QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR.IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Ġimgħa 8 ta' Novembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 547/2022 MH

Numru: 2K

L-Avukat Dottor Ramon Rossignaud u martu

l-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud

vs

Anthony Cutajar f'ismu propju kif ukoll ghan-nom

tal-eredi ta' missieru Michael Cutajar u L-Avukat tal-Istat.

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tal-14 ta' Ottubru 2022** li permezz tiegħu premettew u talbu -

1. *"Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-ghalqa 'Ta Bur Bagar' limiti tas-Siggiewi, tal-kejl ta' cirka tlett elef, tlett mija u hamsa u tlettin metri kwadru (3,335 m k), tmiss Lvant ma' beni ta' Joseph Magro, Punent ma beni tal-Ospedale di Sant'Anna, u Tramontana mit-Triq tal-Provvidenza, kif jirrizulta miz-zewg kuntratti tat-28 ta' Frar 1986 u tad-19 ta' Mejju 1986 pubblikati minn Nutar Dottor Maurice Gambin, hawn anessi u markati Dok K1 u Dok K2 rispettivament.*

2. *Illi l-ghalqa in kwisjoni ilha snin twal mikrija lill-familja Cutajar u cioe' lil Salvu Cutajar, sussegwentement lil ibnu Michael Cutajar li kien jhallas sitt liri maltin, tnejn u erbghin centezmu u hames millesmi (£M6.42,5) qbiela fis-sena. Michael Cutajar miet fil 11 ta' Frar 2014 u l-ahhar skadenza minnu mhallsa kienet ghal dik li ghalqet fil-15 ta' Awissu 2013 fl-ammont ta' hmistax il-Euro (€15.00). Ibnu l-intimat Anthony Cutajar hallas ghan-nom tal-eredi ta' missieru Michael Cutajar ghall-iskadenzi li ghalqu fil-15 ta' Awissu 2014 u fil-15 ta' Awissu 2015, bir-rata ta' hmistax il-Euro (€15.00) fis-sena kif jirrizulta mill-kopji tar-ricevuti hawn annessi u markati Dok R1 sa Dok R6. Il-qbiela ma giex accettata wara l-imsemmija skadenza.*

3. *Illi din il-kirja hi regolata bl-Att Dwar it-Tigdied tal-Kiri tar-Raba, Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta.*

4. *Illi l-ghalqa in kwistjoni ghandha valur konsiderevoli, billi fiha aktar minn tlett elef metri kwadri (3000 mk), hi adjacenti ghall-fond St Philip's Farmhouse, u tmiss ma' triq principali. Il-qbiela ta' hmistax il-euro (€15.00) fis-sena hu ammont irrizorju paragonat mal-valur tal-art fuq is-suq hieles. Hemm sproporzjon abbissali bejn il-qbiela li tithallas, paragonat mal-valur tal-art.*

5. *Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li s-sid tar-raba' li tkun mikrija jista' jigi awtorrizat jirriprendi l-pussess ta' dik ir-raba' fl-eventwalita' biss li tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni sub-inciz tal-istess artikolu, u fin-nuqqas is-sid huwa ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi obbligat li*

jaccetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni u dan ghad li tali proroga tkun qed issehh kontra il-volonta' tas-sid innifsu .

6. *Illi, in oltre, fit-termini tal-Artikolu 3 tal-Kap 199, is-sid hu prekluz milli jvarja jew jimmodifika l-kondizzjonijiet tal-kirja, kif ukoll ir-rata tal-kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftiehem bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-kaz li jirrizulta xi nuqqas da parti tal-inkwilin kif tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas li tirrizulta xi wahda mic-cirkostanzi msemmija, is-sid ikollu effettivament jissokkombi ghall-proroga indefinita tal-lokazzjoni, bl-istess kondizzjonijiet, irrespettivament minn kull konsiderazzjoni ohra li tista' tkun rilevanti ghall- kaz.*

7. *Illi, in oltre, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta espressament jikkomina s-sanzjoni ta' nullita' fil-konfront ta' kull patt jew kondizzjoni li jcahhad lill-inkwilin minn xi beneficcju lilu moghti permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk l-anqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' s-sid jiftiehem biex jimmiljora a vantagg tieghu, l-kondizzjonijiet tal-kirja.*

8. *Illi ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap.199 qed icahhdu lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom, b'karenza tal-interess pubbliku necessarju sabiex tali cahda tista' tirrizulta gustifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

9. *lli r-rikorrenti qed jigu lezi ukoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap.199 qed iwasslu ghall-kontroll u interferenza fl-uzu u t-tgawdija tal-propjeta' taghhom, liema kontroll u interferenza jikkostitwixxi piz sproporzjonat li qed jghabbu lir-rikorrenti, minnghajr kumpens xieraq u adegwat.*

10. *Illi skond l-Att XVI ta' 1967, Kap.199, ir-rikorrenti qatt ma jistghu jitterminaw il-qbiela tar-raba', billi l-inkwilin ghalkemm mhux il-propjetarju tal-art, ghandu d-dritt li jassenja il-kirja lill-uliedu jew nies li jigu minnu; fil-waqt li r-rikorrenti huma kostretti li jkomplu jircevu qbiela irrizorja ta' hmistax il-euro (€15.00) fis-sena, meta fis-suq hieles l-istess propjeta' ghandha valur konsiderevoli.*

11. *Illi kull awment fil-qbiela li talvolta jista' jigi akkordat mill-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' huwa xorta irrizorju u ma jirriflettix l-valur lokatizju tal-ghalqa fis-suq hieles.*

12. *Illi r-rikorrenti ma ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante li ma jistghux iziedu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, billi dak li effettivament jistghu jircevu hu dak kif limitat bil-Kap.199.*

13. *Kif gie konsistentement ritenut kemm mill-Qrati taghna kif ukoll mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem, ir-rikorrenti qed jsoffru minn nuqqas ta' 'Fair Balance' bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem. Issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet "* ***J &C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et*** *" deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fis-27 ta' Frar 2020 in parti kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali b'sentenza tat-23 ta' Novembru 2020. Issir referenza ukoll ghad-diversi decizjonijiet hemm citati.*

14. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-propjeta' taghhom stante li dawn l-iskemi ta' kontroll tal- kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw il-kirja jikkostitwixxu kontroll tal-uzu tal-propjeta' fit-termini tat-Tieni Paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

15. *Illi skond id-decizjonijiet fuq citati, l-imposizzjoni ta' kirja unilaterali ghal perjodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin originali, minnghajr ebda limitu u minnghajr il-possibilita' ta' awment fil-qbiela, biex din tkun eqwa u gusta, taghti d-dritt lir-rikorrenti li jircevu danni pekunjarji, stante il-piz zejjed li qed jsoffru r-rikorrenti minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanc bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sid.*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett, li in vista tal-premess dina l-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, ghandha:-

1. *Tiddikjara u tiddecidi li d-disposizzjonijiet tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-Artikoli 3,4 u 14 li jaghtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Anthony Cutajar tal-ghalqa "Ta Bur Bagar"*

limiti tas-Siggiewi, propjeta' tar-rikorrenti qed jilledu d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-propjeta' taghhom, 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-Ligijiet ta'Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni, u li taghtihom ir-rimedji li fic-cirkostanzi jidhrilha xierqa;

2. *Tiddikjara u tiddecidi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967, Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta, li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas l-valur lokatizzju tal-propjeta' in kwistjoni, u dan ai termini tal-Konvenzjomi Ewropea;*

3. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u tikkundana lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas id-danni hekk likwidati;*

4. *Tiddikjara li l-intimat Cutajar ma ghandhux id-dritt li jinqeda bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 3,4 u 14 tal-Kap.199, in kwantu dawn id-disposizzjonijiet jaghtuh dritt ta' rilokazzjoni obligatorja bl-istess kondizzjonijiet, biex jibqa' jzomm il-pussess tar-raba' propjeta' tar-rikorrenti.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tad-29 ta' Novembru 2022**[1]

permezz ta' liema eċċepixxa –

1. *"Illi preliminarjament, dawn il-proċeduri huma* ***intempestivi*** *għaliex ir-rikorrenti ma eżawrixxewx ir-rimedji ordinarji qabel ma ntavolaw din il-kawża kostituzzjonali speċjali u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża;*

