorti tapplika tnaqqis 50% minflok 20% kif fuq ingħad.

Għalhekk mill-ammont ta' kera potenzjalment perċepibbli fis-somma ta' €7,950 irid isir tnaqqis ta' 30% fil-mija li jwassal għas-somma ta' €5,565 u tnaqqis ulterjuri ta' 20% li għalhekk iwassal għall-figura ta' €4,452.

Fil-każ in eżami l-kera oriġinali kienet fir-rata ta' Lm3.50 ekwivalenti għal €8.16 fis-sena pagabbli kull 15 t'Awwissu sakemm. Kif diġà ingħad, qatt ma kien hemm talba għall-awment u lanqas ma ġew intavolati proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Mis-somma ta' €4,452 irid jitnaqqas l-ammont attwalment perċepit matul l-istess perjodu u cioè is-somma ta' €57.12[3]. Dan iwassal għas-somma ta' €4,394.88[4] li r-rikorrenti għandhom dritt għaliha *qua* kumpens pekunjarju ma liema ammont il-Qorti qegħda *arbitrio boni viri* żżid l-ammont ta' €2,000 bħala kumpens non-pekunarju.
Ghalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma dak li ntqal,

---

[3] €57.12 (€8.16 x 7 snin = €57.12)

[4] €4,452 - €57.12 = €4,394.88

1. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba limitatament u tiddikjara illi l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni favur l-intimat u għalhekk jiksru d-drittijiet tar-rikorrenti kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u tillikwida kumpens fl-ammont komplessiv ta' sitt elef tlett mija erbgħa u disgħin ewro u tmienja u tmenin ċenteżmi (€6,394.88) oltre l-imgħaxijiet legali dekorribbli minn meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat sal-pagament effettiv, liema somma għandha titħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat għall-vjolazzjoni minnhom mġarrba.

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

IMHALLEF

DEP/REG