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

Illum 06 ta' Novembru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 510/2021 AF

Josephine Cremona

Saviour *sive* Sammy Cremona

Anthony Cremona

Rose Gauci

Lilian Micallef

Monica Micallef u Joseph Cremona

vs

Avukat tal-Istat in rapprezentanza tal-Gvern ta' Malta

u

Joseph Micallef u Marco Micallef

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Josephine Cremona, Saviour *sive* Sammy Cremona, Anthony Cremona, Rose Gauci, Lilian Micallef, Monica Micallef u Joseph Cremona, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti Josephine Cremona armla ta' Francis Cremona hija proprjetarja in kwantu għan-nofs indiviż u użufruttwarja in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor, filwaqt illi r-rikorrenti l-oħra uliedha huma proprjetarji ta' nofs in-nuda proprjetà, ta' diversi porzjonijiet ta' raba' tal-kejl superfiċjali komplessiv ta' ċirka 18,700 metri kwadri magħrufa bħala "Ta' Katambu", *sive* "Tal-Berbri" fil-kontrada Tal-Għaqba, fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, Malta, liema porzjonijiet ġew akkwistati matul iż-żwieġ minn Francis Cremona (ara Dok. JC1, JC2 u JC3) u jinsabu immarkati flimkien fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok. JC4; tali għelieqi kienu imqabbla lil Ġamri Micallef, missier l-intimati, versu erbatax-il lira Maltija (Lm14) u jinsabu llum imqabbla għand l-intimati Micallef versu qbiela ta' tlieta u tletin euro (€33) fis-sena (ara l-ktieb tal-qbiela Dok. JC5 u ċ-ċedoli ta' depożitu Dok. JC6 u 7).

Tali kirja hija kirja protetta ai termini tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant l-esponenti u żewġha u llum uliedhom ilhom żmien twil kostretti jibqgħu jipperċepixxu r-rata ta' qbiela irriżorja fuq imsemmija, mingħajr aċċess għall-ebda qorti li setgħet tawtorizzahom jieħdu pussess ta' ħwejjiġhom jew tagħtihom kumpens xieraq kif irravviżat f'*J&C Properties Ltd vs Nazzareno Pulis et*; u għalhekk Francis Cremona u r-rikorrenti batew u qed ibatu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti sija mill-Kostituzzjoni ta' Malta u sija mill-Konvenzjoni Ewropea.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kap.199 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament iżda mhux limitatament ta' l-artikoli 3, 4 u

14 ta' l-istess, in relazzjoni mal-kirja tal-porzjonijiet ta' raba' tal-kejl superfiċjali komplessiv ta' ċirka 18,700 metri kwadri magħrufa bħala "Ta' Katambu", *sive* "Tal-Berbri" fil-kontrada Tal-Għaqba, fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, Malta, immarkati flimkien fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok. JC4, irriżultat fi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u dan ai termini tal-artikli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-ewwel artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta; u

2. Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur u tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali u b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq dina l-Onorabbli Qorti.

Rat id-dokumenti annessi.

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

Qabel xejn ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi li huma tassew is-sidien tar-raba mertu tal-proċeduri odjerni u ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma saru sidien tal-propjetà in kwistjoni.

Preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tajba biżżejjed li turi kif il-porzjonijiet ta' raba mertu ta' dawn il-proċeduri huma tabilħaqq soġġetti għal kirja li hija regolata bil-**Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw it-tħaddim tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan ma jistax jiġi mistħarreġ. Dan qiegħed jingħad għaliex skont l-

artikolu 32(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dak l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja.

F'kull każ, ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ġidhom taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni. Tant hu hekk, li **l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199** isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu. Minbarra hekk ir-rikorrenti bħala sidien jistgħu ukoll jitolbu li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-**artikolu 3 tal-Kapitolu 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 dak il-ligijiet 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħha, il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjur u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja, u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk li l-esponent ma jarax kif il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Mhuwiex minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li huma jinsabu mċaħħda milli jieħdu l-pussess effettiv tar-raba' skont il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex kif diġà intqal, 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 jgħidu r-rikorrenti, l-**artikolu 3(ċ) tal-Kap. 199** jagħtihom il-jedd li jitolbu lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja tagħhom jiġu ndaqs bħal kirjiet agrikoli oħrajn. 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. Jiġi b'hekk li anke il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex mistħoqq.