2. *Illi preliminarjament, huwa xieraq li r-rikorrenti jġibu* ***prova tal-ftehim tal-kirja*** *li huma qiegħdin jattakkaw b'din il-kawża u prova li din il-*

[1] Fol 21 et seq

kirja ***hija soġġetta għall-Att*** *dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta);*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin u kif ser jiġu ttrattati fil-mori tal-kawża;*

4. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrent mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-**Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta** jagħmilha impossibbli għalih li jieħu lura l-għalqa f`idejh, infatti l-**artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta** jsemmi għadd ta` sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista` ma tiġġeddidx;*

   *Illi jiġi sottomess illi l-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, jinkludi għadd ta' kundizzjonijiet abbażi ta' liema il-kirja agrikola ma tiġġeddidx u b'hekk tiġi lura għand ir-rikorrenti, li bħala s-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** tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, sa fejn l-ewwel talba tinsab mibnija fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, din ma għandix tintlaqa minħabba li skont l-**artikolu 37(2)(f)** tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għanda tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Illi l-pussess tal-art kien diġa għand l-intimati liem kirja kienet u għada titħaddem b'mod leġittimu skont il-parametri tal-liġi viġenti. Illi l-**artikolu 37** m'għandux japplika f'każijiet fejn fl-aħħar mill-aħħar il-fatti ma jirrelatawx ma deprivazzjoni ta' titolu;*

   *Illi b'hekk, il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** ma jmurx kontra l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta**, r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet 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 għandu. Minbarra dan ir-rikorrent bħala s-sid jista' jitlob ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-**artikolu 3 tal-Kap 199;***

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa u dan sabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali, speċjalment ta' l-art agrikola. Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali;*

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

7. *llli dwar l-ilment mibni fuq l-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smiegħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti u b'hekk l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

   Tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralità tal-każijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta smiegħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (audi alterem partem) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;

8. *Illi safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni**, dawn ma jiswewx għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, ma jagħmilx parti mill-liġi Maltija;*

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

10. *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 Anthony Cutajar tal-20 ta' Diċembru 2022**[2]

permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *"Ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom, u għalhekk, qabel kollox, dawn jeħtieġu li l-ewwel jipprovaw t-titolu tagħhom kif trid il-liġi.*

2. *Fit-tieni lok, ir-rikorrenti (li qiegħdin jilmentaw min qbiela baxxa in perpetwita – bit-tħaddim tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet Maltin) m'eżawrixxewx ir-rimedji ordinarji li tipprovdi lilhom il-liġi senjatament f'dak provdut mill-Kapitolu 199 tal-Liġijiet Maltin. Tabilħaqq, l-azzjonijiet provduti lir-rikorrenti fil-Kapitolu 199, kellhom jiġu nvokati qabel ma saret din l-azzjoni. Wieħed hawnhekk jirreferi għas-sentenza li ngħatat riċentement minn l-Onorabbli Imħallef Lawrence Mintoff, fl-ismijiet ta'* ***'Camilleri et kontra Gauci et' (rif. 677/2021LM)****. Dan magħdud, ir-rikorrenti allura ma jistgħux, ġjaladarba lanqas m'eżawrixxew ir-rimedju ordinarju provdut lilhom bil-liġi ordinarja, jilmentaw li ġew imkasbrin mill-jeddijiet tagħhom ta' smiegħ xieraq, a tenur l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni Maltija.*
3. *Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'hux u qatt ma jista' jkun misjub responsabbli jew ħati għal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-leġiżlamenti li saru tul iż-żmien mill-Gvern, bil-ħidma u bl-introduzzjoni tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta u allura, kwalunkwe rimedji mogħtija min din il-Qorti m'għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti. Fi kwalunkwe każ, b'żieda mal-premess, u subordinarjament l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat iħallas xi kumpens u wisq anqas l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri. Għalhekk l-esponenti lanqas m'għandu jiġi meqjus bħala l-leġittimu kuntradittur tal-azzjoni li ġiet imressaqa mir-rikorrenti.*

4. *Fir-raba' lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħġobha tagħti din l-Onorabbli Qorti, jeħtieġ dejjem illi jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbiltà tar-rikorrenti għall-lanjanzi imressqa minnhom.*

[2] Fol 25 et seq

5. *Fil-ħames lok, u mingħajr ebda preġudizzju għal-premess, tenut kont li r-rikorrenti qiegħdin jinvokaw il-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li r-rikorrenti imkien u qatt ma sofrew teħid forzuż tar-raba' de quo. Se mai din il-proprjetà ġiet biss ikkontrollata u mhux meħuda bil-forza. Illi allura r-rikorrenti qatt ma jistgħu jinvokaw dan l-artikolu biex fuqu jssejjsu t-talbiet tagħhom. Altrimenti ir-rikorrenti, anke bil-ħidma tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma ġewx imneżżgħa minn xi jeddijiet li dawn jistgħu għandhom fuq dan ir-raba'. Tabilħaqq u f'każ li l-istess rikorrenti jipprovaw li huma is-sidien tal-art, skont il-liġi, it-titolu tagħhom jibqa' bla mittiefes anke bil-ħidma tal-liġijiet antiki li jirregolaw il-qbiela. Għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhux milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement għandu jiġi imwarrab.*

6. *Fis-sitt lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, l-invokazzjoni tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni hija improponibbli. Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta imkien ma jimbarra aċċess fil-litiġjuż; wisq anqas joħloq xi lezzjoni ta' nuqqas ta' smiegħ xieraq. Tabilħaqq ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw min tali nuqqas jekk din hija l-ewwel u l-unika kawża li infetħet bejn il-partijiet.*

7. *Fit-tmin lok, u f'dak li jirrigwarda ir-raba' (4) talba għat-tneħħija tal-protezzjoni li l-Kapitolu 199 jipprovdi lill-gabillotti, jingħad li l-anqas din m'hija mistħoqqa, 'l għaliex fil-liġi jeżisti bilanċ bejn il-jeddijet tas-sidien u bejn il-jeddijiet tal-gabillotti, anke bis-saħħa ta' din il-liġi. Jingħad ukoll hawnhekk li din l-Onorabbli Qorti, dejjem trid tara li isir bilanċ – bejn il-weġġħa tas-sidien u bejn iċ-ċirkustanzi li jsibu ruħhom fihom intortament l-inkwilini bdiewa bħall-esponenti de quo. Dawn m'għandhomx jaħtu u/jew iwieġbu għan-nuqqasijiet leġislattivi. Huwa minnu li din l-Onorabbli Qorti hija mgħonija b'setgħat infiniti li forum oħrajn m'għandhomx, iżda ma jfissirx li s-sejbien tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali inflitta mill-Istat, għandha twassal għall-eventwali żgumbrament tal-bdiewa li għal snin sħaħ – taħt il-protezzjoni u b'ubbidjenza lejn il-liġi – ħadmu r-raba' kif imiss, ħallsu l-qbiela, u ħarsuh daqs li kieku kien tagħhom. Illi, frankament jekk din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tneħħi l-protezzjoni tal-Kapitolu 199, tali deċiżjoni sejra twassal għal ksur tad-drittijiet tal-bdiewa min naħa l-oħra. Illi fi kwalunkwe każ, kwalunkwe rimedju li jingħata m'għandux*

jingħata kontra l-esponenti, 'l għaliex jekk kemm-il darba din il-Qorti kellha ssib xi ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti, il-ħatja żgur li m'hux – jew m'għandux ikun – l-esponenti. Referenza issir hawnhekk għar-raġunament, dwar dak li jirrigwarda l-bilanċ proporzjonat, li tat din il-Qorti fis-sentenzi fl-ismijiet t' ***'Azzopardi Vella vs L-Avukat tal-Istat et' (rif. 313/2020JVC)*** *u dik fl-ismijiet ta'* ***'Bonavia noe kontra l-Avukat tal-Istat (rif. 369/2021TA)***.

8. *Dan salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ."*

Rat il-provi mressqa u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Dr Konrad Xuereb dwar il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni għall-perjodu mill-1987 sal-2022.

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti jippremettu li huma sidien ta' għalqa fil-limiti tas-Siġġiewi magħrufa bħala "Ta' Bur Bagar". Din il-proprjeta' kienet ilha għal bosta snin tiġi mqabbla lill-familja tal-intimat Anthony Cutajar, u wara l-mewt ta' missieru l-qbiela għaddiet għandu. Il-qbiela in kwistjoni tiġġedded ai termini tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta).

