QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Nru: 125/2022GG

Reuben Paul Mizzi (ID 18485M)

vs

Eugene Caruana (ID 48066M) u Avukat tal-Istat

Kawza Nru: 6

Illum 7 ta' Jannar 2025.

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors**[1] **ta' Reuben Paul Mizzi** pprezentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fl-1 ta' Marzu 2022, li permezz tiegħu r-rikorrent premetta li:

> Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Josef Christian Masini Vento tal-11 ta` Mejju 2021 huwa xtara u akkwista art ta` kejl superfiċjali komplessiv ta` 2722m$^2$ konsistenti f'żewġ porzjonijiet li jmissu ma` xulxin u li huma formanti parti mill-art denominata bħala Ta` Sqaq Wied Glavan jew Tax-Xgħajra li jinsabu x-Xgħajra limiti ta` Ħaż-Żabbar (Dok A).

[1] Fol. 1 sa 2

Illi dil-art hija mqabbla lill-intimat Eugene Caruana versu qbiela ta` €7 fis-sena li titħallas kull 15 t'Awwissu.

Illi tali qbiela ilha fis-seħħ għal żmien twil u hija regolata mid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-liġijiet ta` Malta li à tenur tal-istess m'huwiex possibbli għall-esponenti sabiex jieħu lura l-proprjetà għalih innifsu u lanqas li jawmenta l-qbiela tenut kont il-valur intrinsiku tal-art.

Illi minħabba f'hekk ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali u dan abbinat ukoll mal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

i. Tiddikjara li ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokol 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali għar-raġunijiet premessi;

ii. Tagħti rimedju xieraq u opportun sabiex tali leżjoni ma tibqgħax isseħħ u inoltre, tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għad-danni morali u danni materjali u tillikwida l-istess u tikkundanna lil min minnhom sabiex iħallsu l-istess danni kif hekk likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti[2] annessi mar-Rikors promotur.

Rat ir-**Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat**[3] ippreżentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fil-21 ta' Marzu 2022, li permezz taghha eccepixxa li:

1. Illi qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrent jipprova li huwa tassew proprjetarju ta' *'art ta' kejl superfiċjali komplessiv ta' 2722m²* *konsistenti f'żewġ porzjonijiet li jmissu ma' xulxin u li huma formanti parti mill-art denominata bħala Ta' Sqaq Wied Glavan jew Tax-Xgħajra li jinsabu x-Xgħajra limiti ta' Ħaż-Żabbar'* mertu ta' dawn il-proċeduri;

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

3. Illi bla ħsara għas-suespost, anke f'każ li r-rikorrent jirnexxielu jipprova li huwa s-sid assolut tal-art mertu ta' din il-kawża, kif ukoll jipprova li din l-istess art hija soġġetta għall-kirja agrikola *ai termini* tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent huwa xorta waħda tal-fehma li fil-mertu l-ilmenti u t-talbiet tar-rikorrent huma nfondati, kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;

4. Illi bla ħasra għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jilledux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent;

5. Illi bla ħsara għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrent kif dedotti fir-rikors huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Jirriżulta li r-rikorrent akkwista l-art in kwistjoni anqas minn sena ilu u ċioe' fil-11 ta' Mejju, 2021, meta kien ben konxju tal-protezzjoni li jagħtu l-provvedimenti tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta lill-inkwilin

[2] Fol. 3 sa 14
[3] Fol. 19 sa 22

u għalhekk ma kienx hemm intervent leġislattiv li ma kienx edott minnu;

6. Illi bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma hu sar sid tal-art in kwistjoni u ċioe' għal perjodu qabel il-11 ta' Mejju, 2021 skond dak li jirriżulta mir-rikors promotur;

7. Illi bla ħsara għas-suespost, sa fejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta)**, l-esponent iwieġeb li skond il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli lokali, fjur u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali. **Għaldaqstant, il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jmurx kontra** l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Lġijiet ta' Malta);**

8. Illi bla ħsara għas-suespost, sa fejn imbagħad qed jiġi allegat li *'m'huwiex possibbli għall-esponent sabiex jieħu lura l-proprjeta' għalih innifsu',* l-esponent iwieġeb li din il-premessa hija nfondata. L-**artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta** isemmi diversi ċirkostanzi fejn sid il-kera jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. F'kull każ, jinkombi dejjem fuq ir-

rikorrent li jispjega kif u għaliex huwa ma jistax jitlob t-terminazzjoni tat-tiġdid tal-kirja in mertu, bis-saħħa ta' xi waħda mir-raġunijiet imsemmija fl-**artikolu 4(2) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta**.

9. Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu fejn qiegħed jiġi allegat li ma huwiex possibbli '*li jawmenta l-qbiela tenut kont il-valur intinsiku tal-art*', l-esponent iwieġeb li dan huwa ukoll infondat. L-**artikolu 3(2)(ċ) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħti lir-rikorrent l-jedd li jekk irid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja, inkluż l-ammont tal-kirja jiġu mtejba b'tali mod li jkunu ekwi bħal kirjiet agrikoli oħra paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira. Bħalma ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, ma kien hemm xejn li seta' jżomm lir-rikorrent milli jirrikorri għat-tali rimedju, u b'hekk kull ilment dwar il-kundizzjonijiet tal-kirja huwa f'dan l-istadju **intempestiv**. Mill-bqija, jinkombi fuq ir-rikorrent li jipprova kif ir-rimedju taħt l-**artikolu 3 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta** ma jistax iwasslu biex l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu reveduti b'tali mod li jirriflettu l-kundizzjonijiet ta' kiri li jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira;

10. Illi bla ħsara għas-suespost, dwar l-ilment msejjes fuq l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**, l-esponent jeċepixxi li dan l-artikolu huwa inapplikabbli għall-fattispeċie tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-'*procedural fairness*' ta' kawża. L-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali. L-esponent jeċepixxi ukoll li l-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. In oltre', ma huwiex il-każ li r-rikorrent ma għandux rimedju effettiv. Għaldaqstant, ma hemmx ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

11. Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda fis-sħiħ tagħhom;

12. Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fiċ-ċirkostanzi odjerni u tenut kont li r-rikorrent minkejja li kien konsapevoli tal-kirja viġenti taħt il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, xorta waħda għażel li jixtri l-art in kwistjoni, u stante li mir-rikors promotor jirriżulta li din l-art inxtrat mir-rikorrent anqas minn sena ilu, u ċioe' fil-11 ta' Mejju 2021, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;

13. Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tal-jeddijiet fundamantali tar-rikorrent u tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrent, kwalunkwe kumpens jew ħlas ta' danni għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data minn meta r-rikorrent xtara l-art in kwistjoni, li minn dak li jirriżulta mir-rikors promotur kien fil-**<u>ħdax (11) ta' Mejju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021);</u>**

14. Illi strettament bla ħsara għas-suespost, fil-każ odjern, l-esponent ma għandux jiġi kkundannat iħallas danni morali stante li tenut kont ta' dan kollu eċċepit u ta' dak li ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża, ir-rikorrent ma soffriex danni morali;

15. Illi dejjem bla ħsara għal kull eċċezzjoni oħra, filwaqt li l-esponent huwa tal-umli fehma li din l-Qorti għandha tillimita l-indaġni tagħha mid-data li fiha r-rikorrent sar sid tal-art in mertu, fl-agħar ipotesi, din il-Qorti ma tistax tqis l-ilmenti konvenzjonali tar-rikorrent għall-perjodu ta' qabel it-30 ta' April 1987, u dan a tenur ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta**;

16. Illi bla ħsara għas-suespost, fir-rigward tat-talba tar-rikorrent sabiex din l-Onorabbli Qorti '*tagħti rimedju xieraq u opportun*', l-esponent iwieġeb li kwalunkwe protezzjoni li jgawdi minnha l-intimat Eugene Caruana taħt il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata u in oltre', din l-Onorabbli Qorti mhix il-*fora* addatata sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimat Caruana u għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin Caruana.

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

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

Rat ir-**Risposta tal-intimat Eugene Caruana**[4], ipprezentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fl-1 ta' April 2022, li permezz taghha eccepixxa li:

1. Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti, ghandu jgib prova tat-titlu tal-proprjetarja mertu ta' dawn il-proceduri.
2. Illi fit-tieni lok effetivament ir-rikorrenti ghandu jezawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju ai termini tal-ligi, u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza.
3. Illi fit-tielet lok, id-dritt tar-rikorrenti semmai, kif jitwieled li kieku hu, almenu inizzjalment ittenta jiehu dawk il-passi kontemplati fil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex jiehu lura l-

[4] Fol. 24 sa 25

fond, purche jissodisfa il-kriterji hemmekk kontemplati, izda madanakollu ma kienx ikun irnexxielu.

4. Illi fir-raba' lok, anke ghar-rigward il-kondizzjonijiet tal-qbiela, jezistu wkoll rimedji ta' natura ordinarja fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn is-sid jista' jitlob ukoll bidla fil-kundizzjonijiet, xi haga illi ir-rikorrenti sa llum baqa' ma ghamilx, u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza.

5. Illi fil-hames lok ma jirrizultax illi inkisru id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnu allegat.

6. Illi fis-sitt lok, u subordinament, l-esponenti dejjem strah fuq id-disposizzjonijiet tal-ligi, u kemm -il darba tirnexxi l-azzjoni rikorrenti, kif dedotta, huwa ma ghandux isofri l-ebda konsegwenza, stante li l-ligi ma ghamliex hu, u inoltre ma ghandux jigi kkundanat ihallas l-ebda kumpens, u lanqas isofri spejjez ta' dawn il-proceduri.

7. Illi fis-seba' lok, ghandu jinghad ukoll, illi id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandhom ukoll elementi ta' 'public policy', u dan sabiex iharsu u jassiguraw it-tkomplija tal-qasam agrikolu gewwa pajjizna.

8. Illi kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza, l-esponenti igawdi titolu validu ta' qbiela ai termini tal-ligi.

9. Illi ghalhekk l-azzjoni rikorrenti hija infondata, kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

10. Salv risposti ulterjuri.

Rat li, b'Nota[5] pprezentata mir-rikorrent fit-28 ta' April 2022, huwa ccara li l-ilment tieghu huwa kontra l-applikazzjoni tal-artikoli 2, 3, 4 u 14 tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta).

