MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Jannar, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 483/2023 LM

Agostina sive Ina Cini (K.I. nru. 809249M), Claude Grima (K.I. nru. 209574M), Carmelina Borg (K.I. nru. 73537M), Maryanne sive Miriam Vella (K.I. nru. 846547M), Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I. nru. 469153M), Simon Grima (K.I. nru. 483466M), Anjelica Ellul (K.I. nru. 295469M), Edward Grima Baldacchino (K.I. nru. 384167M), Gordon Grima Baldacchino (K.I. nru. 322269M), Vanessa Frazier (K.I. nru. 322369M), Carmel sive Charles Grima (K.I. nru. 117338M), Gemma Brownrigg (K.I. nru. 318542M), u b'digriet tal-10 ta' April, 2024 l-atti tal-kawża ġew trasfużi f'isem Joseph Brownrigg (K.I. nru. 731340M) wara l-mewt ta' Gemma Brownrigg, Alessandra Spiteri (K.I. nru. 331162M), Angelo Grima (K.I. nru. 135264M) u Victoria Grima (K.I. nru. 624843M),

vs.

L-Avukat tal-Istat

Joseph Desira

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-27 ta' Settembru, 2023, mir-rikorrenti **Agostina sive Ina Cini (K.I. nru. 809249M), Claude Grima (K.I. nru. 209574M), Carmelina**

Borg (K.I. nru. 73537M), Maryanne sive Miriam Vella (K.I. nru. 846547M), Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I. nru. 469153M), Simon Grima (K.I. nru. 483466M), Anjelica Ellul (K.I. nru. 295469M), Edward Grima Baldacchino (K.I. nru. 384167M), Gordon Grima Baldacchino (K.I. nru. 322269M), Vanessa Frazier (K.I. nru. 322369M), Carmel sive Charles Grima (K.I. nru. 117338M), Gemma Brownrigg (K.I. nru. 318542M), Alessandra Spiteri (K.I. nru. 331162M), Angelo Grima (K.I. nru. 135264M) u Victoria Grima (K.I. nru. 624843M), u b'digriet tal-10 ta' April, 2024 l-atti tal-kawża ġew trasfużi f'isem Joseph Brownrigg (K.I. nru. 731340M) wara l-mewt ta' Gemma Brownrigg, [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett illi:

1. *Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-porzjoni art ta' circa 4T u kwart, f'Ta' Slazz jew ta' Lambordi jew tal-Istabar, fil-limiti ta' Marsaxlokk u ż-Żejtun (minn hawn 'il quddiem, "il-Proprjetà").*

2. *Din il-proprjetà hija mikrija lill-intimat Joseph Desira versu l-qbiela ta' €23.29 fis-sena, u ilha hekk mikrija għal ħafna snin.*

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

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

5. *Apparti hekk, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti qegħdin jintrabtu bil-liġi illi jġeddu l-kirja kull sena fil-konfront tal-intimat, u ma jistgħux*

jitolbu illi jieħdu ripreża tal-fond biex jeżerċitaw il-libertà kuntrattwali tagħhom, għajr jekk ma jissussistux il-kundizzjonijiet fl-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġjiet ta' Malta, li minnhom infushom huma ristretti ferm, okkażjonali, u ma jagħtux speranza reali tat-teħid lura tal-pussess, apparti l-fatt illi miżgħuda b'eċċezzjonijiet fattwali u legali li jagħmluha aktar diffiċli għall-esponenti li jiksbu r-ripreża.