Ir-rikorrenti jilmentaw li b'riżultat tat-tħaddim ta' din il-liġi huma jinsabu kostretti li-

- ma jvarjawx u ma jimmodifikawx il-kundizzjonijiet lokatizji inkluż ir-rata ta' kera pagabbli jekk mhux bi ftehim bil-miktub u skont iċ-ċirkustanzi limitati elenkati fl-artikolu 3 tal-Att;
- jibqgħu iġeddu b'mod indefinit tali lokazzjoni sakemm ma timmanifestax ruħha waħda miċ-ċirkustanzi limitati elenkati fl-artikolu 4 tal-istess Att;
- jaċċettaw li kull klawsola jew kondizzjoni li ċċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti bl-Att, anke jekk bil-kunsens tal-inkwilin stess, tkun nulla u bla effett skont l-artikolu 14 tal-Att.

Konsegwentement ir-rikorrenti jallegaw li d-dispożizzjonijiet tal-Att imsemmi, partikolarment l-artikoli surreferiti, huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom għax qed jikkonċedu rilokazzjoni lill-intimat Anthony Cutajar u qed jiksru d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni") u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni").

Qegħdin jiġu mitluba wkoll rimedji opportuni biex jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tagħhom l-intimati jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Sintetikament mill-atti jirriżulta li –

1. Fix-xhieda tar-rikorrent Dr Ramon Rossignaud[3] ta dettalji dwar il-qbiela mertu tal-kawża u spjega wkoll ir-raġunijiet li wasslu lir-rikorrenti biex jintavolaw il-proċeduri odjerni;

2. Tressqet ukoll ix-xhieda ta' Malcolm Borg, direttur fiċ-ċentru tal-agrikoltura tal-MCAST u mexxej tal-Għaqda Bdiewa Attivi kif mogħtija f'diversi kawżi ta' natura simili[4];

3. L-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Dr Konrad Xuereb preżenta relazzjoni dwar l-art mertu tal-kawża[5]. Huwa kien inkarigat sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' mill-1987 sal-preżentata tar-rikors promotur fl-14 t'Ottubru 2022 b'intervalli kull ħames snin.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

[3] Affidavita a fol 75 et seq u xhieda viva voce a fol 321a et seq
[4] Fol 92 et seq u fol 243 et seq
[5] Fol 31 et seq

1. **Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Anthony Cutajar** ir-rikorrenti kellhom jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli għalihom ai termini tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta qabel jintavolaw proċeduri ta' natura straordinarja bħal dik odjerna.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li –

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

L-artikolu 4 (2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li -

"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta'rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et deċiża fid-29 t'April 2013**[6] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014-

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

[6] Rik Nru 68/11

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et deċiż fis-27 ta' Frar 2006**[7] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

> "*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[8]
>
> *"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"*[9]
>
> *"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha."*[10]
>
> *"Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."*[11]

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk

---

[7] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[8] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[9] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.
[10] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[11] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et"** – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000

teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et deċiż fil-25 ta' Mejju 2016**[12]:

> "*….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;*"

Fl-isfond ta' din il-ġurisprudenza, l-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni hija nfondata.

Kif jirriżulta mill-kawżali tal-azzjoni odjerna, r-rikorrenti qed jilmentaw proprju mill-liġi li tirregola l-qbiela in kwistjoni in kwantu allegatament qegħda tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom. Ebda Qorti jew forum ta' kompetenza ordinarja m'għandu l-kompetenza li jwettaq tali ndaġni jekk mhux il-Qrati Ċivili fil-vesti kostituzzjonali tagħhom.

Kwindi l-argumenti tal-intimati marbuta mad-disponibilita' ta' rimedju ordinarju ma jreġux fiċ-ċirkustanzi.

Dawn l-eċċezzjonijiet ser jiġu għalhekk miċħuda.

[12] Rik 40/10

2. **Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Cutajar** jingħad li r-rikorrenti għandhom iġibu prova dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża. **Fit-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** jingħad li jkun xieraq li r-rikorrenti jġibu prova tal-ftehim tal-kirja u li l-proprjeta' in kwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti, fl-ewwel lok, kif ġie sottolineat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti rnexxielhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Intwera mix-xhieda tar-rikorrent Dr Ramon Rossignaud u mid-dokumenti esebiti minnu li huma kienu akkwistaw l-għalqa mertu tal-kawża flimkien ma' oħrajn b'titolu ta' enfitewsi perpetwa permezz ta' kuntratt datat 28

ta' Frar 1986. Sussegwentement id-dirett dominju u ċ-ċens perpetwu ġew mifdijin b'kuntratt tad-19 ta' Mejju 1986.

Dwar il-prova tal-ftehim tal-kirja, għalkemm ma ġietx preżentata skrittura privata pero' fl-atti ġew preżentati kopji ta' xi riċevuti tal-qbiela u ċedoli ta' depożitu fil-Qorti b'rabta mal-art mertu tal-kawża li juri li din kienet ilha mqabbla lill-familja Cutajar kif ingħad mir-rikorrenti;

Mill-provi rriżulta wkoll li tali għalqa hija konċessa b'titolu ta' qbiela bl-iskadenzi jagħlqu fil-15 t'Awwissu kull sena u **soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-eċċezzjonijiet.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti qed tintalab dikjarazzjoni li bit-tħaddim tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Att imsemmi, qegħdin jagħtu rilokazzjoni lill-intimat Cutajar u jwasslu għal ksur tad-drittijiet fundamentali tal-istess rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' in

kwistjoni kif protetti bl-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan peress li l-liġi mpunjata ma tipprovdix bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin.

Il-Qorti tinnota li l-għan tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta huwa li jirregola l-kiri mill-ġdid ta' raba' u biex jipprovdi għall-ħwejjeġ konnessi u anċillari. Speċifikatament, l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Att kif viġenti fl-epoka tal-intavolar tal-kawża odjerna u kwindi qabel ma ġew fis-seħħ l-emendi bl-Att XXII tal-2022[13] kienu ipprovdu hekk-

> "**3.***(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jagħmel xi tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja f'egħluq it-terminu tagħha, jekk ma jkunx sar ftehim bil-miktub mal-kerrej, hu għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih dettalji tat-tibdil propost, ippreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha t-terminu jagħlaq.*
>
> *(2) Il-Bord ma għandu japprova ebda kondizzjonijiet ġodda li jkunu jinsabu f'xi rikors jekk jiġi ipprovat li –*
>
> *(a) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba', waqt il-perijodu ta' tmien snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, mill-kerrej stess jew minn membru tal-familja, mingħajr ma huma kienu taħt xi obbligu li jeffettwaw dawk il-benefikati; jew*
>
> *(b) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba' bl-użu ta'*

[13] Dan l-Att ġie pubblikat fit-23 ta' Diċembru 2022 u daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023

fondi provduti mill-Gvern jew f'isem il-Gvern fil-forma ta' għotja jew f'xi forma oħra li, salv it-tħaris tal-kondizzjonijiet li jirregolaw il-provvista ta' dawk il-fondi, ma timplikax ħlas lura; jew

(ċ) dawk il-kondizzjonijiet ġodda ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikunn qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal.

(3) Il-Bord jista', minflok ma jiċħad il-kondizzjonijiet ġodda proposti minn sid il-kera, jimmodifikahom u japprovahom safejn ikunu ġustifikati bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet li hemm fil-paragrafi (a), (b) u (ċ) tal-aħħar subartikolu qabel dan:

Iżda f'ebda każ ma għandhom dawk il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera minn dawk tal-aħħar kirja preċedenti."

*"**4.**(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih –*

(a) raġunijiet dettaljati l-għala jrid jieħu lura l-pussess, u

(b) talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu,u jiġi ippreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data lifiha tagħlaq il-kirja:

Iżda, meta xi kirja bħal dik ma tagħlaqx fil-15 ta' Awissuta' xi sena, ebda deċiżjoni li tapprova dak it-teħid lura ta' pussessma għandha sseħħ qabel il-15 ta' Awissu li jiġi wara d-data tat-terminazzjoni tal-kirja korrenti.