B'referenza għal fejn qed jiġi allegat ksur tal-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni**, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità ta' dan l-artikolu għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern. Il-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġijiet sostantivi jew mal-prinċipji tal-erminewtika legali, iżda jolqot esklussivament il-*procedural fairness* ta' kawża. L-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif jixtiequ r-rikorrenti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti m'huwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu wkoll jiġi miċħud.

Għalhekk ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali kif jippretendu r-rikorrenti, m'għandhiex tintlaqa' t-tieni talba tagħhom dwar ir-rimedji u l-ħlas tad-danni u imgħaxijiet kumpensattivi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun hemm il-ħtieġa.

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

Rat ir-risposta tal-intimati aħwa Joseph Micallef u Marco Micallef, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Preliminarjament, u salv dejjem is-sussegwenti eccezzjonijiet:

Stante li l-azzjoni odjerna, li evidentement (apparti l-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni) giet intavolata ukoll in bazi ghall-artikolu 4.(1) tal-Kapitolu 319 – L-Att dwar il- Konvenzjoni Ewropea, liema artikolu jistipula, *"Kull persuna li tallega li xi wieħed mid-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali jkun ġie, ikun qed jiġi jew ikun x'aktarx ser jiġi miksur dwarha, ……… tista', bla ħsara għal kull azzjoni oħra dwar l-istess ħaġa li tkun tista' ssir legalment, titlob lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għal rimedju."*

- u stante , u dana minghajr pregudizzju li ma hemm ebda ksur, li l-artikolu 7 tal-istess ligi, jistipula li: *"Ebda ksur ………. tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 …………., ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."* -------
------ l-azzjoni odjerna ma setghet qatt tigi istitwita taht l-imsemmi artikolu 4 u ergo' kull rimedju taht dan l-artikolu tal-Konvenzjoni mhuwiex applikabbli ghall-kaz odjern, peress li l-kirja in kwistjoni li r-rikorrenti qeghdin jallegaw li tikser id-drittijiet fondamentali taghhom fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll , tirrisali ghal tnejn u ghoxrin sena qabel April, 1987 u cioè ghall-Awwissu 1965 kif turi l-ircevuta tal-qbiela (Dok JC.5 mar-rikors promotur) mahruga lil Gamri Micallef , illum mejjet missier l-esponenti inkwlini odjerni u b'hekk skond l-artikolu 7, il-kirja *de quo* mhijiex sindikabbli taht l-artikolu 4 ta' dan il-Kap 319 u cioè fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea .

Minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni u ghalhekk jekk bir-rispett kollu *'dato ma non concesso'* din l-Onorabbli Qorti jidhirlha li l-Konvenzjoni ghandha tapplika ghall-kaz odjern :
- peress li filwaqt li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni verament jasserrixxi " *…..id-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti "*u li " *Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu.........."*

- u peress li mill-banda l-ohra dan l-istess artikolu jikkonoxxi li tali tehid ossija zamma tal-art mill-esponenti huwa possibbli meta jkun *".....fl-interess pubbliku....."* u jikkonoxxi ukoll li l-Istat ghandu *"...... dritt li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skond l-interess generali",* liema interess generali fir-rigward ta' uzu ta' raba' certament jezisti ghaliex il-produzzjoni agrikola hija indipensabbli ghall-htigijiet tal-hajja ta' kullhadd, ------------
----------ma sehhet ebda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Ghar-rigward tal-allegazzjoni ta' *"ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan ai termini tal-artikol*(u) *37...... tal-Kostituzzjoni "*kif espress fl-ewwel talba, dan l-artikolu mhuwiex applikabbli ghall-kirjiet bejn il-privati li qabel kollox joriginaw dejjem bi qbil bejn il-partijiet u bl-ghazla kompletament libera tas-sid u huwa biss applikabbli ghal *"teħid ta' pussess jew akkwist",* tipikament u esklussivament ezercitat b'esproprju mill-Gvern.