Rat ir-Relazzjoni Teknika tal-Perit mahtur mill-Qorti AIC Marie Louise Caruana Galea[6], mahlufa fit-23 ta' Settembu 2022.

Rat il-provi dokumentarji mressqa mill-partijiet.

Rat id-domandi in eskussjoni[7] maghmula lill-Perit Tekniku, u t-twegibiet taghha bil-miktub[8].

Semghet lix-xiehda mressqa mill-partijiet.

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-partijiet.

Rat in-nota[9] tar-Rikorrent prezentata fl-ahhar stadju tal-kawza li fiha ddikjara li l-mertu ta' dan l-ilment kien qed jirrestringih ghall-porzjoni raba' b'kejl ta' 2239 m^2 (elfejn mitejn u disgha u tletin metri kwadri) biss, billi l-porzjoni raba' l-ohra msemmija fl-att promotur diga' tinsab fil-pussess tieghu.

Ikkunsidrat li:

1. Dan huwa lment dwar ksur ta' drittijiet fundamentali li r-rikorrent qed iressaq kontra l-Avukat tal-Istat, u kontra l-inkwilin tieghu Eugene Caruana, ghar-rigward ta' porzjoni raba', fil-kuntrada "Ta' Sqaq Wied Glavan", jew "Tax-Xghajra", fix-Xghajra, limiti ta' Haz-Zabbar, tal-kejl ta' cirka 2239 m^2 (elfejn mitejn u disgha u tletin metri kwadri), accessibbli minn Wied Glavan, u li tidher immarkata

[5] Fol. 36
[6] Fol. 43 sa 56
[7] Fol 64
[8] Fol. 242A usa 242B
[9] Fol. 308

bl-ittra "B" fuq il-pjanta tal-att tal-akkwist tar-rikorrent[10]. Dan l-ilment qed jitressaq minhabba fiz-zmien twil li matulu dan ir-raba' (flimkien mal-parti l-ohra issa ripreza mir-Rikorrent u indikata bl-ittra "A" fuq il-pjanta imsemmija) ilu mikri lill-intimat, bi qbiela ta' €7 (seba' Ewro) fis-sena, u minhabba l-protezzjoni li din il-kirja tgawdi taht l-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta) b'mod li mhux possibbli ghar-rikorrent li jirriprendi l-pussess taghha fi zmien ragonevoli, u lanqas li jkollu kumpens adattat tenut kont tal-valur intrinsiku tal-art, liema obbligi jallega li huma vjolattivi tal-**Art. 6** tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-**Art. 1 tal-Ewwel Protokoll** taghha (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Ghal dan l-allegat ksur, ir-rikorrent qed jitlob rimedju monetarju, u wkoll li din il-Qorti taghti rimedju xieraq sabiex il-lezjoni ma tibqax issehh.

2. Min-naha tieghu, l-intimat inkwilin Caruana jiddefendi ruhu kemm fuq li r-rikorrent ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq ir-raba' mertu tal-kawza, kif ukoll li r-rikorrent kellu rimedji ordinarji x'jezawrixxi in sodisfazzjon tal-pretensjonijiet tieghu, li naqas li jesperixxi, u li huwa dejjem aderixxa ruhu mal-obbligi legali tieghu fir-relazzjoni ta' inkwilinat dwar dan ir-raba'.

3. L-intimat Avukat tal-Istat essenzjalment qajjem l-istess difizi, b'accenn akbar fuq li l-akkwist mir-rikorrent ta' dan ir-raba' kien ricenti hafna, meta allura r-rikorrent kien ben konsapevoli tal-protezzjoni li l-ligi taghti lil din il-kirja. Dik il-ligi ordinarja taghti wkoll rimedji ghat-tmiem tal-kiri, u ghall-bdil tal-kundizzjonijiet lokatizji, f'cirkostanzi specifiki li huma elenkati fil-ligi stess, u ma jidhirx li r-rikorrent uzufruwixxa minn dawk ir-rimedji qabel ressaq dan l-ilment. Huwa enfasizza l-iskop pubbliku tal-ligi impunjata, li jghid li kienet mehtiega biex taqdi ghan legittimu fl-interess generali, filwaqt li jikkontesta li din il-ligi taghti lok ghal ksur tad-dritt fundamentali ghal smigh xieraq billi dan id-dritt jirrigwardja l-mod kif ghandha timxi l-procedura gudizzjarja fl-ghoti ta' rimedju, filwaqt

[10] Fol. 10

li l-ilment tar-rikorrent jirrigwardja l-allegat nuqqas ta' rimedju fis-sostanza.

4. In sostenn tal-ilment tieghu, ir-Rikorrent sejjes il-kawza tieghu fuq il-kuntratt tal-akkwist tieghu, ghal kopja ta' cedola ta' depozitu tal-kera intavolata mill-intimat Caruana kontra omm ir-rikorrent qabel bdiet din il-kawza, u ghal affidavit tieghu stess.

5. Ir-rikorrent iddikjara[11] li huwa xtara dan ir-raba' kollu, ossia z-zewg porzjonijiet, bil-prezz ta' €65,000 (hamsa u sittin elf Ewro) b'att tan-Nutar Josef Christian Masini Vento tal-11 ta' Mejju 2021. Qal li dan ir-raba' huwa mqabbel lill-intimat Caruana b'kera ta' €7 (seba' Ewro) fis-sena, li hija kera redikola. Qal li r-raba' jridu ghalih innifsu, u li nghata parir li m'ghandux mod, skond il-ligi ordinarja, kif jiehu lura r-raba' tieghu jew jgholli l-kera pagabbli ghar-rigward tal-kirja ezistenti.

6. Mill-att[12] tal-akkwist tar-rikorrent, jirrizulta li huwa xtara z-zewg porzjonijiet raba' kontigwi minghand ommu Josephine Mizzi, kif soggetti ghac-cens annwu u perpetwu ta' LM0.37,5 (sebgha u tletin centezmu u hames millezmi tal-lira Maltija), ekwivalenti llum ghal sebgha u tmenin centezmu tal-Ewro (€0.87). Fuq l-att tal-akkwist, omm ir-rikorrent iggarantiet li dan ir-raba' kellu l-pussess vakanti[13], filwaqt li l-partijiet ezentaw lin-Nutar milli jaghmel ricerki dwar it-titolu tal-venditrici fuq il-proprjeta'. Ghal finijiet ta' provenjenza tat-titolu, kien dikjarat li omm ir-rikorrent kienet xtrat dan ir-raba' b'att tal-11 ta' Gunju 1974 pubblikat min-Nutar Dottor Victor John Bisazza, pero' kwantu ghal nofs akkwistatu minghand zijuha Nazzareno Vella, f'hajtu, u dan miet guvni u minghajr ulied. Ghalkemm fl-att kien dikjarat li r-raba' huwa soggett ghal cens perpetwu, fl-istess att, omm ir-rikorrent iddikjarat li kienet ilha tokkupa dan ir-raba' fl-intier tieghu *animo domini*, b'mod pacifiku u mhux inerrott, ghal aktar minn erbghin sena, u dejjem tqieset bhala

[11] Fol. 14
[12] Fol. 3 sa 12
[13] Fol. 5

sid wahedha ta' dan ir-raba', minghajr ebda molestja jew opposizzjoni. L-akkwist minnha ta' dan ir-raba' tghid li sar qabel ma zzewget.[14]

7. In kontroezami[15], ir-rikorrent qal li kien jaf li r-raba' kien mikri meta xtrah, u li xtrah xorta ghax iridu ghalih, biex jahdmu u jirrangah huwa stess. Qal li ma ghamel ebda kawza quddiem il-Bord kompetenti biex jirriprendi l-pussess tar-raba', u li ma jafx kemm jinkera r-raba' fil-madwar. Skond hu, l-intimat Caruana dan ir-raba' ma jahdmux, ma jaghmilx wicc, u l-kera mhux qed tkun accettata, la minnu u lanqas ma kienet accettata minn ommu.

8. Fl-affidavit[16] tieghu, l-intimat Caruana jghid li dan ir-raba' kien inkera lil missieru Emanuel Caruana fis-sena 1955, u missieru kien ikabbar fih patata, ful u qamh ghaz-zwiemel. Missieru miet fl-1992, u halla warajh armla u tnax-il wild, fosthom hu. Kellu wkoll iz-zwiemel li baqa' jiehu hsiebhom l-intimat. Huwa semma li omm ir-rikorrent kienet ghamlet zewg kawzi fil-Bord kompetenti, l-ewwel wahda tilfitha fit-22 ta' Novembru 2002, u t-tieni wahda rebhitha kontra tlieta mill-ahwa tal-intimat Caruana ghaliex irrinunzjaw ghall-kirja. Jghid li pero' huwa ghadu jizra' r-raba' u jiehu hsiebu, minkejja t-tfixkil li jsib, li huwa jissoponi li gej mir-rikorrent innifsu. L-ahhar darba li l-lokaturi accettaw il-hlas tal-kera kien fis-sena 2016, ghar-rigward tas-sena 2015[17], u mbaghad il-kera bdiet tkun depozitata l-Qorti ghaliex is-sidien irrifjutaw li jaccettawha. Huwa qal li jbiegh fit-triq, u bhala prodotti, jbiegh ukoll mill-wicc li jiehu minn din l-ghalqa. Huwa pprezenta tal-licenzji relattivi[18].

9. In kontroezami[19], l-intimat Caruana iccara li jaf li l-qbiela ghaddiet fuq missieru fis-sena 1955 mill-inkartament registrat mal-Ghammieri. Dan l-inkartament pero' ma kienx prezentat fl-atti.

[14] Fol. 6 sa 7
[15] Ara xiehda, 4.10.2022, fol. 59 sa 63
[16] Fol. 67 sa 68
[17] Fol. 69 sa 74
[18] Fo. 75 sa 79
[19] Ara xiehda, 17.11.2022, fol. 226 sa 241

Missieru kien impjegat mal-gvern, u jbiegh il-haxix u jahdem ir-raba'. Hu wkoll qal li jbiegh il-haxix, u jahdem dan ir-raba' biex jinnegozja l-prodott li jiehu minnu. Qal li jahdem ukoll ta' xufier, hames sieghat kuljum mit-Tnejn sal-Gimgha. F'dan ir-raba', qal li hemm zewgt ibjar. Qal li r-raba' jahartu, ghalkemm issa b'diffikulta', ghaliex ghalqulu l-access wiesa' li kellu qabel u hallewlu biss access idjaq filwaqt li fid-dhul hawwlulu s-sigar. Bit-trakk qal li jbiegh ukoll prodotti agrikoli ta' barra.