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

7. *Għalhekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199, u/jew l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet tal-esponenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.* ***F'dan l-istadju, l-esponenti qegħdin jillimitaw it-talba tiegħu għas-sitwazzjoni kif kienet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022, b'riserva li jekk iqisu meħtieġ, fil-ġejjieni, jikkontestaw il-validità ta' dawn l-emendi, tal-artikolu 3(2A) tal-Kapitolu 199, u tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 199.02, u ta' kwalunkwe liġijiet jew regolamenti oħra, fost l-oħrajn.***

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

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

10. *Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea ppronunzjaw ruħhom dwar materji simili diversi drabi, anke jekk mhux neċessarjament dwar l-istess kap tal-liġi li qiegħed jiġi impunjat hawnhekk. F'din il-kawża l-esponenti qegħdin jagħmlu s-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l-leżjonijiet passati. Qiegħda ssir ukoll talba għall-iżgumbrament biex tramite din l-Onorabbli Qorti, l-esponenti jingħataw rimedju minn hawn 'il quddiem u ċioe billi jottjenu l-iżgumbrament tal-intimat malli dawn jinstabu illi qegħdin tokkupa l-fond taħt kirja leżiva u allura b'hekk invalida u mingħajr effett. Issir referenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (app. No. 55747/16), li dderiġiet il-qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom għalfejn jagħmlu proċeduri dupplici biex jottjenu solljev għall-jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni. Huwa għalhekk illi r-rikorrenti preżentement qegħdin jitolbu wkoll ir-rimedju ta' żgumbrament, naturalment apparti kumpens.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

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

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

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

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

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

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fid-19 ta' Ottubru, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:-

1. *Illi preliminarjament, huwa xieraq li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu li għandhom fuq l-art mertu ta' din il-kawża, u tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża u prova li din il-kirja hija soġġetta għall-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**);*

2. *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 qegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin u kif ser jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

3. *Illi l-esponent jeċċepixxi illi mhux minnu li l-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-għalqa f'idejhom, infatti l-**artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx;*

4. *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 jidhirlu xierqa u dan sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, speċjalment tal-art agrikola. Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali;*

5. *Illi fir-rigward tat-tieni talba fir-rikors promutur, l-esponent jeċċepixxi illi* dato ma non concesso *illi dina l-Onorabbli Qorti ssib illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, tali ġudikat jista' jkollu effett biss* inter partes *u mhux* erga omnes *f'azzjoni taħt l-**artikolu 46 tal-Kostituzzjoni** bħal dik odjerna;*

6. *Illi bla ħsara għal dak eċċepit, bl-**Att XXII tal-2022** ġiet introdotta proċedura ġdida dwar iż-żieda fil-kera **(Art. 3(2A) tal-Kap. 199)**, u b'hekk ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimati qed jokkupaw l-art in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

7. *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 kontra tagħhom."

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Joseph Desira** [minn issa ’l quddiem ‘l-intimat Desira’], li ġiet ippreżentata fl-1 ta’ Novembru, 2023, fejn intqal illi:

> *"Jesponi bir-rispett:*
>
> *Illi preliminarjament jiġi rilevat illi l-kirja in kwistjoni hija regolata permezz ta' ftehim li ġie fis-seħħ fil-15 ta' Awwissu, 2021 li kopja tiegħu huwa hawn anness – Dokument A;*
>
> *Tali ftehim ġie mġedded bonarjament bejn il-partijiet kif anke jidher mid-dokument B hawn anness;*
>
> *Konsegwentement il-premessi li abbażi tagħhom saret din il-kawża huma skorretti u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda* in toto*;*
>
> *Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-tgawdija tal-esponenti tar-raba' in kwistjoni qiegħed isir a tenur ta' dak li ġie pattwit bejn il-partijiet u skont il-liġi u konsegwentement l-esponent ma lleda ebda drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u m'għandux ikun hu li jagħmel tajjeb għal kwalsiasi leżjoni li setgħu sofrew u possibilment għadhom qed isofru r-rikorrenti;*
>
> *F'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti għandu kull dritt javalla ruħhu mid-dispożizzjonijiet attwali tal-liġi billi hu wkoll għandu aspettattiva leġittima li jgawdi l-istess u konsegwentement kwalsiasi pronunzjament li tista' tagħti din il-Qorti m'għandhiex tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali tal-esponenti."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta’ April, 2024, il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Cassar bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fuq l-art mertu ta’ dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess art fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1987 sal-2023, b’intervalli ta’ ħames snin kull wieħed. Il-Perit Cassar ippreżenta r-rapport tiegħu fid-29 ta’ April, 2024, u ħalfu fl-20 ta’ Ġunju, 2024.