Filwaqt li ovvjament mhuwiex il-kaz odjern, ghal fini ta' bejn il-privati, sid non konsensjenti li giet mehuda lilu l-proprjetà minn terz privat dejjem ghandu r-rimedji civili possessorji jew petitorji skond il-kaz u anke dawk kriminali.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni numru '3', fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhirlha, li ghall-kaz odjern japplika l-artikolu numru 37 tal-Kostituzzjoni, xorta ma tezisti ebda tali vjolazzjoni ta' dan l-artikolu :

- ghaliex fit-termini tal-istess artikolu 37 ir-rikorrenti kellhom ghal hafna snin, kif ghad ghandhom illum, rimedju taht l-artikolu 3(1) tal-Kap. 199 li jitolbu b'rikors quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' li jaghmlu *"xi tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja.... "* u cioè inkluz talba ghall-awment fil-qbiela annwu. Il-fatt li l-qbiela korrenti ta' tlieta u tletin euro (Eur 33) imhallsa mill-esponenti, kif jirrizulta mill-ahhar cedola sal-iskadenza ta' Awwissu, 2020 (Dok JC.7) baqghet prattikament l-istess bhal dik li kien ihallas missierhom fl-1965 , effettivament erbatax-il Lira Maltin (Lm 14) fis-sena (vide Dok. JC.5 mar-rikors) cioè baqghet l-istess ghal ben sitta u hamsin

sena , certament mhuwiex tort tal-esponenti inkwilini, li dejjem hallsu l-qbiela skond il-ligi ; izda huwa tort unikament tar-rikorrenti sidien li ghal ragunijiet li jafu huma ghazlu li ghal tant snin qatt ma jitolbu bi proceduri *ad hoc* quddiem il-Bord awment fil-qbiela li jkun jirrfletti kumpens xieraq. Huwa biss issa wara trapass ta' dan iz-zmien etern ta' inazzjoni da parti taghhom, li r-rikorrenti sidien qed jippretendu, minghajr ebda fondament legali, kontra l-Avukat tal-Istat in rapprezentanza tal-Gvern ta' Malta *"danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imghaxijiet kumpensattivi".*

Ghar-rigward tal-allegazzjoni ta' *"ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan ai termini tal-artikol*(u) *39 ...... tal-Kostituzzjoni …"* kif espress fl-ewwel talba, lifil-fattispeci jidher li ir-rikorrenti qed jirreferu ghas-sub-inciz (2) li jistipula " *Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."*, ma setghet qatt sehhet tali vjolazzjoni ta' dan l-artikolu / sub-inciz, ghaliex ma kien hemm qatt ebda proceduri gudizzjarji precedenti mir-rikorrenti kontra l-intimati inkwlini esponenti jew kontra dante kawza taghhom missierhom.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri skond il-kaz.

B'hekk ma sehhet ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti taht l-artikoli 37 u 39 tal- Kostituzzjoni u taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Kovenzjoni Ewropea (Kap 319) u ghalhekk l-esponenti umilment iwiegbu li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet tar-rikorrent, bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, nominata minn din il-Qorti fl-udjenza tas-27 ta' Ottubru 2021 sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1987 sas-sena 2021.

Rat illi r-relazzjoni teknika ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fil-15 ta' Ġunju 2022.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi li sarulha in eskussjoni mill-intimati.

Semgħet ix-xhieda.

Semgħet it-trattazzjoni tar-rikorrenti u tal-intimati Micallef.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

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-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta liema provvedimenti jagħtu dritt ta' rilokazzjoni ta' raba b'kera baxxa favur l-intimati aħwa Micallef.

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.

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 tat-titolu

Il-kawża tal-lum hija dwar diversi porzjonijiet ta' raba fil-kejl ta' ċirka 18,700 metri kwadri liema raba hija magħrufa bħala "Ta'

Kalambu" sive "Tal-Berbri" kontrada Tal-Għaqba fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ.

L-intimat Avukat tal-Istat talab illi qabel xejn issir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti.