(2) Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li –

(a) jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoliminnu personalment jew minn xi membru tal-familjapersonalment għal perijodu ta' mhux anqas minn erba'snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni; jew

(b) jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-kostruzzjoni fuqu ta' bini għal skopijiet ta' residenza,negozju jew industrjali; jew

(ċ) ir-raba' jkun ġie sullokat jew il-kirja tiegħu tkun ġiet trasferita mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xipersuna oħra li ma tkunx xi kerrej ieħor tal-istess raba'jew membru tal-familja; jew

(d) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għalmill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju; jew

(e) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej ikun naqas, relattivament għalżewġ perijodi jew iżjed, li jħallas il-kera, f'kull okkażjoni, fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-ġurnata li fiha sid il-kera jkun talbu bil-miktub biex iħallas; jew

(f) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi ujżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara,ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba':

Iżda ċ-ċirkostanza msemmija fil-paragrafu (a) ma tkunx raġuni biżżejjed biex jiġi milqugħ ir-rikors ta' sid il-kera, jekk il-kerrej jipprova li r-raba' in kwistjoni jkun fonti importanti tal-għajxien tiegħu u tal-familja tiegħu u jekk il-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jiġi milqugħ:

Iżda wkoll, meta r-raba' jinkludi razzett li jkun użat mill-kerrej bħala l-uniku post ta' residenza tiegħu u tal-familja tiegħu, iċ-ċirkostanza msemmija taħt il-paragrafu (b) ma tkunx raġuni biżżejjed biex jiġi milqugħ ir-rikors ta' sid il-kera jekk il-kerrej majitħallix iżomm dak ir-razzett bil-kera u taħt il-kondizzjonijiet lijiġu stabbiliti mill-Bord jew jekk ma jkunx provdut minn sid il-keradar oħra fejn joqgħod, raġonevolment tajba għall-mezzi tiegħu ugħall-mezzi tal-familja tiegħu u għall-bżonnijiet tagħhom dwar il-kobor.

(3) Meta parti biss mir-raba' tkun meħtieġa għal xi wieħedmill-iskopijiet imemmija fis-subartikolu (2)(a) jew (b) u l-kejl tal-bqija ta' dik l-art teċċedi 124 metru kwadru, il-kerrej jista' jitloblill-Bord u l-Bord għandu jordna illi l-kirja tiġi mġeddarelattivament għal bqija tar-raba', taħt dawk il-kondizzjonijiet kifil-Bord, wara li jieħu kont tal-

kondizzjonijiet tal-aħħar kirja ta'qabel, jista' jidhirlu xieraq li jistabbilixxi.

(4) Meta sid il-kera jieħu pussess lura tar-raba' jew ta' parti minnu bis-saħħa ta' deċiżjoni tal-Bord bażata fuq is-subartikolu(2)(a), huwa għandu jħallas lill-kerrej kumpens xieraq għal kullbenefikat agrikolu li jkun sar mill-kerrej jew minn membru tal-familja fl-imsemmi raba' jew parti minnu matul il-perijodu ta'tmien snin konsekuttivi minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni.

(5) Meta sid il-kera jieħu pussess lura tar-raba' jew ta' partiminnu bis-saħħa ta' deċiżjoni tal-Bord bażata fuq is-subartikolu(2)(b), huwa għandu jħallas lill-kerrej kumpens xieraq kif provdut fl-aħħar subartikolu qabel dan u, barra minn dan, ammont daqs il-valur tal-prodotti miġbura mill-kerrej jew minn membru tal-familja mill-imsemmi raba' jew parti minnu, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż li jkunu saru għall-koltivazzjoni tiegħu, fl-aħħar erba' snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni:
Iżda ma għandhomx jitnaqqsu bħala parti minn dawk l-ispejjeż il-prezz tax-xogħol tal-kerrej stess jew tax-xogħol ta' xi membru tal-familja fir-raba' jew parti minnu.

(6) L-ammont li għandu jitħallas skont is-subartikolu (4) jew (5) għandu jiġi stabbilit mill-Bord, suġġett għal appell kif provdut skont l-artikolu 10. Dak l-ammont għandu jitħallas lill-kerrej fi żmien xahar mid-data li fiha d-deċiżjoni li tawtorizza t-teħid lura tal-pussess tkun finali fil-partijiet kollha tagħha. Fin-nuqqas ta' dak il-ħlas f'dak iż-żmien l-imsemmija deċiżjoni tkun mingħajr ebda effett.

(7) Jekk il-kerrej jerġa' jieħu l-pussess ta' xi raba' jew ta' parti minnu bis-saħħa ta' deċiżjoni tal-Bord skont l-artikolu 13, huwa għandu jħallas lura lill-sid il-kera kull ammont riċevut relattivament għar-raba' jew parti minnu skont is-subartikolu (4) jew (5)."

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

a. Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni"

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

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

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta.”

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-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 tal-proprjeta`** skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."*.

L-Avukat tal-Istat jilqa' għal dawn it-talbiet tar-rikorrent noe bl-argumenti li –

- din it-talba mhijiex mistħoqqa għax mhux minnu li l-Kap 199 jagħmilha mpossibbli għas-sidien li jieħdu lura l-għalqa f'idejhom u dan in vista tal-artikolu 4 tal-Att li jsemmi numru ta' ċirkostanzi fejn il-lokazzjoni tista' ma tiġġeddidx (**eċċezzjoni numru erbgħa**);

- safejn mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni l-azzjoni tar-rikorrent għandha tiġi miċħuda ai termini tas-subartikolu (2) (f) tiegħu il-Kap 199. Ukoll, ma hemmx ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għax bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-ġid in kwistjoni u jista' jitlob ukoll miljorament fil-kundizzjonijiet tal-kirja ai termini tal-artikolu 3 tal-Kap 199 (**eċċezzjoni numru ħamsa**);

- safejn l-ilment huwa mibni fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali speċjalment ta' art agrikola. Il-Kap 199 għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għax iħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli; u (iii) jżomm bilanċ ġust bejn l-interessi ta' dawk kollha konċernati (**eċċezzjoni numru sitta**).

Minn naħa tiegħu l-intimat Anthony Cutajar laqa' għal dawn it-talbiet tar-rikorrenti bl-argumenti li –

- hu m'għandux jinstab responsabbli għal kwaunkwe ksur mill-liġi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti (**eċċezzjonijiet numri tlieta u erbgħa**);
- M'hemmx ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol stante li l-liġi mpunjata taqdi finalita' soċjali u ekonomika fl-interess pubbliku (**eċċezzjoni numru sitta**).

Fil-każ fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs l-Avukat tal-Istat et deċiż fit-13 ta' Lulju 2023** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk in materja -

"L-Artikolu 37

50.Fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat sostna li mhuwiex minnu li l-Kap 199 jagħmilha impossibbli għas-sid li jieħu lura l-art mikrija.

51.L-Avukat tal-Istat, fis-sottomissjonijiet tiegħu isemmi li l-Artikolu 4(2) tal-Kap 199 isemmi sitt ċirkostanzi li abbażi tagħhom, is-sid jista jipproċedi. Dawn huma (i) jekk ir-raba hija meħtieġa mis-sid jew mill-qraba tiegħu għal skopijiet agrikoli, (ii) jekk ir-raba sakemm ma tkunx saqwija hija meħtieġa mis-sid għall-bini, (iii) jekk ir-raba tkun ġiet sullokata jew trasferita b'mod irregolari, (iv) jekk l-art ma tkunx qed tinħadem għal ċertu żmien (v) jekk il-kerrej ikun naqas milli jħallas il-kera, jew (vi) jekk il-kerrej ma jkunx żamm ir-raba fi stat tajjeb jew għamel jew ħalla li ssir ħsara fiha.

52.Għalhekk, fid-dawl ta' dan, qed jingħad li l-asserzjoni tar-rikorrent li huwa impossibbli li jieħu lura r-raba mhijiex korretta.

53.Min-naħa l-oħra, r-rikorrenti issottolineat korrettament fis-sottomissjonijiet tagħha, li ċ-ċirkostanzi elenkati fl-artikolu 4(2) tal-Kap 199, huma ċirkostanzi partikolari li jekk ma jiġux sodisfatti, t-talba tas-sid tkun respinta, għalhekk il-Kap 199 qed jagħmilha diffiċli għas-sid li jirnexxi fit-talba tiegħu. Inoltre`, il-prova għar-ripreża lura ta' l-art hija rigoruża ferm.