Rat illi waqt l-udjenza tal-25 ta' Settembru, 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza, u l-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma s-sidien ta' porzjon art ta' ftit akbar minn erba' tomniet, magħrufa bħala 'Ta' Slazz', jew 'Ta' Lambordi', jew 'tal-Istabar', fil-limiti ta' Marsaxlokk [minn issa 'l quddiem 'l-art'], li ilha mikrija lill-intimat Joseph Desira għal bosta snin, u qablu lill-antenati tiegħu, bi qbiela ta' €23.29 fis-sena. Ir-rikorrenti jgħidu li l-qbiela mħallsa mill-gabillott Desira, ma tirriflettix il-qbiela li din l-art kienet iġġib fis-suq, u meta wirtu din l-art huma kellhom jaċċettaw il-qbiela u l-kundizzjonijiet tal-kirja, li kienu ilhom fis-seħħ bosta snin. Jgħidu wkoll li huma kienu kostretti jaċċettaw il-kirja, mingħajr ebda speranza li xi darba għad ikunu jistgħu jirriprendu pussess tal-art. Qalu li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-artikolu 4 tiegħu, huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Ir-rikorrenti jispeċifikaw ukoll li huma qegħdin jillimitaw l-azzjoni tagħhom sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022. Huma ilmentaw ukoll li fil-każ odjern x'aktarx li hemm bdil fl-użu tal-art, b'tali mod li l-kirja ma tistax tibqa' titqies waħda regolata bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, imma huma d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 li huma applikabbli, u qalu li għal-leżjonijiet sofferti minnhom għandu jkun hemm rimedju effettiv, mhux biss bil-likwidazzjoni tal-kumpens għad-danni

sofferti minnhom, imma wkoll bl-iżgumbrament tal-inkwilin mill-fond. Permezz tat-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu (a) li jiġi ddikjarat li l-Kap. 199, u/jew senjatament l-artikolu 4 tiegħu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022, kienu jivvjolaw id-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; (b) li jiġi ddikjarat li l-Kap. 199 u/jew l-artikolu 4 tiegħu, huma nulli u mingħajr effett *erga omnes*; u (ċ) l-intimat ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġi sabiex ikompli jgawdi l-kirja; (d) jiġi ddikjarat ukoll li dan jammonta għal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti; (e) l-intimat Avukat tal-Istat jiġi kkundannat iħallas il-kumpens għad-danni li għandhom jiġu likwidati; u (f) il-Qorti għandha tagħti wkoll dawk ir-rimedji l-oħra kollha li jidhrilha li huma opportuni.

5. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq l-art, kif ukoll prova tal-kirja, u li din il-kirja hija regolata bil-Kap.199 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat qal li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, u żied jgħid li mhux minnu li l-Kap. 199 jagħmilha impossibbli għas-sidien li jirripendu pussess tal-art. Jgħid ukoll li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat qal li ġudikat f'dawn il-proċeduri għandu jkollu effett biss bejn il-partijiet fil-kawża u mhux *erga omnes,* u fi kwalunkwe każ l-Att XXII tal-2022 introduċa proċedura ġdida li tippermetti awmenti fil-qbiela