10. Meta kompla jixhed in kontroezami[20], l-intimat Caruana iddikjara, li safejn jaf hu, lilu qatt ma ghamlulu kawza ordinarja ghat-tmiem tal-kiri ta' dan ir-raba', la r-rikorrent u lanqas ommu.

11. L-intimat Caruana ressaq kopja tal-atti tal-kawza fl-ismijiet **Josephine Mizzi vs Anthony Caruana et** (Rik. Nru. 5/2017FDP) deciza finalment fl-14 ta' Novembru 2018. Dan kien proceddiment ordinarju kontra Anthony Caruana, Horace Caruana u Alfred Caruana, hut ir-rikorrent odjern, li fl-ewwel udjenza wara n-notifika taghhom bl-atti tal-kawza, irrinunzjaw ghal kull dritt li kellhom f'din il-kirja[21]. L-allegazzjoni tar-rikorrenti f'dak il-kaz kienet li r-raba' kien thalla jizdinga. Fis-sentenza tieghu, il-Bord sab li verament l-ghalqa kienet thalliet zdingata, b'kamra bis-saqaf imwaqqa', u bi hsarat fil-hitan tas-sejjieh, u fuq ir-rinunzja ghall-kirja tal-intimati ahwa Caruana, laqghet it-talba tar-rikorrenti u tat lill-intimati Anthony, Horace u Alfred, ahwa Caruana, tlett xhur zmien biex jivvakaw minn dan ir-raba'. [22]

12. L-intimat Avukat tal-Istat ressaq bi prova diversi estratti minn komunikazzjonijiet pubblici jew ufficjali dwar l-importanza tas-settur agrikolu f'Malta, u inizjattivi li ttiehdu lokalment, u anke fuq livell Ewropew, biex jipprotegu dan is-settur. Ta' rilevanza specifika ghas-suq agrikolu f'Malta huma r-rizultati tal-istatistika li ppublika l-

[20] Ara xeihda, 2.2.2023, fol. 243A sa 243D
[21] Fol. 99
[22] Fol. 147

Ufficju Nazzjonali tal-Istatistika wara c-censiment li ghamel fis-sena 2020[23], fejn instab li:

(i) bejn 2010 u 2020, l-imprizi agrikoli naqsu b'14.8%;

(ii) fis-sena 2020, 4327 impriza agrikola ipproducew ghalihom biss; filwaqt li 6122 impriza agrikola bieghu parti jew l-intier tal-prodott kultivat. Dawn tal-ahhar ikkultivaw 82.9% tal-art kollha mahduma f'Malta ghal skop agrikolu;

(iii) l-art mahduma ghal skop agrikolu naqset b'6.2% minn 2010 sa 2020;

(iv) it-trobbija tal-annimali kollha naqset b'rati notevoli;

(v) il-haddiema fis-settur naqsu b'25.8% minn 2010 sa 2020;

(vi) l-eta' medja tal-haddiema fis-settur agrikolu gholiet.

13. L-intimat Avukat tal-Istat ressaq ukoll kopja ta' sentenza fl-ismijiet **Jospehine mart George Mizzi vs Dolores armla ta' Emanuel Caruana**, moghtija mill-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba' fit-22 ta' Novembru 2002.[24] F'dak il-kaz, it-talba ghar-ripreza kienet michuda ghaliex ma kinetx giet intavolata aktar minn tlett xhur qabel l-gheluq tal-iskadenza, kif trid il-ligi.

14. Fir-Relazzjoni[25] taghha, il-Perit Tekniku Caruana Galea ddikjarat li accediet fir-raba' mertu ta' din il-kawza, fil-presenza tar-rikorrent, fis-26 ta' Mejju 2022 fil-5.15pm. Hija rrelatat li dan ir-raba' ghandu access minn Triq l-Iskola, Xghajra, u minn Sqaq l-Arkati, li ghandu wicc tal-konkos u wisgha ta' cirka 2.9 metri. Ir-raba' huwa tat-tip baghli, u l-Perit Tekniku sabitu mahdum, bil-qamh mizrugh u l-hamrija mahruta. Ir-raba' huwa mtarrag. Fir-raba' hemm kamra

[23] Fol. 190 et seq.
[24] Fol. 245 sa 246
[25] Fol. 43 *et seq.*

bis-saqaf imwaqqa'. Il-hitan tas-sejjieh tan-naha tal-lvant instabu f'kundizzjoni tajba, filwaqt li dawk tan-naha tal-grigal instabu fi stat hazin, b'selhiet li jridu jitrangaw. Il-Perit Tekniku ma setghetx tara l-bir li jinghad li hemm f'dan ir-raba'. Fil-fehma taghha, dan ir-raba' ghandu valur medju bir-rata ta' €64.80 kull metru kwadru, u valur fis-suq fl-2022 ta' madwar €152,252. Il-valur lokatizju annwali tieghu, mahdum bir-rata ta' 1%, kien ta' €1523 fis-sena 2022, u €1433 fis-sena 2021.

Ikkunsidrat li:

15. Preliminarjament, l-intimat Avukat tal-Istat qajjem zewg eccezzjonijiet li jehtiegu li jkunu kkunsidrati qabel id-difizi tal-intimati kollha fil-mertu, liema eccezzjonijiet jirrigwardjaw (i) il-prova tat-titolu mir-rikorrenti dwar ir-raba' mertu tal-kawza u li dan ir-raba' huwa soggett ghal kirja regolata bil-ligi impunjata; u (ii) in-nuqqas ta' legittimazzjoni attiva tar-rikorrent sabiex jipprosegwi t-talbiet taghhom f'din il-kawza ghar-rigward taz-zmien li fih ma kienx sid l-istess porzjoni raba'.

16. Dwar l-ewwel rekwizit tal-prova tat-titolu, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza mogħtija fis-7 ta' Frar, 2017, fil-kawża fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (Numru 50/2015)** fejn din il-Qorti, diversament preseduta, qalet is-segwenti:

> *"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[26]. 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'.*

[26] Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**

17. Aktar ricenti, dan ir-ragunament kien abbraccjat f'diversi gudikati ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, u kien konfermat ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et**.[27] Din il-Qorti kif preseduta taqbel li ssegwi dan il-principju fil-kunsiderazzjonijiet li jsegwu;

18. F'dan il-kaz, ghalkemm il-provi mressqa mir-rikorrent dwar it-titolu tieghu jikkonsistu biss fl-att tal-akkwist oneruz tieghu minghand ommu, b'dikjarazzjoni notarili li l-partijiet idderigew lin-Nutar li ppublika l-att sabiex ma jivverifikax it-titolu tal-venditrici, u b'dikjarazzjoni mhux tant cara dwar il-provenjenza ulterjuri tat-titolu fuq dan ir-raba', ma saret ebda kontestazzjoni mill-intimati dwar dan, lanqas fil-kontroezami li sar lill-intimat Caruana. Inoltre, l-intimat Caruana jirrikonoxxi lir-rikorrent, u precedentement lil ommu, bhala l-lokaturi tieghu dwar dan ir-raba'. Kwantu ghall-applikabilita' tal-ligi impunjata (Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba', Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta), jirrizulta car mill-procedimenti ordinarji ghat-tmiem tal-kiri li kien hemm dwar din il-kirja, decizi kif inghad aktar 'il fuq fl-2002 u fl-2018, li tezisti relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrent, bhala successur ta' ommu, u l-intimat Caruana bhala successur ta' ommu u *"kerrej"* fit-termini tal-**art. 2** tal-istess ligi, u li din ir-relazzjoni hija soggetta ghad-disposizzjonijiet ta' din il-ligi.

19. Konsegwentement, l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Caruana ser ikunu michuda.

20. Dwar l-oggezzjoni mqajjma mill-intimat Avukat tal-Istat, bazata fuq jekk ir-rikorrent jikkwalifikax bhala *"vittma"* ghall-finijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, li taghha jallega li sofrew ksur, fir-rigward taz-zmien li matulu dan ir-raba' kien jappartjeni lil ommu Josephine Mizzi, u cioe sal-11 ta' Mejju 2021, din il-Qorti, kif diga' ghamlet fis-sentenza **John Vella et vs Avukat tal-Istat et**[28], tirreferi ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-25 ta' Jannar, 2023 fl-

[27] Rik. Nru. 27/18MCH, 27.3.2020
[28] Rik. Nru. 89/2022GG, deciza 22.5.2024 u mhux appellata

ismijiet **Rosa Maria Buttigieg vs Avukat tal-Istat et** (299/20/1LM) fejn kien ritenut hekk:

> *19. Ir-rikorrenti għandha raġun targumenta illi għall-għanijiet tal-kalkolu tal-kumpens pekunjarju (iżda mhux ukoll tad-danni morali), **jekk il-ksur beda jseħħ meta l-fond kien għadu f'idejn l-awtur tagħha, għall-finijiet ta' kumpens pekunjarju d-dies a quo jibda minn meta r-rikorrenti wirtet lil zijuha**.[29] **Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dak it-telf. Is-suċċessuri jirtu għalhekk, mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali**.[30] [31]*

21. Dan kien ukoll ir-ragunament tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi **Giovanna sive Janes Agius et vs Avukat tal-Istat et**[32] ; **Cecilia Naudi et vs Avukat tal-Istat et**[33] ; **Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et**[34] ; **Francis Attard et vs Avukat tal-Istat**[35] ; **Lilian Martinelli et vs Avukat tal-Istat**[36]**; Mary Borg et vs Avukat tal-Istat et**[37] u **Ralph Bianchi et vs Avukat tal-Istat et**[38] u **Stephen Muscat et vs Avukat tal-Istat et**[39] fost bosta ohrajn.