Mill-atti jiriżulta is-segwenti:

i) b'kuntratt tal-11 t'April 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba, Francis Cremona ossia ir-raġel tar-rikorrenti Josephie Cremona u missier ir-rikorrenti l-oħra lkoll aħwa Cremona, akkwista għalqa fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ kontrada tal-Għaqba imsejjħa "Il-Ħarruba tal-Għaqba" ossia "il-Bur" tal-kejl superfiċjali ta' ċirka tomnejn erbgħa sigħan u żewġ kejliet;

ii) b'kuntratt tal-11 t'April 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba, l-imsemmi Francis Cremona xtara għalqa fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ kontrada tal-Għaqba imsejjħa wkoll "tal-Għaqba" tal-kejl ċirka tlettax-il tomna;

iii) b'kuntratt tas-6 ta' Mejju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba, l-imsemmi Francis Cremona xtara għalqa fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ kontrada tal-Għaqba imsejjħa wkoll "tal-Għaqba" tal-kejl ċirka tomnejn.

B'testment unica charta tas-16 t'April 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro, Frances u Josephine Cremona nnominaw lil-uliedhom bħala eredi universali tal-ġid kollu tagħhom waqt li nnominaw lil xulxin reċiprokament użufruttwarji tal-ġid kollu tal-premorjent.

Frances Cremona miet fi-8 ta' Lulju 1991.

Peress illi r-raba mertu ta' din il-kawża inxtrat matul iż-żwieġ, in segwitu għall-mewt ta' Frances Cremona, ir-rikorrenti aħwa Cremona wirtu n-nuda proprietà ta' nofs indiviż mill-art mertu tal-kawża liema nofs indiviż huwa soġġett għall-użufrutt favur ir-rikorrenti ommhom Josephine Cremona li hija l-proprjetarja tan-nofs indiviż l-ieħor tal-imsemmija raba.

L-intimat Avukat tal-Istat jargumenta li hemm inkongruwenza fil-prova tal-estensjoni tar-raba u dan għaliex fiċ-ċedoli ta' depositu tal-kera ġie ndikat mill-intimati li huma jikru raba tal-kejl ċirka 15,736 metri kwadri mhux tal-kejl ta' 18,700 kif jgħidu r-rikorrenti. Jiġbed ukoll l-attenzjoni għall-fatt li anki fuq l-irċevuti tal-kera ġie mniżżel illi l-qbiela hija ta' 14-il tomna. Josserva wkoll illi l-perit tekniku ma vverifikatx il-kejl attwali tar-raba mqabbla lill-intimati għaliex fl-espletazzjoni tal-inkarigu mogħti lilha hija straħet fuq il-kuntratti u l-pjanti li jirriżultaw mill-atti.

Hija kopjuża l-ġurisprudenza li tistabbilixxi li kawżi bħal ma hija dik tal-lum mhumiex kawżi ta' rivendika fejn il-prova tat-titolu hija kruċjali għas-suċċess tal-azzjoni. F'kawżi bħal dik tal-lum fejn qiegħed jiġi allegat ksur ta' drittijiet fundamentali huwa bizżejjed li ssir il-prova ta' jedd fuq il-ħaġa, jedd permezz ta' liema wieħed jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor[1].

Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti ppreżentaw in atti tlett kuntratti li juru kif sar l-akkwist tar-raba' mertu ta' din il-vertenza. Il-kontenut tal-atti ma ġiex kontestat. L-Avukat tal-Istat qiegħed jistrieħ fuq dak li jirriżulta miċ-ċedoli ta' depożitu. Għad illi l-Qorti mhijiex tikkontesta l-veraċità tal-informazzjoni li tirriżulta miċ-ċedoli ta' depożitu, fl-istess waqt qegħda tqis ukoll li l-informazzjoni hemm kontenuta tista' tkun ineżatta.

Tenut kont ta' dak li jirriżulta mill-atti senjatament mill-kuntratti relattivi għall-akkwist tal-art il-Qorti tqis illi r-rikorrenti seħħilhom juru b'sodisfazzjoni li huma s-sidien tar-raba' fl-estensjoni kollha ta' 18,700 metri kwadri.

Din l-eċċezzjoni qegħda għalhekk tiġi miċħuda.

[1] Ara: **Robert Galea vs Avukat Generali et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Frar 2017

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

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

Mill-provi jirriżulta illi l-kirja in kwistjoni bdiet għall-ħabta tas-sena 1966 favur Gian Maria Micallef ossia missier l-intimati.

Peress illi l-kirja hija ta' art agrikola, din hija prova b'saħħita biżżejjed biex turi li l-kirja hija waħda protetta ai termini tal-Kap. 199.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma 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[2].