6. L-intimat Desira eċċepixxa in linea preliminari, li l-kirja hija regolata bil-ftehim ta' kiri li ġie ffirmat fil-15 t'Awwissu, 2021. Il-Qorti tirrileva li mill-provi jirriżulta li l-ftehim li jirreferi għalih Desira, ma kienx ftehim ta' kiri *di novo,* iżda skrittura li permezz tagħha ir-rikorrenti, li bħala sidien wirtu l-ishma rispettivi tagħhom, ikkonsolidaw il-kirjiet li għandhom fuq diversi porzjonijiet ta' art, u l-

ftehim li qiegħed jirreferi għalih l-intimat Desira, bl-ebda mod m'huwa ftehim ġdid ta' kiri, iżda mod kif bil-miktub ir-rikorrenti qablu li l-kirja qiegħda tiġġedded bl-istess kundizzjonijiet u bl-istess rata ta' kera eżistenti meta huma saru s-sidien tal-art. L-intimat Desira eċċepixxa wkoll li huwa qiegħed jokkupa l-art skont it-termini tal-ftehim bejn il-partijiet, u li huwa dejjem osserva l-liġi, sabiex b'hekk għandu aspettattiva leġittima li jibqa' fit-tgawdija tal-art.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-risposta tiegħu, l-intimat Desira ppreżenta kopja tal-ftehim ta' kiri bejn il-partijiet li sar fil-15 t'Awwissu, 2021.[1] Il-Qorti tirrileva għal darb'oħra illi kif ġie spjegat ukoll mix-xhieda tar-rikorrenti, dan ma kienx ftehim ġdid ta' kiri, iżda skrittura li permezz tagħha ir-rikorrenti kkonsolidaw il-kirjiet li kellhom fuq diversi porzjonijiet ta' art, sabiex jirregolaw dawn il-kirjiet fir-rigward tal-inkwilin.

8. Permezz ta' rikors ippreżentat mir-rikorrenti fil-5 ta' Marzu, 2024, huma spjegaw li fil-mori tad-differiment mietet Gemma Brownrigg, u talbu li l-atti jiġu trasfużi f'isem ir-raġel tagħha Joseph Brownrigg, wara li ppreżentaw l kopja tar-riċerki testamentarji u riċerki oħra sabiex din il-Qorti setgħet tordna l-leġittimazzjoni tal-atti[2], liema talba ġiet milqugħha.

9. Permezz ta' nota ppreżentata fit-8 ta' April, 2024, ir-rikorrenti ppreżentaw l-*affidavit* ta' **Claude Grima**[3], li fix-xhieda tiegħu qal li r-rikorrenti huma s-sidien u l-użufruttwarji tal-art mertu tal-kawża. Qal li din l-art ilha fil-familja tagħhom għal bosta snin, iżda minkejja dan qatt ma kienet fil-pussess

---

[1] *A fol.* 15 tal-proċess.
[2] *A fol. 24 et seq*. tal-proċess.
[3] *A fol.* 38 tal-proċess.

tagħhom, għaliex bl-applikazzjoni tal-liġijiet tal-qbiela kien ferm diffiċli għas-sidien li jgħollu l-kera jew li jieħdu lura l-pussess ta' din l-art. Qal li s-sistema ta' ġbir tal-qbiela llum ġiet irreġistrata minnu f'format elettroniku. Qal li l-inkwilin tal-art u l-familja tiegħu ilhom jikru dan ir-raba' għal bosta snin, u sfortunatament kien hemm irċevuti antiki tal-kera li ntilfu maż-żmien. Ix-xhud qal li dawn il-proċeduri ġew istitwiti mir-rikorrenti għaliex qegħdin jippretendu kumpens għaż-żmien kollu li matulu huma rċevew kera baxxa. Qal ukoll li llum is-suq tal-bejgħ u l-kiri tar-raba' kiber ħafna, mhux biss għal skop agrikolu, u r-rikorrenti huma ppreġudikati bil-fatt li l-art la tista' tinbiegħ, u lanqas ma jistgħu jieħdu pussess tagħha lura. Qal li fil-preżent hemm ukoll proċeduri għall-awment tal-qbiela. Ix-xhud ippreżenta kopja tal-ktieb tal-irċevuti tal-kera[4], kopja tal-*ledger* elettroniku bil-ħlasijiet riċenti tal-qbiela[5], kopja ta' ftehim iffirmat fil-15 t'Awwissu, 2021 li permezz tiegħu r-rikorrenti qablu li l-kirja agrikola għandha tiġġedded għal sena oħra[6], dikjarazzjoni dwar il-provenjenza tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri[7], u kopja ta' kuntratt tat-30 ta' Ottubru, 1945 fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit, li permezz tiegħu sar it-trasferiment tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri favur Angelo Grima, antenat tar-rikorrenti.