22. Minn qari akkurat ta' dawn is-sentenzi johrog illi r-rikorrenti f'dawk il-kawzi nghataw kumpens pekunarju li jmur lura ghaz-zmien kollu li matulu l-Qorti sabet li kienet ipperdurat il-lezjoni, inkluz iz-zmien li matulu l-awturi taghhom kienu jikru l-fond b'kera u kundizzjonijiet furzati, u ghalhekk anke ghal zmien meta r-rikorrenti ma kinux ghadhom sidien jew lokaturi

---

[29] Enfasi ta' din il-Qorti
[30] Din il-motivazzjoni ma ssegwix mill-asserzjoni fis-sentenza precedenti ta' dan il-bran
[31] Sottolinear ta' din il-Qorti
[32] 290/2020/1LM, 14.12.2022
[33] 300/20/1TA, 30.11.2022
[34] 209/20/1LM, 4.5.2022
[35] 118/21/1FDP, 30.11.2022
[36] 290/2021/1GM, 22.6.2022
[37] 139/2020/1TA,25.1.2023
[38] 251/2021/1LM, 25.1.2023
[39] 827/2021/I ISB, 18.3.2023

personalment. Minkejja li d-dritt fundamentali ma jintiritx, il-Qorti Kostituzzjonali kkonkludiet li l-awturi tar-rikorrenti kien ikollhom patrimonju akbar xi jhallu lill-werrieta, li ma kienx ghal-ligi li issa hija dikjarata bhala leziva tad-drittijiet fundamentali taghhom.

26. Minkejja dan, u in omagg tar-regola procedurali fil-ligi Maltija[40] li s-sentenzi jorbtu biss lill-kontendenti li jkunu parti fihom, hija l-fehma ta' din il-Qorti illi r-rikorrent odjern ma weriex li l-awtrici tieghu kienet fl-impossibilita', jew ostakolata b'xi mod, milli tadixxi lill-Qorti kompetenti b'talbiet simili ghal dawk proposti minnhom f'din l-istanza. Minkejja l-eccezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan is-sens, ir-rikorrent ma spjegax dan in-nuqqas tal-awtrici tieghu. Isegwi ghalhekk illi ma jirrizultax li kien hemm x'josta lill-awtrici tar-rikorrent milli tressaq lanjanzi konsimili fil-kapacita' taghha bhala *vittma* tal-lezjoni ghaz-zmien li ghadda bejn il-id-dhul fis-sehh tal-Konvenzjoni Ewropea f'Malta u l-11 ta' Mejju 2021, li matulu kienet hi l-lokatrici tar-raba' mertu tal-kawza, soggett ghad-disposizzjonijiet impunjati b'din l-azzjoni.

27. Din il-Qorti tinnota li, fis-sentenza **Portanier v. Malta**, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD), li xprunat l-izvilupp tal-gurisprudenza dwar il-kumpens pekunjarju ghal ksur konsimili minhabba kiri kontrollat ta' fondi urbani, telqet mill-premessa li *"an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred"*[41]. Sussegwentement, pero', l-istess Qorti, fis-sentenza **Cauchi v. Malta**[42], ghamlet tnaqqis biex jaghmel tajjeb (i) ghall-ghan socjali tal-mizura restrittiva (30%); (ii) ghar-riskji kummercjali tas-suq tal-kiri u n-nuqqas ta' garanzija dwar kiri kontinwu jew stabbli tul is-snin; u (iii) ghall-kera kontrollat attwalment ricevut mil-lokatur jew l-awturi tieghu, u mhux ukoll ghal dak kollu li probabbilment kien jilhaq jikkonsma l-awtur minn dak il-qligh.

[40] **Art. 237**, Kap. 12
[41] **Portanier v. Malta**, QEDB, Appl. 55747/16, Finali 27.11.2019, para. 64
[42] Cauchi v. Malta, QEBD, Appl. 14013/19, Finali, 25.6.2021

28. Wara li kompliet hasbet fit-tul dwar dan l-aspett, din il-Qorti tibqa' konvinta li bl-applikazzjoni ta' dawn il-kriterji qed tinholoq sitwazzjoni fejn tista' facilment ssir spekulazzjoni u arrikkiment indebitu, minghajr ebda prova tat-telf reali, u b'mod partikolari dwar x'seta' sar mill-introjtu mill-kera matul is-snin mill-awtur tar-rikorrenti. Dana peress li l-formula postulata mill-QEBD ma tqisx l-infiq li, fuq bilanc ta' probabiltajiet, il-lokatur li jsib ruhu moghni b'introjtu mill-kera sostanzjali ta' proprjeta', mistenni jaghmel matul hajtu minn dawk il-frottijiet. Konsegwentement, ghandu ragun l-Avukat tal-Istat fil-hames u s-sitt eccezzjonijiet tieghu li r-rikorrent jista' jilmenta biss dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tieghu kemm ilu sid hu ta' dan ir-raba', u li f'kaz li l-ilment tieghu jintlaqa', ir-rimedju pekunjarju ghandu jkun ristrett ghal dak iz-zmien, fl-istess sens li qalet l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Buttigieg vs Avukat tal-Istat et** (*supra*) "*jekk il-ksur beda jseħħ meta l-fond kien għadu f'idejn l-awtur tagħha, għall-finijiet ta' kumpens pekunjarju d-dies a quo jibda minn meta r-rikorrenti wirtet lil zijuha.*" F'dan il-kuntest, din il-Qorti jidhrilha li m'ghandhiex ghalfejn tezamina f'aktar dettall il-kwistjoni legali sollevata mir-rikorrent fis-sottomissjonijiet finali tieghu[43] dwar jekk il-lanjanza ta' ksur ta' drittijiet fundamentali taht il-Konvenzjoni Ewropea tistax tirnexxi wkoll ghar-rigward taz-zmien precedenti ghad-dhul fis-sehh f'Malta tal-Konvenzjoni, u l-applikabilita' sostantiva f'Malta tad-disposizzjonijiet varji taghha, skond l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ikkunsidrat ukoll li:

29. Fil-mertu, in succint, ir-rikorrent jargumenta li d-disposizzjonijiet tal-ligi specjali li tirregola l-kiri ta' raba' (Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba', Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta), in kwantu jipprotegu z-zamma tar-raba' mill-inkwilin bit-tigdid obbligatorju, ma jippermettux revizjoni xierqa fil-kera pagabbli mill-inkwilin biex

[43] Fol. 262 sa 267

tipparaguna ma' korrispettiv gust ghat-tgawdija tal-art mal-medda tas-snin, u jaghmluha impossibbli ghalih li jirriprendi l-pussess ta' hwejgu, jiksru d-drittijiet fundamentali tieghu ghal smigh xieraq, skond l-**artikolu 6** tal-Konvenzjoni Ewropea, u ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-istess Konvenzjoni. Ir-rikorrent jirritjeni li minn dan kollu ma nbidel xejn bl-At XXII tal-2022, u l-mekkanizmu gdid introdott fil-ligi ghall-awment tal-kera xorta wahda ma jwassalx ghal aggustament xieraq u gust fil-kera pagabbli lilu dwar dan ir-raba'.

30. In succint, l-intimati jikkontestaw li t-thaddim ta' din il-ligi ghar-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrent u l-intimat Caruana, dwar ir-raba' mertu tal-kawza, jikser dawn id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, u jargumentaw ukoll li r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji ghal-lanjanzi taghhom li naqas li jezawrixxi.

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

31. L-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi hekk:

> 1.*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

32. Tradizzjonalment, fit-tifsir li l-QEDB[44] taghti lil dan l-artikolu, hija tispjega dan li gej:

[44] Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem

"157. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see alsoBroniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V)"[45]

33. Ir-rekwiziti li jehtiegu jkunu sodisfatti biex il-mizura restrittiva tikkwalifika bhala legittima fit-termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll fuq citat kienu spjegati hekk:

162 The Court will consider the case in the light of the following principles:

(a) Principle of lawfulness

163. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible,

[45] **Hutten-Czapzka v. Polonja**, Appl. Nru. 35014/97, Grand Chamber, 19.6.2006

precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Broniowski, cited above, § 147, with further references).

(b) Principle of legitimate aim in the general interest

164. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a "fair balance" inherent in Article 1 of Protocol No. 1 itself presupposes the existence of a general interest of the community. Moreover, the various rules incorporated in Article 1 are not distinct, in the sense of being unconnected, and the second and third rules are concerned only with particular instances of interference with the right to the peaceful enjoyment of property (see Broniowski, cited above, § 148).

165. Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment as to the existence of a problem of public concern warranting measures to be applied in the sphere of the exercise of the right of property. Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a margin of appreciation.

166. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free-market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. These principles apply equally, if not a fortiori, to the measures adopted in the course of the fundamental reform of the country's political, legal and economic system in the transition from a totalitarian

regime to a democratic State (see Mellacher and Others, cited above, § 45; Scollo v. Italy, 28 September 1995, § 27, Series A no. 315-C; Immobiliare Saffi, cited above, § 49; and, mutatis mutandis, James and Others, cited above, §§ 46-47, and Broniowski, cited above, § 149).

(c) Principle of a "fair balance"

167. Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48; and Spadea and Scalabrino v. Italy, 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

168. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions for reducing the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, in an

appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi, cited above, § 54, and Broniowski, cited above, § 151)"[46]

34. Ma hemmx kwistjoni li r-restrizzjonijiet li jilmenta dwarhom ir-rikorrent f'din il-kawza huma frott it-thaddim tal-ligi impunjata minnu (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta).