54.Tajjeb jiġi puntwalizzat, li l-Artikolu 3 tal-Kap 199 jipprekludi l-awment tal-kera jew tibdil fil-kundizzjonijiet lokatizzji jekk mhux bil-permess tal-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba.

55.Inoltre`, l-Artikolu 4 tal-Kap 199 jistabilixxix il-proċedura li tkun trid tiġi segwita mis-sid fil-każ li ma jkunx irid ikompli jġedded il-kirja, sabiex imbagħad fl-istess artikolu 4 jiġu elenkati ċ-ċirkostanzi meta s-sid jista' jipproċedi quddiem il-Bord sabiex jipprova jirriprendi lura l-proprjeta`.

56.Kif ribadit fil-każ Magro Vincenza sive Sina vs L-Avukat Ġenerali et (224/2019/1) deċiż mill-Qorti Kostitzzjonali, fil-31 ta' Mejju 2023 fejn ingħad hekk: "Il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel Qorti pero li m'hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkostanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja, il-liġi xorta waħda timponi diversi

limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-propjetà tiegħu u dan mingħajr kumpens ġust."

57.Di piu`, l-Artikolu 14 tal-Kap 199 espressament jistipula li kull varjazzjoni fil-kondizzjoni lokatizzja trid tgħaddi mill-għarbiel rigoruż tal-liġi kif applikata mill-Bord. Għalhekk, lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistgħu jiġu akkordati termini u kundizzjonijiet minn protezzjoni li huwa akkwista bil-Kap 199. Fid-dawl ta' dan, huwa evidenti li l-Kap 199 qed jimmilita favur il-protezzjoni tal-kerrej.

58.Din il-Qorti hija tal-fehma li, l-prova għar-ripreża hija ferm diffiċli, b'mod li huwa remot ħafna għas-sidien li jistgħu jirnexxu fit-talba tagħhom għar-ripreża ta' l-art. Filwaqt li l-leġislatur ħaseb għal numru ta' ċirkostanzi fejn ir-ripreża tal-pussess tal-art tista' tintalab, fl-istess waqt għamilha diffiċli ferm li s-sid jirnexxi fl-istanza tiegħu. Għalhekk, iċ-ċirkostanzi imsemmija fl-artikolu 4(2) tal-Kap 199 imorru favur il-protezzjoni tal-kirja.

59.Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mir-rikorrenti.

60.Fl-eċċezzjonijiet ulterjuri kif ukoll fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat sostna li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex dan japplika f'teħid forzuż ta' proprjeta`, u f'dan il-każ, id-drittijiet u l-jeddijiet tas-sid għadhom ma ntilfux, ir-rikorrenti għadhom qed jirċievu l-kera. Ġie sottomess li l-Artikolu 37 jitkellem dwar teħid ta' pussess furzat, r-rikorrenti qed jirċievu l-kera. B'referenza speċifika għall-Artikolu 37, l-Avukat tal-Istat issottolinea, li jrid jiġi mistħarreġ jekk il-ġid itteħidx b'mod li s-sid ġie mneħħi minn kull dritt li għandu fuq l-imsemmija proprjeta`. B'hekk l-Avukat tal-Istat qed jikkontendi li m'hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem la taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

61.Madankollu, din il-Qorti tqis, li l-fatt li n-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjeta` u l-kontroll fl-użu tal-proprjeta` huwa immirat sabiex l-Istat jilleġiżla fil-kuntest ta' ħarsien ta' interess ġenerali, ma jfissirx li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mhumiex leżi. Prinċipalment, l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa bbażat fuq il-fatt li l-proprjeta` ma tteħditx b'mod li s-sid oriġinali ġie żvestit minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta`.

(…….)

63.Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et, qalet illi: "Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

64.F'dan il-kuntest, din il-Qorti qed tirreferi għall-każ J & C Properties vs Nazzareno Pulis et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fejn ġie ribadit:

"L-ewwel Qorti qalet li l-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-artikolu 37 għax iddisposizzjoniijiet tal-kap 199 ma jwasslux għal 'teħid forzuż' tal-proprjeta` iżda biss għal kontroll fl-użu tagħha, b'mod li s-sid ma jiġix 'fattwalment żvestit' minn kull dritt li jkollu fuq il-proprjeta`.

Dan mhuwiex korrett. L-Artikolu 37 ma jħarisx lis-sid biss minn 'żvestiment' totali tad-drittijiet u interessi tiegħu fuq il-proprjeta`. Li jgħid l-artikolu 37 hu illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ma għandu jinkiseb mingħajr kumpens xieraq. Il-jus possidendi tas-sid huwa ċertament interess fi jew dritt fuq proprjeta` u għalhekk it-teħid ta' dak id-dritt jintlaqat bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni."

65.Fid-dawl tas-suċitat, din il-Qorti ssib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat in konnessjoni ma' tali ksur."

Dwar **l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni**, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ **Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et deċiż fil-31 ta' Mejju 2023** -

"27. Fir-rigward tat-tieni aggravju l-Qorti tibda billi tirrileva li l-għan leġittimu tal-leġiżlazzjoni hija kwistjoni li trid tiġi determinata oġġettivament, b'referenza għall-iskop li għalih il-leġiżlatur ikun ippromulga l-leġiżlazzjoni inkwistjoni. 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 kalamità, jew pandemija bħalma seħħ riċentement. Għalhekk l-argumenti magħmula mill-appellanta dwar l-allegat abbuż tal-liġi huma assolutament irrelevanti għall-finijiet ta' dan l-aggravju……..

(…….)

*29. Il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti però li m'hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkustanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja, il-liġi xorta waħda timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjetà tiegħu, u dan mingħajr kumpens ġust. Inoltre, kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta kkonsidrat li l-liġi ma timponi l-ebda limitu dwar kemm tista' tiżdied il-kera mill-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba'. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **J&C Properties***

***Limited v. Nazzareno Pulis et** (Kost., 23/11/2020) fejn ġie spjegat hekk fuq din il-kwistjoni:*

"Madankollu ma huwiex għalkollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żjieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera reċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żjidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tassuq ħieles.

15. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż 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 waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu".

30. Il-Qorti tosserva li l-liġi impunjata ma nbiddlet bl-ebda mod minn kif kienet meta ngħatat is-sentenza ċitata. 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-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 tal-Konvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret il-kawża) sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi."

Il-Qorti tikkondividi pjenament ma' dan l-insenjament ċitat fiż-żewġ sentenzi appena msemmija u għalhekk sejra tabbraċċjah u tagħmlu tagħha.

Ma' dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti żżid dan li ġej għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li minn żmien għal zmien jilleġisla bil-għan li jissalvagwarda s-settur agrikolu f'Malta, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi settur partikolari huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' sidien tal-artijiet agrikoli. Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Hija l-fehma ferma tal-Qorti li fil-każ odjern, il-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma pprovdiex għal salvagwardji adegwati favur is-sidien ta' għelieqi simili għal dik odjerna u milquta b'tali liġi, b'dana li allura b'applikazzjoni għall-fattispeċje tal-każ odjern ir-rikorrenti huma kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom;

3. Anke jekk l-intimat Cutajar għandu titolu validu fil-liġi fir-rigward tal-qbiela mertu tal-kawża, il-Qorti tirrileva li dan ma jnaqqas xejn mid-dritt tar-rikorrenti li jressqu l-ilment kostituzzjonali odjern u lanqas huma ostaklu għas-sejbien ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti tenut kont li l-istess intimat qed isserraħ id-difiża tiegħu fuq l-istess liġi li qed tiġi mpunjata;

4. Dwar l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ai termini tal-artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni l-Qorti tirreferi għal dak li ngħad fil-każ suċċitat **Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et –**

"10. L-Avukat tal-Istat jilmenta li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tiegħu dwar l-inapplikabbilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni in vista ta' dak provdut fl-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni. Jargumenta li l-Ewwel Qorti għamlet interpretazzjoni żbaljata tal-liġi meta kkonsidrat li l- każ inkwistjoni ma jaqax entro l-parametri tal-Artikolu 37(2)(f), għaliex il-proprjetà hija dejjem is-suġġett tal-kirja iżda huwa t-teħid ta' pussess bit-tħaddim tal-liġi li jrid ikun inċidentali għall-kirja. Isostni li l-leġiżlatur kien qiegħed jipproteġi l-liġijiet speċjali dwar il-proprjetà milli jitqiesu bħala leżivi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni meta ippromulga l-Artikolu 37(2)(f), u m'hemm l-ebda dubju li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta hija liġi speċjali li titratta kiri ta' art agrikola u l-protezzjoni ta' tali kirjiet, u għalhekk l-Artikolu 37 huwa inapplikabbli f'dawn il-proċeduri.

11. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"18. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, li sa fejn l-ewwel talba tar-rikorrenti hija msejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din ma tistax tintlaqa', għaliex skont il-para. (f) tas-subartikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni, id-disposizzjonijiet fl-istess Artikolu m'għandhomx jinftehmu li jolqtu l-għemil jew it-tħaddim ta' xi liġi fejn din tkun qegħda tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Iżda l-Qorti tirrileva li r-raba' in kwistjoni huwa proprju s-suġġett tal-kirja u mhux inċidentali għaliha. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni wkoll qegħda tiġi miċħuda".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

12. Il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa infondat. L-Artikolu 37(2)(f) jipprovdi espressament li l-Artikolu 37 ma japplikax għal dak li jirrigwarda t-tehid ta' proprjetà bħala inċidentali għall-kirja. Il-Qorti tosserva però li permezz ta' din il-kawża l-attriċi mhijiex qed tilmenta dwar tehid ta' proprjetà, il-pussess ta' liema ġie wara kollox mogħti liberament lill-inkwilin mill-awturi tal-attriċi meta sar il-ftehim ta' kera. L-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-kontroll ta' użu tal-proprjetà tagħha, primarjament billi skont hi l-liġi ġġiegħla tkompli ġġedded il-kera u timponi kondizzjonijiet li joħolqu piż individwali eċċessiv kontra tagħha. Inoltre, parti sostanzjali mill-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-

quantum tal-kera pagabbli lilha b'konsegwenza tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kwistjoni li dwarha żgur mhijiex eskluża l-applikabbilità tal-Artikolu 37 permezz tas-sub-inċiż ċitat mill-Avukat tal-Istat.

13. Għaldaqstant dan l-aggravju qed jiġi miċħud."

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti ssib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.

Huwa pero' l-Avukat tal-Istat li għandu jinstab responsabbli tal-ksur ta' drittijiet fundamentali

Għall-istess raġunijiet il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjonijiet enumerati minn erbgħa sa sitta tal-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll l-eċċezzjonijiet enumerati minn tlieta sa ħamsa tal-intimat Cutajar ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

<u>Minn meta għandu jibda jgħodd dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali</u>

Kif ingħad fis-suespost, ir-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni fit-28 ta' Frar 1986.

Detto cio', u għal fini tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, dan il-ksur jista' jibda jitqies li seħħ mill-mument li l-Konvenzjoni saret parti mill-liġi tagħna ai termini tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

> *"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."*

Għalhekk il-ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ser jitqies li beda jseħħ mit-30 t'April 1987 'il quddiem.

Għal kull buon fini jiġi sottolineat li għalkemm fil-kawża odjerna nstab ksur ta' drittijiet fundamentali mhux biss ai termini tal-Konvenzjoni imma anke tal-Kostituzzjoni, kif ingħad fil-każ surreferit **Catherine Cauchi vs l-Avukat tal-Istat et**–

> *"Jirriżulta wkoll illi l-ksur lamentat ġie kkunsidrat favorevolment minn dawna l-Qrati bis-saħħa ta' deċiżjonijet prettament konnessi mal-Konvenzjoni."*

Għalhekk, kif ingħad, **il-ksur ta' drittijiet fundamentali kemm ai termini tal-artikolu 37 Kostituzzjoni kif ukoll tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni ser jitqiesu mill-istess data u ċioe' mit-30 t'April 1987.**

Sa meta għandu jibqa jgħodd dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali

Il-Qorti tqis li mad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022 fit-8 ta' Frar 2023, ġie ntrodott l-artikolu 4(2A) li bis-saħħa tiegħu kien hemm miljorament sinifikanti a favur id-drittijiet tas-sidien, senjatament id-dħul ta' mekkaniżmu permezz ta' liema l-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 dispożizzjonijiet oħra marbuta maż-żieda tal-kera kull tmien snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jilħqux ftehim mod ieħor.

Il-Qorti tqis li l-emendi msemmija jirrimedjaw adegwatament għall-iżbilanċ li preċedentement kien jeżisti a detriment tas-sidien fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrent.

Fiċ-ċirkustanzi l-ksur ta' drittijiet fundamentali kemm ai termini tal-artikolu 37 Kostituzzjoni kif ukoll tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni ser jiġi meqjus li seħħ sas-7 ta' Frar 2023.

b. Allegat ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni

L-artikolu 39 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li –

> *"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."*

L-artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni jipprovdi li -

> *"Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u l-pubbliku jista' jiġi eskluż mill-proċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurtà nazzjonali f'soċjetà demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew il-protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew safejn ikun rigorożament meħtieġ fil-fehma tal-qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċità tista' tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja."*

Fl-**eċċezzjoni numru sebgħa tal-intimat Avukat tal-Istat** u fl-**eċċezzjoni numru sitta tal-intimat Cutajar** jingħad li ma hemmx ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern.

Fil-każ **Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et** tat-18 ta' Marzu 2021 il-Qorti qalet hekk dwar dawn id-dispożizzjonijiet fil-kuntest tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta -

"Tajjeb li jkun rilevat li skont il-ġurisprudenza, il-jedd għal smigħ xieraq joqgħod fuq żewġ pilastri :

i) żmien raġjonevoli sabiex jibda u jintemm proċediment minn qorti jew tribunal indipendenti u mparzjali ; u

ii) aċċess ghall-qorti.

L-ilment odjern jidher li huwa mpernjat fuq it-tieni kwistjoni.

Il-qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Grand Chamber tal-ECtHR fil-5 ta` April 2018 fil-każ ta` ***Zubac v. Croatia*** *fejn ingħad hekk : -*

"76. The right of access to a court was established as an aspect of the right to a tribunal under Article 6 § 1 of the Convention in Golder v. the United Kingdom (21 February 1975, §§ 28-36, Series A. no. 18). In that case, the Court found the right of access to a court to be an inherent aspect of the safeguards enshrined in Article 6, referring to the principles of the rule of law and the avoidance of arbitrary power which underlay much of the Convention. Thus, Article 6 § 1 secures to everyone the right to have a claim relating to his civil rights and obligations brought before a court (see Roche v. the United Kingdom [GC], no. 32555/96, § 116, ECHR 2005-X; see also Z and Others v. the United Kingdom [GC], no. 29392/95, § 91, ECHR 2001-V; Cudak v. Lithuania [GC], no. 15869/02, § 54, ECHR 2010; and Lupeni Greek Catholic Parish and Others v. Romania [GC], no. 76943/11, § 84, ECHR 2016 (extracts)).

77. The right of access to a court must be "practical and effective", not "theoretical or illusory" (see, to that effect, Bellet v. France, 4 December 1995, § 36, Series A no. 333-B). This observation is particularly true in respect of the guarantees provided for by Article 6, in view of the prominent place

held in a democratic society by the right to a fair trial (see Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germany [GC], no. 42527/98, § 45, ECHR 2001-VIII, and Lupeni Greek Catholic Parish and Others, cited above, § 86).

78. However, the right of access to the courts is not absolute but may be subject to limitations; these are permitted by implication since the right of access by its very nature calls for regulation by the State, which regulation may vary in time and in place according to the needs and resources of the community and of individuals (see Stanev v. Bulgaria [GC], no. 36760/06, § 230, ECHR 2012). In laying down such regulation, the Contracting States enjoy a certain margin of appreciation. Whilst the final decision as to observance of the Convention`s requirements rests with the Court, it is no part of the Court`s function to substitute for the assessment of the national authorities any other assessment of what might be the best policy in this field. Nonetheless, the limitations applied must not restrict the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired. Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 § 1 if it does not pursue a legitimate aim and if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved (see Lupeni Greek Catholic Parish and Others, cited above, § 89, with further references).”