10. L-intimat **Joseph Desira** fl-*affidavit* tiegħu[8] spjega li huwa ilu jaħdem l-art għal aktar minn għoxrin sena, u fiha huwa jiżra qamħ u silla. Qal li qablu kien jaħdem ir-raba' missieru u anke missier missieru. Qal li l-qbiela kienet titħallas fil-15 t'Awwissu ta' kull sena lil ċertu Monsinjur S. Grima, li jiġi ħu Agostina Cini, u meta miet Monsinjur Grima, il-ħlas tal-qbiela beda jsir lill-Maġistrat Gawdenzio Borg. Qal ukoll li fil-preżent huwa jħallas il-qbiela lil ċerta Oriana

[4] *A fol.* 41 tal-proċess.
[5] *A fol.* 42 tal-proċess.
[6] *A fol.* 46 tal-proċess.
[7] *A fol.* 47 tal-proċess.
[8] *A fol.* 85 tal-proċess.

Zlatev, li hija parentelata mar-rikorrenti. Qal li kemm hu, kif ukoll missieru, u n-nannu tiegħu qablu, dejjem qdew l-obbligi tagħhom bħala inkwilini bl-aħjar mod, dejjem irrispettaw lis-sidien, u dejjem osservaw il-liġi. Qal li fl-2021 huwa ġie infurmat minn Oriana Zlatev, li hija kienet ser tibda tieħu ħsieb il-ġbir tal-qbiela, u kienet anki talbitu jiffirma kuntratt f'dan ir-rigward. Qal li l-ftehim baqa' jiġġedded minn sena għal sena, u xi żmien wara ir-rikorrenti istitwew wkoll proċeduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', fejn talbu li l-kera tiġi awmentata. Flimkien mal-*affidavit* tiegħu, l-intimat Joseph Desira ppreżenta wkoll għadd ta' irċevuti tal-qbiela.[9]

11. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Mario Cassar**, fir-rapport tiegħu[10] spjega li huwa għamel aċċess fuq l-art mertu ta' dawn il-proċeduri fil-preżenza ta' waħda mis-sidien, u tal-gabillott Desira. Qal li l-art tikkonsisti f'żewġt iħbula raba' adjaċenti, li jokkupaw arja ta' madwar 5,238 metri kwadri, u l-aċċess għal din l-art huwa bil-karrettun. Spjega li l-art tinkludi vaska, żewġt ikmamar, li waħda minnhom għandha aktar minn sebgħa u ħamsin (57) sena, u li tidher fis-*site plan* tal-Awtorità tal-Ippjanar tal-1967, u kamra oħra li għandha aktar minn tletin sena. Kompla jgħid li fil-preżent l-art għandha valur ta' €95 għal kull metru kwadru, u għalhekk komplessivament l-art għandha valur ta' €497,610, filwaqt li l-valur lokatizju tal-art fis-snin rilevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri, kienet €161 fis-sena 1987, u €4,524 fis-sena 2022.