35. Dwar jekk din il-ligi, li dahlet fis-sehh fl-20 ta' Gunju 1967 bl-Att XVI tal-1967, isservix ghan legittimu li jaqdi l-interess generali f'Malta, hemm qbil fil-gurisprudenza tal-qrati f'Malta ga aditi b'talbiet simili, li dan filfatt huwa l-kaz. Fis-sentenza **Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali qalet car li *"l-ghan legittimu tal-legizlazzjoni hija kwistjoni li trid tigi determinata oggettiament, b'referenza ghall-iskop li ghalih lil-legizlatur ikun ippromulga l-legislazzjoni inkwistjoni. Il-Qorti hi konxja mill-fatt li l-qasam tal-biedja hu socjalment importanti hafna ghaliex jghin biex il-popolazzjoni tkun auto sufficjenti ghal dak li hu ikel li jigi mill-art bil-hidma tal-bidwi. Dan jinhass aktar u aktar meta jkun hawn nuqqas ta' prodott li jigi mpurtat jew issehh xi kalaita', jew pandemija bhala sehh ricentement"*[47]; filwaqt li fis-sentenza **Gerolamo sive Jimmy Bonavia noe vs Avukat tal-Istat et**, l-istess Qorti fakkret li *"F'kawżi ta' din ix-xorta din il-Qorti diġà qalet li r-restrizzjonijiet fil-Kap. 199 fuq id-drittijiet ta' sid il-kera huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi (eżempju **J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et** tat-23 ta' Novembru 2020 u **Vincenza Magro v. L-Avukat tal-Istat** tal-31 ta' Mejju 2023). F'dan ir-rigward hemm il-ħtieġa tal-protezzjoni tas-settur agrikolu fil-pajjiż. Wieħed irid jiftakar li bit-trapass ta' żmien l-art agrikola f'Malta qiegħda ssir iktar skarsa u wkoll li l-maġġioranza tal-bdiewa f'Malta mhumiex sidien tal-art agrikola li jaħdmu, iżda jikruha jew mingħand il-Gvern jew il-privat."*[48]

36. Spjegazzjoni aktar dettaljata tal-importanza ta' dan l-ghan socjali, u l-htiega tal-legislazzjoni in ezami, fil-kuntest partikolari

[46] **Hutten-Czapzka v. Polonja**, Appl. Nru. 35014/97, Grand Chamber, 19.6.2006
[47] Rik. Nru. 224/19/1LM, 31.5.2023, para. 27
[48] Rik. Nru. 369/21/1TA, 12.7.2023, para. 16

Malti, inghatat minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-sentenza **Mark Gaffarena vs Avukat tal-Istat et**[49]:

35. F'dan ir-rigward huwa ta' utilita' li terġa' issir referenza għall-osservazzjoni li saret fis-Sentenza ta' ***Vincenza Magro*** *li żgur ma tistax issir fil-każ ta' fondi urbani:*

"Meta ġiet ippromulgata din il-liġi, id-dmir tal-Istat kien wieħed aktar oneruż, kemm minħabba l-fatt li l-istat ekonomiku u finanzjarju tal-pajjiż kien jirrifletti n-nuqqasijiet fis-soċjetà ta' dak iż-żmien, u anki għaliex huwa f'dawn l-aħħar snin anki bħala konsegwenza ta' żieda qawwija fil-popolazzjoni hawn Malta, li permezz ta' suq ħieles li nfetħet u saret possibbli b'mod kompettitiv u realistiku, l-importazzjoni tal-prodott agrikolu sabiex b'hekk ġiet assigurata li d-domanda ta' tali prodott tintleħaq sew. Tagħraf iżda li xorta waħda jibqa' l-fatt li l-Istat għandu responsabbiltà qawwija li jassigura li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq din l-importazzjoni, li f'każijiet ta' force majeure tista' b'xi mod tfalli jew tonqos sostanzjalment, kif rajna li jista' jkun il-każ f'dawn l-aħħar sentejn minħabba l-pandemija, aktar u aktar tenut kont tal-fatt li l-pajjiż jiddependi dejjem fuq it-trasport tal-baħar u tal-ajru.
Għalhekk l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur tal-agrikoltura ma jfallix fl-ebda mument."
36. Din il-Qorti tkompli żżid li fil-każ ta' liġi bħal din, kif kienet hekk viġenti, l-Istat huwa anke ggwidat mid-dikjarazzjonijiet ta' prinċipji f'kapitolu 2 tal-Kostituzzjoni li fost oħrajn insibu l-artikolu 9(2) li jiddisponi hekk:
"L-Istat għandu jħares u jikkonserva l-ambjent u r-riżorsi tiegħu għall-benefiċċju tal-ġenerazzjonijiet preżenti u futuri u għandu jieħu miżuri sabiex jindirizza kull għamla ta' degradazzjoni tal-ambjent f'Malta, inkluża dik tal-arja, l-ilma u l-art, u kull tip ta' problema ta 'tniġġis u sabiex jippromwovi, irawwem u jappoġġja d-dritt għall-azzjoni favur l-ambjent." (emfażi tal-Qorti).

[49] Rik. Nru. 291/20TA, 8.5.2024, appellata quddiem il-Qorti Kostituzzjonali

*37. **Il-Qorti ma għandha ebda dubbju, li meta ġiet promulgata din il-liġi, tlett snin wara li ġiet fis-seħħ il-Kostituzzjoni, il-leġislatur kien ispirat minn din il-parti tal-Kostituzzjoni, tant li din tipprovdi li fil-każ ta' teħid tal-art lura mis-sid għall-iżvillupp, raba' li hija saqwi, anke jekk joħorġu l-permessi tal-bini, ma tistax tittieħed mis-sid meta l-art tkun soġġetta għall-kirja agrikola. Iġifieri l-liġi hija fiha innifisha anti-spekulattiva. Il-liġi hija ukoll preokkupata biż-żamma u manutenzjoni tajba tar-raba da parti tal-gabillott, tant li n-nuqqas li jieħu ħsieb ir-raba' hija waħda mill-istanzi fejn is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-pussess tal-art pero' u li meta joħodha lura ma għandux ir-rabtiet li għandu l-gabillott.**[50] ...*

38. Għalhekk huwa ċar li l-liġi trid li l-bidwi ma jħalliex li l-art ma tinħadimx u li ma jieħux ħsiebha u li l-ħitan tas-sejjiegħ jinżammu fi stat tajjeb u hekk ukoll kull benefikati. Jekk ma jagħmilx hekk, skont artikolu 4 tal-liġi jkun qiegħed jissogra li jitlef it-titolu. Il-Liġi qed tagħti inċentiv lill-gabillott li jikkonserva u jippreserva l-patrimonju rurali taħt piena li jitlef is-sors ta' għixien tiegħu.

39. Din il-Qorti temmen, li fil-każ ta' liġijiet ġenerazzjonali fejn jispikka l-interess tas-Soċjeta kurrenti u ta' ġenerazzjonijiet futuri, dawn ma għandhomx ikunu meqjusa biss mill-lat prettament legali. Għandhom jittieħdu l-fatturi kollha soċjo-ekonomiċi għaliex huma dawn il-konsiderazzjonijiet li waslu għat-tfassil ta' dawn il-liġijiet fil-mument li jkunu saru.[51]

37. Din il-Qorti tissenjala bla tlaqliq li taqbel ma' dan l-apprezzament dwar il-legittimita', u l-htiega, tal-intervent legislattiv, mill-Istat Malti ghall-protezzjoni u s-sostenn ekonomiku tal-qasam tal-biedja f'Malta.

---

[50] Enfasi ta' din il-Qorti

[51] ara wkoll fl-istess sens, **Alfred Manduca pro et noe vs Joseph Micallef et**, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 27.6.2023; **Raphael Farrugia et vs Avukat tal-Istat et**, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 28.9.2023; **Rita Rizzo vs Dominic Cutajar et**, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 5.12.2023; **Perit Paul Camilleri et vs Margaret Chetcuti et**, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 5.12.2023 u **Salvatore sive Silvio Camilleri vs L-Avukat tal-Istat**, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 18.1.2024

38. Stabbilit li l-ligi impunjata tissodisfa l-ewwel zewg principji tal-legalita', u tal-ghan legittimu fl-interess generali, jonqos issa li din il-Qorti tezamina jekk id-disposizzjonijiet sostantivi fil-ligi in ezami (Kap. 199), li r-rikorrent jilmenta minnhom, jissodisfawx ir-rekwizit ta' *"fair balance"* u proporzjonalita' bejn l-interessi tas-sid-lokatur, u tal-bidwi-inkwilin.

39. Sabiex twettaq dan l-ezami, din il-Qorti ser tqis fid-dettall id-disposizzjonijiet u l-iskema tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba' ("Att"), u tissenjala s-segwenti:

(i) l-iskop dikjarat tal-Att huwa li *"[t]irregola l-kiri mill-gdid ta' raba'"* favur il-kerrej;

(ii) ghall-finijiet ta' dan l-Att:

(a) *""**kirja**" tfisser kirja għal żmien totali miftiehem ta' mhux iżjed minn sittax-il sena għal kera, bi flus jew b'kumpens ieħor, li jitħallas bis-sena b'rata waħda jew iżjed u tinkludi kirja taċitament imġedda minn sena għal sena jew imġedda b'deċiżjoni tal-Bord skont dan l-Att, iżda ma tinkludix la enfitewsi u lanqas ftehim ta' kirja li bis-saħħa tiegħu l-prodott għandu jinqasam bejn sid il-kera u l-kerrej"*[52];

(b) *""**raba**" tfisser kull art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu ma' l-agrikoltura, inkluż ittwaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali"*[53];

(c) *""**kerrej**" tinkludi kull membru tal-familja li jkun ċessjonarju tal-kirja u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bħal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-aħħar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jgħix mal-kerrej jew kien qed jaħdem ir-raba' miegħu jew għalih jew ikun il-werriet tal-*

[52] **Art. 2**, Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta
[53] Ibid.

*kerrej; “"**ċessjonarju tal-kirja**" tinkludi sub-konduttur u, meta ma jkun hemm la persuna li lilha tkun ġiet ċeduta l-kirja u l-anqas subkonduttur, il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew taċitu tal-kerrej, u "ċessjoni" għandha tiftiehem skont hekk;* [54]

(d) *“"**data ta' terminazzjoni**" tfisser l-aħħar ġurnata li fiha l-perijodu tal-kirja li sid il-kera jipproponi li jbiddel il-kondizzjonijiet tagħha jew li sid il-kera ma hux fi ħsiebu jġedded jiskadi”*[55].