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*

[2] 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

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 ta' 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 diġà ben edotti mill-implikazzjonijiet ta' dik il-liġi. Fil-każ tal-lum il-kirja tirrisali għas-sena 1966, meta ma

kienx prevedibbli għall-ante kawża tar-rikorrenti li f'temp ta' ftit snin kien ser isib ruħu marbut b'kirja forżuża.

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 jistabbilixxi illi:

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

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

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

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

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' 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 ravviżati mil-leġislatur taħt l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 199, is-sid ma jkollu ebda triq oħra għajr illi jassoġġetta ruħu għall-kontinwazzjoni tal-kirja, għal perjodu indefinit u taħt l-istess kondizzjonijiet lokatizji oriġinarjament pattwiti. Hawnhekk il-Qorti sejra wkoll tagħmel referenza għall-Artikolu 14 tal-Kap. 199 li jipprovdi għan-nullità ta' kull ftehim li jista' b'mod jew ieħor iċaħħad lill-inkwilin mid-drittijiet u benefiċċji kollha mogħtija lilu ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199.

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

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

Il-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.

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

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

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

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

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

antekawża tiegħu, una volta illi sa minn żminijiet imgħoddija kellhom kirja għaddejja favur lintimati, ma kienx hemm għazla għajr illi jkompli l-kirja għalkemm fi żminijiet aktar riċenti ir-rikorrent mar quddiem il-Bord fejn talab l-iżgumbrament tal-intimati Galea iżda ma rnexxielux.

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

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

Il-protezzjoni li l-liġi preżentement tagħti lit-tkomplija 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-każiijiet kollha, però meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma hu dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.*
>
> *31. Il-fatt li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà li l-kera togħla sa mhux aktar minn 1.5 jew 2 fil-mija skont il-każ, u għalhekk ma tagħtix il-possibbiltà li s-sid jirċievi l-valur sħiħ fis-suq ma jfissirx b'daqshekk li ma hemmx il-proporzjon mixtieq mill-leġiżlatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien fid-dawl li l-kera tibqa' kontrollata sakemm l-inkwilin jeħtieġ protezzjoni, u l-kera tista' tiżdied kull tmien snin, għalkemm din il-Qorti tagħmilha ċara li mhix tippronunzja ruħha fuq kemm hu effettiv ir-rimedju mogħti mil-liġi billi din mhix parti mill-mertu tal-kawża.*
>
> *32. F'kull każ il-problema tal-liġi però hi li ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li*

jkunu rċevew għaż-żmien kollu qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet tagħha kif sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll talKonvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret ilkawża) (sic) sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi.

Il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament. Waqt illi tirrikonoxxi l-isforz leġislattiv immirat li jimmeljora s-sitwazzjoni għas-sidien tar-raba mqabbla, il-Qorti tqis illi dan mhuwiex il-forum adattat sabiex tissindika kemm sewwa sew dawn l-emendi huma effettivi. Fuq kollox, l-oġġett ta' din il-kawża mhuwiex l-effikaċità tal-emendi iżda l-impatt tal-liġi kif kienet *in vigore* qabel ġiet emendata[3].

Ir-Rimedju

Stabbilit illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tad-drittijiet tagħhom taħt l-Artikoli 37 u 39 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.

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Estella sive Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et, mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

"*... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa*."

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-inkwilin. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-Kap. 199, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli

---

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

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 jkollok tgħid illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li jirċievu r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin. Għaldaqstant din il-Qorti ser takkorda kumpens.

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

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

ii. Iż-żmien li damu r-rikorrenti jbatu 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-perijodu ta' żmien mis-sena 1987 sas-sena 2021.

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

<u>Sena</u>	<u>Valur Lokatizju Annwali</u>
1987	€295
1992	€404
1997	€547
2002	€3,460
2007	€4,300

2012	€5,236
2017	€8,600
2021	€12,155

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-proprjetà tul il-perjodu 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' €174,985.