*Il-qorti taghmel ukoll referenza ghall-**Guide on Article 6 of the European Convention on Human Rights – Right to a fair trial (civil limb)**, pubblikazzjoni tal-Kunsill tal-Ewropa u tal-ECtHR aġġornat sal-31 ta` Dicembru 2017, fejn għal dak li huwa rilevanti għall-każ taħt eżami, in partikolari d-dritt ta` aċċess għall-qorti, jingħad hekk :-*

85. The right to a fair trial, as guaranteed by Article 6 § 1, requires that litigants should have an effective judicial remedy enabling them to assert their civil rights (Běleš and Others v. the Czech Republic, § 49; Naït-Liman v. Switzerland [GC], § 112).

86. Everyone has the right to have any claim relating to his "civil rights and obligations" brought before a court or tribunal. In this way Article 6 § 1 embodies the "right to a court", of which the right of access, that is, the right to institute proceedings before courts in civil matters, constitutes one aspect (Golder v. the United Kingdom, § 36; Naït-Liman v. Switzerland

[GC], § 113). Article 6 § 1 may therefore be relied on by anyone who considers that an interference with the exercise of one of his or her civil rights is unlawful and complains that he or she has not had the possibility of submitting that claim to a tribunal meeting the requirements of Article 6 § 1. Where there is a serious and genuine dispute as to the lawfulness of such an interference, going either to the very existence or to the scope of the asserted civil right, Article 6 § 1 entitles the individual concerned "to have this question of domestic law determined by a tribunal" (Z and Others v. the United Kingdom [GC], §92; Markovic and Others v. Italy [GC], § 98). The refusal of a court to examine allegations by individuals concerning the compatibility of a particular procedure with the fundamental procedural safeguards of a fair trial restricts their access to a court (Al-Dulimi and Montana Management Inc. v.Switzerland [GC], § 131).

87. The "right to a court" and the right of access are not absolute. They may be subject to limitations, but these must not restrict or reduce the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired (Philis v. Greece (no. 1), § 59; De Geouffre de la Pradelle v. France, § 28; Stanev v. Bulgaria [GC], § 229;Baka v. Hungary [GC], § 120; Naït-Liman v. Switzerland [GC], § 113).2 Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 § 1 if it does not pursue a legitimate aim and if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved (Lupeni Greek Catholic Parish and Others v. Romania [GC], § 89; Naït-Liman v. Switzerland [GC], § 115)."

Fis-sentenza li tat l-ECtHR tal-4 ta` Diċembru 1995 fil-każ ta` ***Bellet v. France*** *kien ingħad illi : -*

"36. The fact of having access to domestic remedies, only to be told that one`s actions are barred by operation of law does not always satisfy the requirements of Article 6 para. 1 (art. 6-1). The degree of access afforded by the national legislation must also be sufficient to secure the individual`s "right to a court", having regard to the principle of the rule of law in a democratic society. For the right of access to be effective, an individual must have a clear, practical opportunity to challenge an act that is an interference with his rights (see the de Geouffre de la Pradelle judgment previously cited, p. 43, para. 34)."

*Għalkemm l-eżerċizzju tad-dritt jista` jkun soġġett għal limitazzjonijiet leġittimi, fil-**Guide on Article 6 of the European Convention on Human Rights – Right to a fair trial (civil limb)** (op. cit.) ikompli jingħad :-*

"105. Nonetheless, the limitations applied must not restrict or reduce the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired. Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 § 1 if it does not pursue a "legitimate aim" and if there is not a "reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved" (Ashingdane v. the United Kingdom, § 57; Fayed v. the United Kingdom, § 65; Markovic and Others v. Italy [GC], §99; Naït-Liman v. Switzerland [GC], §§ 114-115)."

Fil-każ odjern, il-qorti diġa` esprimiet ruħha fis-sens illi r-rikorrent tħalla mingħajr rimedju prattiku u effettiv bl-uniku forum fejn isib tarf tal-lanjanzi tiegħu tkun il-kawża tal-lum.

Għalhekk, filwaqt illi d-disa` (9) eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qegħda tkun miċħuda, qegħda tiġi milqugħa dik il-parti tat-tieni talba safejn ir-rikorrenti jilmenta minn ksur tal-jedd fondamentali tiegħu għal smigħ xieraq hekk kif dak il-jedd huwa tutelat bl-Art 6 tal-Konvenzjoni u bl-Art 39 tal-Kostituzzjoni."

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet fil-każ ċitat il-Qorti ssib li r-rikorrenti għandhom raġun fl-ilment tagħhom a tenur ta' dawn iż-żewġ dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni. Ġjaladarba, qabel id-dħul tal-emendi tal-Att XXII tal-2022, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx jipprovdi rimedju idoneju li jippermetti lis-sidien tal-art agrikola li jottjenu bidliet effettivi fit-termini u l-kundizzjonijiet tal-kera, allura dan l-istess Att kien qiegħed iċaħħad lir-rikorrent minn aċċess għal Qorti jew Tribunal indipendenti u mparzjali li seta' jieħu konjizzjoni tad-drittijiet tiegħu.

Għaldaqstant il-Qorti ssib ksur tal-Art 6 tal-Konvenzjoni u tal-Art 39 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.

L-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrent sejrin jintlaqgħu kif ingħad.

Għall-istess raġunijiet, l-eċċezzjonijiet numru sebgħa tal-intimat Avukat tal-Istat u l-eċċezzjoni numru sitta tal-intimat Cutajar sejrin jiġu respinti.

D. <u>RIMEDJU</u>

Fit-tielet talba r-rikorrenti qed jitolbu l-għoti ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju għal vjolazzjoni subita.

Qabel xejn pero' l-Qorti ser tindirizza r-referenza għall-artikolu 41 tal-Konvenzjoni fit-talbiet tar-rikorrenti.

Ingħad hekk fil-każ **Marcus Scicluna Marshall et vs l-Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Novembru 2022 -**

> *"E. <u>L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern</u>*
>
> *64.Fil-paragrafu enumerat wieħed u tletin (31) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Kovenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għal dawn il-proċeduri. Din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti ma jagħmlu l-ebda referenza għal dan il-provvediment*

partikolari, iżda jitolbu biss rimedji għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom f'danni pekunjarji u nonpekunjarji, u dikjarazzjoni illi huma entitolati jirriprendu pussess tal-fond in kwestjoni;

65.Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, fejn, fir-rigward t'eċċezzjoni sollevata mill-Avukat Ġenerali (illum Avukat tal-Istat) dwar talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li ddispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et];

66.Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et]. […]

67.Fid-dawl tal-premess, minkejja illi din il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun in kwantu jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti ma jistgħux xorta waħda jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess."

Ferm il-premess, u għalkemm ir-rikorrenti ma jistgħux jistrieħu fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni biex jitolbu kumpens, huma xorta għandhom dritt għalih fit-termini tal-liġi nostrali.

L-eċċezzjoni numru tmienja tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa' safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

B'dana kollu jiġi premess illi l-kumpens li ser jingħata huwa wieħed pekunarju u non-pekunarju.

Għalhekk dawn it-talbiet ser jintlaqgħu kif ser jingħad b'dan lil-kumpens imsemmi għandu jagħmel tajjeb l-Avukat tal-Istat biss stante li l-Istat biss li huwa responsabbli għall-promulgazzjoni tal-liġi li nstabet leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Fir-rigward ikkunsidrat illi fir-rapport tiegħu l-perit tekniku Dr Konrad Xuereb ta' l-istima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' mill-1987 sal-2022.