(iii) l-Att ma jimponi ebda restrizzjoni dwar l-ammont ta' kera li jista' jintalab, jew isir ftehim dwaru, bejn il-lokatur u l-kerrej ta' raba', u lanqas dwar il-kundizzjonijiet li jistghu jigu mposti fil-bidu tal-kiri, jew ghaz-zmien kollu tal-kiri;

(iv) kiri ta' *“raba'”* ghal aktar minn sittax-il sena mhux soggett ghad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, u ghalhekk huwa regolat bid-disposizzjonijiet tal-ligi generali fil-Kodici Civili;[56]

(v) ghalkemm l-Att ma jipprovdi ebda obbligu car ta' tigdid tal-*“kirja”* ta' *“raba'”* fid-*“data tat-terminazzjoni”*, bl-istess kundizzjonijiet li jkunu miftiehma bejn il-lokatur u l-kerrej fil-bidu tal-kiri, bhalma nsibu fost ohrajn fl-**art. 3** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), dan l-obbligu huwa prezunt fir-rimedji moghtija lil-lokatur sabiex jibdel il-kundizzjonijiet tal-kiri, u sabiex jirriprendi l-pussess tar-raba', fl-**art. 3** u **4** tal-Att;

(vi) b'kuntrast, pero', ma' dawk il-ligijiet specjali l-ohra[57], fiz-zewg disposizzjonijiet imsemmija tal-Att, il-lokatur u l-kerrej thallew fil-liberta' li jiftiehmu bejniethom kemm dwar it-tibdil fil-kundizzjonijiet (inkluz kera), u anke dwar it-tmiem tal-kiri u l-kumpens pagabbli lill-inkwilin f'dik l-okkazjoni (ara **art. 3(1)** u **art.**

[54] Ibid.
[55] Ibid.
[56] Enfasi ta' din il-Qorti
[57] Kap. 69 u Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta

4(1) tal-Kap. 199) [58], u f'dak il-kaz eccezzjonali, ma jkunx mehtieg il-permess tat-tribunal specjali biex dak it-tibdil, jew it-tmiem tal-kiri u l-kumpens, u dak il-ftehim jorbot lill-partijiet minghajr il-htiega ta' approvazzjoni mit-tribunal specjali[59];

(vii) fin-nuqqas ta' ftehim, il-Bord kellu diga', qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXII tal-2022, is-setgha li japprova tibdil fil-kundizzjonijiet, li jkunu oggettivament gustifikabbli b'riferenza ghar-raba' partikolari, jew ghal raba' paragunabbli, fiz-zmien rilevanti. Bid-dhul fis-sehh tal-Att XXII tal-2022, issa *"hemm mekkanizmu fejn il-kirja gusta tar-raba' ghal uzu agrikolu tista' tigi stabbilita b'mod li ma teccedix 1.5 fil-mija fis-sena tal-valur tal-art libera u franka … Din l-emenda fil-ligi hi ntiza biex izzomm bilanc gust bejn is-sid u l-inkwilin fejn ghalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens shih ghal generalita' tal-kazijiet kollha, pero' meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali, bhalma hu dan il-kaz, il-kumpens gust jista' jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq"*[60];

(viii) fin-nuqqas ta' ftehim ukoll, ir-ragunijiet ghalxhiex il-Bord kellu s-setgha jawtorizza r-ripreza ta' raba' mhumiex ristretti ghal cirkostanzi ta' nuqqas, jew ksur ta' obbligu, da parti tal-kerrej, imma inkludu wkoll cirkostanzi specjali ohra li jivvantaggjaw lis-sid, bhal fil-kaz li r-raba' jsir fabbrikabbli;

(ix) l-**art. 14** tal-Att[61], li jirrendi null u bla effett, xi patt kuntrattwali li jcahhad lill-kerrej minn xi beneficcju li jista' jkollu jedd

---

[58] Din il-Qorti hija konxja mill-interpretazzjoni li l-Qorti Kostituzzjonali tat lil dan ir-rimedju tal-ftehim fis-sentenza **J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et**, Rik. Nru. 133/18, 23.11.2020, para. 10. Filwaqt li ma taqbilx li kull ftehim dwar zmien tal-kiri ta' raba' jeskludi l-applikabilita' tal-Att ghall-*"kirja"* ta' *"raba'"* fil-parametri tat-tifsir fl-**art. 2** taghha, il-ligi mkien ma tipprovdi li l-ftehim kontemplat fl-**art. 3(1)** u **4(1)** irid bilfors jintlahaq fit-*"terminazzjoni tal-kirja"*. Il-Qorti tifhem ukoll li l-enfasi li dan il-ftehim irid ikun intlahaq mill-kerrej hija dovuta ghall-fatt li r-raguni ahharija tal-legislatur wara l-promulgazzjoni tal-Att kienet il-protezzjoni tal-*"kerrej"* ta' raba', u mhux tas-sid

[59] Kemm l-**art. 3(2)** u anke l-**art. 4(2)** tal-Kap. 199 jipprovdu car li l-Bord ghandu gurisdizzjoni meta jsir *"rikors"*, li mhux mehtieg meta jsir *"ftehim"*

[60] **Magro vs L-Avukat tal-Istat et**, *supra*, para. 30

[61] *"**14.** Kull klawsola jew kondizzjoni li tippriva lill-kerrej minn xi beneficcju moghti b'dan l-Att, sew jekk dik il-klawsola jew kondizzjoni tkun giet stipulata qabel ma jibda jsehh dan l-Att sew wara, tkun nulla u bla effett"* issa sostitwit ghal *"**14.** Ħlief fejn dan l-Att jgħid li jista' jsir ftehim bejn sid il-kera u l-kerrej, kwalunkwe klawsola jew kondizzjoni li ċċaħħad lill-kerrej minn xi benefiċċju mogħti b'dan l-Att, sew jekk dik il-klawsola jew*

ghalih taht l-Att, ma jnaqqas xejn mid-dritt moghti lill-partijiet li jiftiehmu dwar tibdil fil-kundizzjonijiet, jew tmiem tal-kiri u kumpens, u dan gie ccarat bis-sostituzzjoni ta' din id-disposizzjoni bl-Att XXII tal-2022.

40. Din il-Qorti taqbel li, tradizzjonalment, il-tribunal specjali mahluq taht l-Att[62], u li ghandu kompetenza esklussiva biex jiddetermina kwistjonijiet ta' natura ordinarja konnessi ma' kiri ta' raba' regolat bl-Att, ta interpretazzjoni restrittiva ferm lil dawn id-drittijiet tas-sid. B'danakollu, wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li l-interpretazzjoni tal-ligi miktuba qatt ma ssir fil-bahh. Il-ligi tithaddem mill-qrati u t-tribunali fil-kuntest socjali u ekonomiku wiesa' tal-mument li fih jintalab l-intervent gudizzjarju, u fil-kuntest partikolari tal-provi li jitressqu fil-kaz fejn tkun applikata l-ligi. Ma hemmx dubju li c-cirkostanzi ekonomici tal-lum huma ferm differenti anke minn dawk ta' ghaxar snin ilu, u kuntrastanti ghal kollox ma' dawk ta' erbghin jew hamsin sena ilu. L-istess ic-cirkostanzi socjali, u l-istess ukoll l-orizzonti legali li jsawru l-hidma ta' dan it-tribunal specjali llum fl-applikazzjoni ta' din il-ligi, partikolarment fejn tidhol il-protezzjoni tad-dritt fundamentali in ezami fit-thaddim ta' ligijiet li jikkontrollaw il-liberta' tal-partijiet f'kuntratti ta' kiri.

41. Minn ezami tal-gurisprudenza kurrenti dwar din il-materja, jemergi li ghad hemm divergenzi fil-hsieb bejn din il-Qorti, u l-Qorti Kostituzzjonali, dwar l-import tad-disposizzjonijiet impunjati, u l-aktar jekk bit-thaddim restrittiv taghhom ghall-vantagg tal-kerrej hux qed jixxellef il-bilanc ta' proporzjonalita', bi ksur allura tad-dritt fundamentali in ezami. B'mod generali, il-Qorti Kostituzzjonali waslet ghall-konkluzjoni li, minkejja r-rimedji sostantivi ghall-awment fil-kera li jezistu taht l-Att, *"hu fatt magħruf li l-qbiela li titħallas għall-kiri ta' raba' għal skop agrikolu hi normalment baxxa, kif inhu fatt magħruf ukoll li l-prassi kienet li fil-Bord iż-żidiet li jingħataw ma jkunux normalment maħduma fuq kriterji ta' suq ħieles. Għalkemm il-liġi tidher li*

kondizzjoni tkun ġiet stipulata qabel ma jibda jseħħ dan l-Att sew wara dak il-bidu fis-seħħ, għandha tkun nulla u bla effett."

[62] Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba'

kienet tagħti diskrezzjoni wiesa' lill-Bord meta jiffissa l-awment fil-kera sakemm ma ssirx prova li l-kondizzjonijiet ġodda mitluba ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'għelieqi paragunabbli fl-istess żona ta' Malta, ir-realtà hi oħra. Għalhekk li tibbaża fuq id-dispożizzjoni tal-liġi ma jkunx qiegħed jagħmel ġustizzja ġaladarba hu magħruf li l-Bord hu normalment konservattiv ferm meta tintalab iż-żieda fil-qbiela[63]*."*[64] Din il-Qorti, fid-diversi komposizzjonijiet taghha, tat ukoll fehmiet differenti[65] fir-rigward.

42. Wara li kompliet hasbet fit-tul fuq din id-divergenza fil-gurisprudenza taghna, u wara li qieset li l-Att jaghti dritt ta' appell quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) minn kull decizjoni ta' dan it-tribunal specjali fuq punt ta' ligi[66], din il-Qorti jidhrilha li ghandha taghmel taghha r-ragunament u l-konkluzjoni milhuqa minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-sentenzi **Rita Rizzo vs Dominic Cutajar et**[67], **Perit Paul Camilleri et vs Margaret Chetcuti**[68] u **Mark Gafferena vs Avukat tal-Istat et**[69]:

> 25. Fis-Sentenza [**J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et**] il-Qorti irriteniet li "*xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens*

---

[63] Enfasi ta' din il-Qorti

[64] **Gerolamo sive Jimmy Bonavia noe vs Avukat tal-Istat et**, Qorti Kostituzzjonali, 12.7.2023, para. 22; ara wkoll **Magro vs L-Avukat tal-Istat et**, *supra,* para. 29 u r-riferenza ghal **J & C Properties Limited vs Pulis et**, *supra*

[65] Ara fost ohrajn **Anthony Camilleri vs John Tanti et**, Rik. Nru. 617/21AD, 9.6.2023, mhux appellata; **Alfred Manduca pro et noe vs Joseph Micallef et**, Rik. Nru. 207/21TA, 27.3.2023, appellata u pendenti quddiem il-Qorti Kostituzzjonali; **Assunta Josephine sive Josephine D'Amato et vs Avukat tal-Istat**, Rik. Nru. 68/2020JVC, 28.6.2023, appellata; **Albet Calleja noe vs Avukat tal-Istat et**, Rik. Nru. 270/21MH, 27.9.2023, appellata; **Carmela sive Carmelina Bugeja et vs Avukat tal-Istat**, Rik. Nru. 145/2022FDP, 28.9.2023, mhux appellata; **Raphael Farrugia et vs Avukat tal-Istat et**, Rik. Nru. 248/21TA, mhux appellata; **Salvatore Camilelri vs L-Avukat tal-Istat et**, Rik. Nru. 105/21TA, 18.1.2024, appellata; **Orazio Vella et vs L-Avukat tal-Istat et**, Rik. Nru. 103/2022DC, 8.4.2024, appellata u **Antonia Sciberras et vs Avukat tal-Istat et**, Rik. Nru. 360/2021MS, 8.4.2024, mhux appellata, fost bosta ohrajn

[66] **Art. 10(1)** tal-Kap. 199

[67] Per Imh. T. Abela, 5.12.2023; minn din is-sentenza gie intavolat appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali li ghadu pendenti

[68] Per Imh. T. Abela, 5.12.2023; minn din is-sentenza gie intavolat appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali li ghadu pendenti

[69] *supra*

xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu."