Mir-relazzjoni teknika jirriżulta li l-art hija raba saqwi. Il-perit ikkonkudiet hekk għaliex fuq l-art jirriżulta li hemm ġibjun. Il-perit ikkonstata ukoll illi fuq ir-raba' hemm imħażen agrikoli li huma legali, ġibjun ukoll legali u xi duri llegali li ma ttieħdux in konsiderazzjoni fil-kalkoli li għamlet il-perit. In eskussjoni l-perit

tekniku spjegat illi fil-kalkoli illi ħejjiet hija ma qisitx il-valuri ta' art agrikola għaliex baxxi wisq.

Ma jirriżultax illi l-Perit qieset il-fatt li l-inkwilin Marco Micallef huwa bidwi fuq bażi *full time* waqt illi ħuħ Joseph huwa bidwi fuq bażi *part-time*. Lanqas ma qieset l-investiment li għamlu l-intimati sabiex ħadu aktar ħamrija fir-raba, għamlu ġibjun kif ukoll bnew kamra li kienet imwaqqa'. Mix-xhieda tal-intimat Joseph Micallef irriżulta li l-koltivazzjoni tar-raba mertu ta' din il-vertenza, waħedha, mhux biżżejjed tant li l-intimat Marco Cremona jaħdem ukoll raba' oħra biex jaqla' l-għixien tiegħu.

Jirriżulta ċar illi l-perit ma qisitx il-fatt illi l-fond huwa wieħed għall-użu agrikolu. Il-Qorti tqis bħala nversoimili li jinstab bidwi li lest jaħdem ir-raba bi qbiela ta' €12,155 fis-sena meta tqis kemm spejjeż trid ir-raba. Irid ukoll jittieħed kont ta' kemm avversitajiet jaffaċċjaw il-bdiewa bħal mard tal-prodotti agrikoli u kundizzjonijiet meterjoloġiċi. Għaldaqstant il-Qorti sejra tnaqqas 50% minflok 20% u dan in konsiderazzjoni għall-inċertezza li r-rikorrenti kien ser ikollha biex tikri r-raba *de quo* għall-perjodu kollu rilevanti bil-valur lokatizju skont kif indikat mill-perit tekniku.

Għalhekk mill-ammont ta' kera potenzjalment perċepibbli fis-somma ta' €174,985 irid isir tnaqqis ta' 30% fil-mija li jwassal għas-somma ta' €122,489.50 u tnaqqis ulterjuri ta' 50% li għalhekk iwassal għall-figura ta' €61,244.75.

Fil-każ in eżami l-kera oriġinali kienet fir-rata ta' Lm14 fis-sena pagabbli kull 15 t'Awwissu sakemm fis-sena 2010 għoliet għal €33 fis-sena. Qatt ma kien hemm talba għall-awment u lanqas ma ġew intavolati proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Mis-somma ta' €61,244.75 irid jitnaqqas l-ammont attwalment perċepit matul l-istess perijodu u cioè is-somma ta' €1,080.45[4]. Dan iwassal għas-somma ta' €60,164.30[5] li r-rikorrenti għandhom dritt għaliha *qua* kumpens pekunjarju ma liema

---

[4] €717.45 (Lm14 x 22 sena = Lm308 ekwivalenti għal €717.45) + €363 (€33 x 11-il sena x 34) = €1,080.45

[5] €61,244.75 - €1,080.45 = €60,164.30

ammont il-Qorti qegħda *arbitrio boni* viri żżid l-ammont ta' €10,000 bħala kumpens non-pekunarju.

Ġia ladarba r-rikorrenti Josephine Cremona hija s-sid ta' nofs indiviż mill-proprjetà u l-użufruttwarja tan-nofs indiviż l-ieħor mill-istess proprjetà, ir-rikorrenti uliedha għandhom jedd biss għal nofs il-kumpens pekunjarju relattiv għas-snin bejn l-1987 u l-1991 u dan qua eredi ta' missierhom. Il-bqija tal-kumpens jitħallas kollu lil Josephine Cremona.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma dak li ntqal,

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru d-drittijiet tar-rikorrenti kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikoli 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' t-tieni talba u tillikwida kumpens fl-ammont komplessiv ta' sebgħin elf, mija erba' u sittin ewro u tletin ewro ċenteżmi (€70,164.30) oltre l-imgħaxijiet legali dekorribbli minn meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat sal-pagament effettiv, liema somma għandha titħallas lir-rikorrenti fil-kwota indikata aktar 'il fuq f'din is-sentenza 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