Issir referenza għall-artikolu 681 tal-Kap 12 jipprovdi hekk –

> *"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."*

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[14] -

> *"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "Calleja vs Mifsud", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*
>
> *Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.*
>
> *In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs*

[14] Rik 988/08

> *Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "Calleja noe vs Mifsud" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*
>
> *Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("Bugeja et vs Muscat et" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Dr Konrad Xuereb fir-relazzjoni peritali tiegħu li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Ingħad hekk in materja fil-każ **Victor Micallef et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-24 ta' Settembru 2024 -**

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

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [Cassar v. Malta, 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea v. Avukat Ġenerali et, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

50. F'dak illi jirrigwarda l-quantum tal-kumpens pekunjarju illi bih għandu jiġi kompensat ir-rikorrent, f'każijiet dwar kirjiet residenzjali, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-formula stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet Cauchi vs Malta:

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

It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that

followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

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

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et25 bħala "Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien [cioe, minn meta ngħatat] tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi.";

51. Din il-Qorti tinnota illi l-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza fl-ismijiet Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat suċitata,

applikat ukoll il-formola stabbilita f'Cauchi vs Malta għal kawża rigward il-Kap 199 tal Liġijiet ta' Malta. Dan wara illi l-Qorti Kostituzzjonali rat illi l-Perit Tekniku kien stima l-valur lokatizju annwali tar-raba' ta' daqs ta' cirka 2,910mk fl ammont ta' €1,964, u qieset illi, peress illi mill-provi prodotti quddiem l Ewwel Qorti il-bidwi ftit li xejn jidher li kellu redditu mit-tkabbir ta' prodott agrikolu u kellu spejjeż sostanzjali, ma kienx realistiku li bidwi jkun dispost iħallas dan l-ammont sabiex jikri l-art. Il-Qorti Kostituzzjonali kkunsidrat illi l-Perit Tekniku ma kienx serrħilha rasha illi verament kien ħa in konsiderazzjoni kemm ikun lest li jħallas għall-art bidwi, minflok ma wasal għall-istima tiegħu sempliċiment fuq bażi ta' spekulazzjoni immobiljari, iżda meta qieset it-tnaqqis li jsir meta jinħadem il-kumpens skont is sentenza Cauchi, dan kellu jikkumpens għall-istima tal-Perit;

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

53. L-istess għamlet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza suċitata mogħtija fl-ismijiet Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et, fejn il-Qorti għażlet ukoll illi tnaqqas 50% (minflok 20%) għall-inċertezza li s sid jirnexxilu jikri l-għalqa għall-perjodu kollu rilevanti. Dan peress illi l Perit Tekniku kien ta stima ta' €75 kull metru kwadru, u stima ta' €750 kull metru kwadru jekk l-art tintuża għal skop ta' rikreazzjoni. Il-Qorti Kostituzzjonali ħadet in konsiderazzjoni: (a) il-fatt illi l-kerrej kien dilettant, u li l-prodott agrikolu kien jikkonsmah hu u l-familja tiegħu; (b) il-fatt li r rikorrent kellu impjieg full time u ma kienx

> *jiddependi mir-raba' oġġett tal kawża għall-għixien tiegħu u ta' familtu; u (c) li l-valur lokatizju mogħti mill Perit Tekniku kien jirrendiha diffiċli ferm illi l-art tinkera għal skop agrikolu, meta wieħed jikkonsidra li l-art hi bagħli, u f'partijiet minnha hemm il-blat;*
>
> *54. Fil-każ odjern, il-Qorti għandha quddiemha porzjon ta' raba' illi, skont il Perit Tekniku, għandhom valur ta' ċirka €100 kull metru kwadru ta' art agrikola u dan in konsiderazzjoni tal-propjeta' in disamina fl-istess rapport;*
>
> *55. Dan kollu kkunsidrat, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-persentaġġ għall inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjeta' tul il-perjodu kollu għandu jiġi aġġustat, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, għal 50%. Dan stante illi, filwaqt illi, min-naħa l-waħda, donnu ma kienx essenzjali għar-rikorrenti illi r-raba' tiġi lura fil-pussess tagħhom, għaliex ma nġabet l-ebda prova illi huma full-time farmers jew illi kienu jiddependu mill-kera tar-raba' għall-għixien taghhom, fl-istess ħin jidher illi r-raba' huwa wieħed atrezzat, aċċessibbli u jista' jagħti l-frott;"*

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern, il-Qorti tqis li kif xehed b'mod mhux mhux kontradett l-intimat Cutajar, l-għalqa in kwistjoni hija raba' bagħli u l-ħamrija mhix fonda. Kwindi *l-valur lokatizju mogħti mill-perit tekniku kien jirrendiha diffiċli ferm illi l-art tinkera għal skop agrikolu.*

Jittieħed in kunsiderazzjoni wkoll il-fatt li għalkemm ir-raba rriżulta maħdum anke meta sar l-aċċess mill-perit tekniku, l-użu tal-għalqa huwa sabiex jinżera l-qamħ jew silla biex imbagħad tintuża f'għelieqi oħra tal-intimat Cutajar u għalhekk m'hemmx qliegħ għalih.

Ukoll, ma jirriżultax li r-rikorrenti, jiddependu mir-raba' mertu tal-kawża għall-għixien tagħhom.

Il-Qorti għalhekk sejra fiċ-ċirkustanzi tagħmel tnaqqais ta' 50% għall-inċertezza li r-rikorrenti jirnexxilhom jikru l-proprjeta' tul il-perjodu kollu in kwistjoni, minflok l-20% illi s-soltu jiġu mnaqqsa skont il-kumpens maħdum ai termini tal-każ Cauchi v Malta.

Oltre dak il-presentaġġ ser jitnqqas ukoll 30% oħra biex jagħmlu tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi.

Skont ir-rapport tal-perit tekniku Dr Konrad Xuereb, il-valuri lokatizji għall-perjodu in eżami huma dawn –

Mit-30 t'April sal-31 ta' Diċembru 1987 - €282

Mill-1988 sal-1991 - €1,692

Mill-1992 sal-1996 - €3,470

Mill-1997 sal-2001 - €6,195

Mill-2002 sal-2006 - €8,295

Mill-2007 sal-2011 - €13,085

Mill-2012 sal-2016 - €12,430

Mill-2017 sal-2021 - €17,950

Sena 2022 - €4,650

Mill-1 ta’ Jannar sas-7 ta’ Frar 2023[15] - €476.68

Total: **€68,525.68**

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta’ 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta’ €20,557.70. Mela s-somma issa hija ta’ €47,967.98. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 50% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 50% ta’ €47,967.98 hija €23,983.99. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €23,983.99.

Minn din is-somma ta’ €23,983.99 għandha titnaqqas dik li tħallset bħala ħlas ta’ qbiela matul il-perjodu msemmi. Mill-provi mressqa jirriżulta li l-qbiela kienet ta’ €15 fis-sena. Għalhekk, *pro rata* l-qbiela mħallsa hija ta’ €520.28.

[15] Ser jinħadem a bażi tar-rata għas-sena 2022

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' qbiela mħallsa mill-intimat Anthony Cutajar għall-perjodu mertu tal-kawża, jirriżulta li s-somma li għandha titħallas lir-rikorrenti bħala danni pekunarji hija ta' €23,463.71.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €6,000 bħala kumpens non-pekunarju.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż.

It-tielet talba sejra tintlaqa' kif ingħad.

Fir-raba' talba l-Qorti hija mitluba tiddikjara li l-intimat Cutajar ma ghandux id-dritt li jinqeda bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 3,4 u 14 tal-Kap.199, in kwantu dawn id-disposizzjonijiet jagħtuh dritt ta' rilokazzjoni obligatorja bl-istess kondizzjonijiet, biex jibqa' jzomm il-pussess tar-raba' propjeta' tar-rikorrenti.

Il-Qorti pero' tqis li dan ir-rimedju m'għandux jingħata anke in vista tal-emendi ntrodotti bis-saħħa tal-Att XXII tal-2022, dawn immiljoraw ferm il-pożizzjoni tas-sidien li huma fl-istess qagħda tar-rikorrenti.

Ir-raba' talba ser tiġi miċħuda.

Għall-istess raġunijiet u safejn kompatibbli ma' dak deċiż, l-eċċezzjoni numru sebgħa tal-intimat Cutajar ser tintlaqa'.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati ser jiġu miċħuda.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa' safejn kompatibbli ma' dak deċiż it-tmien eċċezzjoni filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Anthony Cutajar, tilqa' l-eċċezzjoni numru sebgħa filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

3. Tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti bil-mod kif ġie deċiż fis-sentenza u tiddikjara li bit-tħaddim tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati mill-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 6 u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għall-perjodu mit-30 t'April 1987 sas-7 ta' Frar 2023;

4. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tillikwida kumpens globali ta` disgħa u għoxrin elf erba' mija u tlieta u sittin Ewro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (€29, 463.71) in kwantu għal tlieta u għoxrin elf erba' mija u tlieta u sittin Ewro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (€23,463.71) bħala danni pekunarji u in kwantu għal sitt elef Ewro (€6,000) li għandhom ikopru danni morali u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali somma lir-rikorrenti;

5. L-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.