26. Jidher li il-Qorti waslet għal din il-konklużjoni minħabba l-prassi ġenerali meħuda mill-Bord li ma jaħdimx il-kumpens fuq kriterji tas-suq ħieles jekk ir-raba' fl-inħawi ikunu wkoll għadhom soġġetti għal kirjiet qodma li huma bl-istess mod ikkontrollati. Di fatti intqal hekk:

> "14. ... *ma huwiex għal kollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żieda 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-żiedit fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq 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."*

27. Tajjeb li jingħad li l-prassi ma hiex liġi imma applikazzjoni f'sens wisa' suġġettiva tagħha. Għalhekk, jekk qiegħed jingħad li b'konsegwenza tad-deċiżjonijiet tal-Bord ma hiex issir ġustizzja mas-sid dan mhux bil-fors ifisser li l-liġi hija ħażina fiha innifisha. Jekk qatt huwa l-mod kif qed tkun applikata jew interpretata l-liġi li ma hiex korretta. Dan ifisser, li jekk qatt, għandha tkun attakkata dik il-prassi u mhux il-liġi fiha innifisha.

28. Bis-sentenza tagħha tat-12 ta' Lulju 2023, il-Qorti Kostituzzjonali iddeċidiet ukoll twarrab il-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti fil-każ ta' **Gerolamo sive Jimmy Bonavia nomine vs Avukat tal-Istat et** fuq dan ir-raġunament:

> "*21. Hu fatt li qabel l-emendi li saru fil-Kap. 199 bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-23 ta' Diċembru 2022, il-liġi kienet diġà tipprovdi għall-possibbiltà li sid il-kera jitlob awment fil-kera sakemm ma jiġix ipprovat* [dak stipulat fl-artikolu 3(2)(ċ)] ...
>
> *22. Mill-provi ma jirriżultax li qabel l-attur fetaħ din il-kawża, fetaħ kawża fil-Bord u talab l-awment tal-kera. Hu fatt ukoll li skont paragrafu (ċ), l-oneru tal-prova kien fuq l-inkwilin li juri li l-kera l-ġdida li jitlob sid il-kera mhijiex ekwa meta paragunata ma' kiri ta' għelieqi fl-istess parti ta' Malta. Però hu fatt magħruf li l-qbiela li titħallas għall-kiri ta' raba' għal skop agrikolu hi normalment baxxa, kif inhu fatt magħruf ukoll li l-prassi kienet li fil-Bord iż-żidiet li jingħataw ma jkunux normalment maħduma fuq kriterji ta' suq ħieles. Għalkemm il-liġi tidher li kienet tagħti diskrezzjoni wiesa' lill-Bord meta jiffissa l-awment fil-kera sakemm ma ssirx prova li l-kondizzjonijiet ġodda mitluba ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'għelieqi paragunabbli fl-istess żona ta' Malta, ir-realtà hi oħra. Għalhekk li tibbaża fuq id-dispożizzjoni tal-liġi ma jkunx qiegħed jagħmel ġustizzja ġaladarba hu magħruf li l-Bord hu normalment konservattiv ferm meta tintalab iż-żieda fil-qbiela.*"

29. Bid-dovut rispett għal dik il-Qorti, ladarba huwa paċifiku li dak li qed jiġri fir-realtá ma hijiex konsegwenza tal-liġi iżda tal-attitudni diskrezzjonarja konservattiva adottata mill-Bord, hija din l-attitudni diskrezzjonarja tal-istess Bord li allura għandha tiġi

attakkata u mhux id-dispożizzjonijiet legali tal-Kap. 199, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni.

30. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa rikonoxxut, li l-Bord ma kellux idejh riġidament marbutin bil-liġi kif kienet viġenti fiż-żmien li fih ġiet istitwita din l-azzjoni, bħal fil-każ tal-Kap 158 u 69 tal-liġijiet, fil-każ ta' awment tal-kera. F'dawn l-aħħar liġijiet, il-kera hija tassattivament revedibbli fil-konfini tal-kriterji stretti li tistabilixxi l-liġi stess bis-saħħa ta' formuli matematiċi, għalhekk ebda Qorti ma tista' tinjora dawn x-xorta ta' kriterji.

31. Huwa minnu li artikolu 3(2)(c) tal-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta, kif kien hekk viġenti, jipprovdi linja gwida kif għandhom ikunu approvati tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, fosthom żieda fil-kera. Imma huwa minnu ukoll, li dawn il-linji gwida jagħtu aktar latitudini lil Bord biex jeżerċita il-poteri tiegħu b'aktar liberalita' jekk iħoss li ċ-ċirkostanzi jippermettu. Huwa minnu li hija prassi tal-Bord li f'dan ir-rigward li talinqas f'għajnejn is-sidien titqies bħala konservattiva fil-każ ta' tibdiliet fil-kirja jew awment fil-ħlas ta' kera.

32. Minn naħa l-oħra din il-prassi trid titqiegħed fil-kuntest ta' deċenni ta' snin fejn dawn ix-xorta ta' liġijiet dejjem kienu imfassla biex iħarsu s-settur tal-biedja għalhekk mhux eskluż, li l-Bord ha jieħu din il-posizzjoni biex iħares is-settur agrikolu, kif wara kollox huwa l-oġġettiv soċjali tal-liġi.

33. Qabel il-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta, kien hemm l-Avviż tal-Gvern numru 242 tal-1943 Dwar it-Trażżin tal-Qbejjel u qabel dak l-avviż kien hemm ordinanza oħra li ukoll bl-iskop li tħares art agrikola. Dan il-fatt ikompli ukoll issaħħaħ il-fehma kemm l-Istat Malti tul iż-żminijiet dejjem ħares lejn dan is-settur bħala essenzjali

għas-Soċjeta' Maltija. Dan ifisser li l-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta ma hux liġi unika, iżda leġislazzjoni tipika għal dan is-settur.

34. Għalhekk, kien sta għas-sid, li jikkonvinċi lill-Bord kif kostitwit taħt il-liġi kif kienet viġenti, li dak li jipprovdu l-artikoli partikolari, għandhom jkunu applikati għax-xenarju soċjo-ekonomiku tal-lum u mhux ta' meta tkun saret il-kirja jew il-liġi. Fi ftit kliem, il-kriterju ta' kemm jitħallsu kirjiet oħra fil-viċinanzi ma jfissirx ta' bil-fors li jrid jittieħed biss kont ta' dak li qiegħed effettivament jitħallas, iżda ta' dak li għandu jitħallas skont iż-żminijiet tal-lum. Li kieku ma jkunx hekk, l-istess liġi titlef mid-dinamika tagħha, b'mod li ma jkunx qiegħed jittieħed kont taż-żminijiet kurrenti.[70]

43. F'dan il-kaz hawn skrutinat, mill-atti processwali jirizulta li:

(i) ir-rikorrent m'ghandux taghrif dwar meta bdiet din il-kirja u dwar il-pattijiet originali tal-kiri, u ma ressaq ebda prova, lanqas bil-mezz tax-xiehda ta' ommu li kienet sid u lokatrici qablu dwar l-istess;

(ii) ir-rikorrent ma spjegax ghalxhiex l-aktar proceduri ordinarji ricenti ghat-tmiem tal-kiri ma sarux ukoll kontra l-intimat, imma saru kontra tlieta minn hutu li ma jahdmux dan ir-raba', meta huwa kjarament maghruf lilu li l-intimat jahdem dan ir-raba', u ghalhekk huwa l-*"kerrej"* ghall-finijiet tal-ligi ordinarja;

(iii) ir-rikorrent ma spjegax kif giet li ha lura l-pussess battal, u ghalhekk hieles minn din il-kirja, tal-parti z-zghira tar-raba' li xtara minghand ommu, li kienet ukoll mikrija lill-intimat Caruana; meta effettivament gara dan; u ghaliex halla sal-ahhar stadju nett tal-kawza, wara li saru s-sottomissjonijiet finali tal-partijiet, biex jaghti

[70] **Rizzo vs Cutajar et**, *supra* (enfasi ta' din il-Qorti)

dan it-taghrif, u kjarament wara li l-intimat Avukat tal-Istat indika mir-rizultanzi processwali li seta' gara dan;

(iv) ir-rikorrent, u l-awtrici tieghi, qatt ma ezawrew ir- rimedji ordinarji disponibbli lilhom ghall-varjazzjoni fil-kera, la qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXII tal-2022 u lanqas wara, u dana jispjega ghalxhiex il-kera minima li kienet tithallas lil omm ir-rikorrent baqghet tithallas f'dan iz-zmien ukoll;

(v) il-prova li ghamel ir-rikorrent dwar il-valur fis-suq miftuh ta' din il-porzjoni raba', u dwar il-valur lokatizju taghha, bil-mezz tal-Perit Tekniku[71], anke jekk mhux kuntrarjata bi prova differenti mill-intimati, bl-ebda mod ma tqis ix-xejra agrikola ta' din il-porzjoni raba', bil-kejl ristrett li fiha u bl-access dejjaq li jinghad li ghandha fil-prezent, u saret prettament bi kriterji liberali ghall-valutazzjoni ta' art li tista' tintuza wkoll ghal skop rikreazzjonali[72], u mhux bhala art agrikola, kif filfatt hi u kienet ghal tant snin qabel illum;

(vi) il-prova dwar il-valur lokatizju ghas-snin 2021 u 2022 saret minghajr ebda riferenza ghall-ammont ta' qligh li raba' tal-istess tip u daqs kapaci jhalli lil bidwi fis-suq Malti, li jahdimha mhux semplicement b'wicc ta' qamh, imma b'ucuh ohra li jehtiegu ferm aktar xoghol u sengha agrikola, u b'rotazzjoni kif inhu mitlub mis-sengha tal-koltivazzjoni tal-hamrija, sabiex l-istess kera jkun kummercjalment vijabbli.

44. Wara li qieset dan kollu, din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-eccezzjonijiet imressqa mill-Avukat tal-Istat u indikati bin-numri sebgha (7) sa disgha (9) huma gustifikati fil-ligi, u ghandhom ikunu milqugha.

Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

[71] Fol. 47 *et seq.*
[72] Ara f'dan ir-rigward il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et**, *supra*, para. 22 sa 24 u kunsiderazzjonijiet simili fis-sentenzi sussegwenti fuq citati

45. **L-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi hekk:**

> ***(1) 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.***

L-ezami li trid taghmel din il-Qorti huwa jekk, ghaz-zmien li ghadda bejn il-11 ta' Mejju 2021 u l-1 ta' Marzu 2022, meta beda dan il-procediment, jew illum, ir-rikorrent sofriex ksur ta' dan il-jedd fundamentali bil-legislazzjoni ordinarja li kien hemm fis-sehh u li kienet tirregola l-infurzar procedurali tal-jeddijiet sostantivi tieghu fir-relazzjoni lokatizja mal-intimat Caruana.

46. Ricentement, il-Qorti Kostituzzjonali kellha opportunita' tezamina din il-lanjanza, f'kuntest identiku ta' kiri ta' raba' kontrollat bil-ligi impunjata, fis-sentenza ricenti **Myriam Chemel et vs Avukat tal-Istat et**[73]. B'mod generali, hija spjegat li:

> ***25. Kwistjonijiet ta' smigħ xieraq iqumu meta (i) ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat (iii) meta s-smigħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (audi alteram partem) u/jew li tressaq***

[73] Rik. Nru. 659/2021/1AJD, 2.12.2024

il-każ tagħha kif imiss (v) meta sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. F'dan il-każ huwa evidenti li ma teżisti l-ebda waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, aktar u aktar meta huwa ċar li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda ilment fir-rigward tal-proċeduri li ressqu quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba u li r-rikorrenti lanqas ma għamlu xi ilment fir-rigward tal-Artiklu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

26. L-Avukat tal-Istat jagħmel referenza għas-sentenza fil-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba u jargumenta li kienu r-rikorrenti stess li ma ressqux provi biżżejjed fir-rigward ta' jekk ir-raba' kienx issullokat u jekkkienx qed jinħadem u li kellhom bżonn l-art għall-ħtiġijiet tagħhom u li lappell sar biss fuq il-fatt li l-Bord kellu jiddetermina l-każ fuq kawżali diversi. Fl-aħħar mill-aħħar, kien hemm nuqqasijiet fl-azzjoni tar-rikorrenti appellati fil-proċeduri quddiem il-Bord u li għal dawn in-nuqqasijiet żgur li ma kienx responsabbli l-Istat.

Wara li qieset ic-citazzjonijiet li ghamlet l-Ewwel Qorti, f'dak il-kaz, mis-sentenzi fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et***[74]***, J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et***[75]***, Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et***[76] u l-kunsiderazzjonijiet segwenti taghha:

43. Huwa evidenti, għalhekk, illi minkejja illi l-Artikolu 4 isemmi lista ta' ċirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob ir-ripresa tar-raba', din il-lista kienet waħda riġida illi ma toffri l-ebda flessibilita', b'dana illi filwaqt illi huwa minnu illi r-rikorrenti kellhom id-dritt illi jmorru quddiem il-Bord, kif effettivament għamlu, tali dritt xorta waħda kellu l-limitazzjonijiet tiegħu, u l-possibilita' ta' ripresa tar-raba' kienet soġġetta għal test riġidu,

[74] Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 18.3.2021, Rik Nru 228/2019JZM (in ġudikat)
[75] *Supra*, para. 12 u 17
[76] *Supra*, para. 29

b'dana illi r-rikorrenti xorta waħda ma setgħux jutilizzaw ir-raba' proprjeta' tagħhom kif xtaqu huma;

44. L-istess jista' jingħad ukoll dwar l-Artikolu 3 tal-Kap 199. Biss biss, issub-artikolu (2)(ċ)14 kien saħansitra jistipula illi l-Bord ma setax japprova kundizzjonijiet ġodda mir-rikorrenti jekk tali kondizjonijiet 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 ilħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, talaċċessibiltà għat-triq, u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal. L-implikazzjoni hawnhekk kienet illi rrispettivament miċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ (inkluż, inter alia, il-valur tar-raba' fis-suq u l-mezzi tal-kerrej) f'perjodu partikolari, u, aktar u aktar, irrispettivament mix-xewqa tal-proprjetarji tarraba' stess, il-Bord ma setax jaċċetta kundizzjonijiet oħra illi ma kinux ekwi għal kundizzjonijiet f'egħlieqi paragunabbli. Huwa minnu illi l-Att XXII tal-2022, minkejja illi emenda l-Artikolu 3 tal-Kap 199, xorta waħda impona numru ta' kundizzjonijiet fuq il-valur lokatizju tar-raba' illi jista' jiġi stabbilit mill-Bord, iżda tali kundizzjonijiet huma aktar kurrenti, flessibbli, u jagħtu wkoll lok għal reviżjoni tal-kera maż-żmien, kuntrarjament għal dak illi kien jipprovdi dan l-Artikolu qabel Jannar 2023. Jirriżulta għalhekk ben ċar illi minkejja illi l-liġi kienet tagħti l-possibilita' illi jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja, din il-possibilta' kienet xorta waħda limitata b'kundizzjonijiet rigorużi illi ma tawx lill-proprjetarji d-dritt illi jużaw l-art illi tagħha kienu proprjetarji fil-potenzjal sħiħ tagħha;

Fil-kaz ta' **Myriam Chemel et**[77], il-Qorti Kostituzzjonali ikkonkludiet hekk:

29. Dan meqjus, din il-Qorti tqis li matul iż-żmien it-tifsira ta' smigħ xieraq evolviet tant li l-aċċess għall-Qorti huwa integrali

[77] *supra*

għad-dritt ta' smigħ xieraq. Issa fil-każ odjern ir-rikorrenti kellhom aċċess għall-Qorti madankollu dan kien limitat u dan għaliex il-liġi kif kienet viġenti ma kinitx tippermettilhom li jitolbu awment fil-kera b'mod liberu iżda kellhom jissodisfaw li hemm "..egħlieqi paragunabbli fl-istess parti fil-Gżira"; li fil-kuntest ta' suq regolat il-konklużjoni raġġunta kienet ser tkun waħda prevedibbli u fil-probabbiltà mhux a favur is-sid. Hawn issir referenza mhux biss għall-konsiderazzjonijiet mirquma li għamlet l-Ewwel Qorti, li jmorru lil hinn minn sempliċi referenza għall-kawża ***J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et*** *iżda ssir referenza wkoll għall-kawża fl-ismijiet* ***Baldacchino Holdings Limited (C10716) vs l-Avukat Ġenerali et deċiża nhar it-12 ta' Lulju 2023*** *mill-Qorti Kostituzzjonali fejn ingħad:*

> *"41. L-Ewwel Qorti għamlet referenza għas-sentenza* ***Dr Francis Lanfranco v. Avukat Ġenerali et*** *tat-18 ta' Marzu 2021 tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla. Wara li rriproduċiet parti estensiva minnha, qalet:*
>
> *"Magħmula dawn l-osservazzjonijiet fil-każ ċitat il-Qorti ssib li s-soċjeta' rikorrenti għandha raġun fl-ilment tagħha a tenur ta' dawn iż-żewġ dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni. Ġjaladarba l-Kap 199 tal- Liġijiet ta' Malta ma jipprovdix rimedju idoneju li jippermetti lis-sid tal-art agrikola li jottjeni bidliet effettivi fit-termini u l-kundizzjonijiet tal-kera, allura dan l-istess Att qiegħed iċaħħad lis-soċjeta' rikorrenti minn aċċess għal Qorti jew Tribunal indipendenti u mparzjali li jista' jieħu konjizzjoni tad-drittijiet tagħhom.*
>
> *Għaldaqstant il-Qorti ssib ksur tal-Art 6 tal-Konvenzjoni u tal-Art 39 talKostituzzjoni fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti.*
>
> *...*
>
> *42. Id-diffikultà mhijiex li fl-Art. 3(2)(ċ) tissemma l-ekwità imma li jrid isir paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu*

ježistu "f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti fil-Gżira". Ċirkostanza li x'aktarx ser twassal biex jekk tintlaqa' t-talba għall-awment fil-kera, ser tkun waħda insinifikanti."

30. Meqjus dan ma dak ikkunsidrat mill-Ewwel Qorti, din il-Qorti ma tarax li għandha tmur lil hinn minn dak deċiż mill-Ewwel Qorti u ser tiċħad dan l-aggravju.

47. Bid-dovut rispett, din il-Qorti ma tistax tasal ghall-istess konkluzjoni f'dan il-kaz, fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet maghmula minnha fil-paragrafi numerati 39 sa 43 aktar 'il fuq. Ghall-istess ragunijiet hemm spjegati, din il-Qorti tqis li, bejn meta akkwista din il-porzjoni raba', b'mod volontarju u mhux furzat, u meta ntavola din l-azzjoni, ir-rikorrent kellu rimedji ordinarji potenzjalment effettivi fil-kaz tieghu x'jesperixxi, partikolarment wara dak li gara fl-aktar procediment ordinarju ricenti li kien intavolat mill-awtrici tieghu, u wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXII tal-2022, kellu rimedju ulterjuri ghall-awment adegwat fil-kera tal-porzjoni raba' bhala art agrikola.

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza, u tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent u mill-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, u tal-intimat Caruana, billi:

1. **Tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, tilqa' l-eccezzjonijiet tieghu numerati hamsa (5) sa hdax (11) u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eccezzjonijiet tieghu billi mhux mehtiega fid-dawl ta' dak hawn deciz;**

2. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Caruana, tilqa' l-bqija tal-eccezzjonijiet imqajjma minnu safejn kompatibbli ma' dak hawn deciz u tichadhom ghall-bqija;

3. Konsegwentement tichad it-talbiet tar-rikorrent, bl-ispejjez kontra tieghu.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Deputat Reġistratur