Konsiderazzjonijiet legali

12. Din il-Qorti tinsab sodisfatta mill-provi miġjuba mir-rikorrenti, li huma s-sidien tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri, liema art hija regolata b'kirja agrikola

[9] *A fol.* 87 *et seq.* tal-proċess.
[10] *A fol.* 100 tal-proċess.

li taqa' taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti jikkontendu li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tagħhom bħala sidien tal-art, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. B'riferiment għall-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-inkwilin Desira, il-Qorti tirrileva li ma kien hemm l-ebda kirja li saret mill-ġdid fis-sena 2021, u l-ftehim tal-15 t'Awwissu, 2021 kien maħsub biss biex jirregola permezz ta' skrittura il-ftehim eżistenti bejn il-partijiet li kien ilu fis-seħħ għal bosta snin, u kien mod kif ir-rikorrenti organizzaw il-kirjiet li jirċievu għal diversi porzjonijiet ta' art li huma s-sidien tagħhom.

13. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 jelenka diversi ċirkostanzi fejn kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx, iżda l-Qorti tirrileva li għalkemm huwa minnu li l-liġi ipprovdi għal diversi sitwazzjonijiet fejn sid jista' jersaq quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', u jitlob ir-ripreża tal-art agrikola tiegħu, hemm ukoll diversi istanzi fejn is-sidien isibu li ma jistgħux jirriprendu l-art għaliex l-ebda waħda miċ-ċirkostanzi kkontemplati fl-artikolu 4 tal-Kap. 199 ma tkun tissussisti. Evidentement ir-raba' in kwistjoni qiegħed jinħadem, u għalhekk ir-rikorrenti ma setgħux jibbażaw it-talba tagħhom għar-ripreża tal-art għaliex tħalliet ma tinħadimx. Ir-rikorrenti lanqas ma jistgħu jgħidu li l-qbiela mhijiex titħallas fil-ħin, għaliex l-intimat Desira xehed li huwa dejjem qeda l-obbligi tiegħu bħala gabillott skont il-liġi. Ir-rikorrenti għamluha ċara li huma qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-liġi li jagħmluha impossibbli għalihom li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom fejn ma jissussistux iċ-ċirkostanzi kkontemplati mil-liġi, jew fejn ma jistgħux ivarjaw il-kundizzjonijiet tal-kirja jew jawmentaw il-kera li qegħdin jirċievu. Mill-prova tad-differenza bejn il-valur lokatizju tal-art fis-suq, u l-kera li qiegħda titħallas mill-inkwilin attwalment, ir-rikorrenti qegħdin jindikaw li parti mill-ilment

tagħhom huwa msejjes fuq il-pretensjoni tagħhom li ma nżammx bilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sidien tal-art u s-salvagwardji li l-liġi tipprovdi lill-inkwilin. Il-Qorti tqis li l-intimat Avukat tal-Istat mhuwiex korrett meta jgħid li r-rikorrenti mhumiex fl-impossibilità li jieħdu lura l-pussess tal-art, għaliex fin-nuqqas tar-rekwiżiti kkontemplati mil-leġislatur, m'hemm l-ebda mod kif sidien ta' art agrikola jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-art tagħhom.

14. Ir-rikorrenti ppreċiżaw ukoll li l-azzjoni tagħhom hija limitata sa dakinhar li daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXII tal-2022, u għalhekk il-kumpens mitlub minnhom huwa għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom li huma ġarrbu matul is-snin li huma ma kinux qegħdin jirċievu dħul xieraq mill-qbiela ta' din l-art.

15. Tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u 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-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

16. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera, u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kiri, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed

leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[11] Il-Qorti hawnhekk tirrileva li minkejja li l-ġurisprudenza f'dan ir-rigward essenzjalment tittratta ċirkostanzi fejn fond ikun mibni u urban, l-istess prinċipji legali huma applikabbli fir-rigward ta' raba' li l-qbiela tiegħu huma regolati bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199.

17. Il-Qorti tirrileva wkoll li m'hemm l-ebda dubju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet din il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' din il-liġi, li kienet maħsuba biex tirregola l-kiri mill-ġdid ta' art agrikola[12], l-għan tagħha kien wieħed leġittimu. Il-Qorti tgħid ukoll li l-għan tal-liġi huwa rifless saħansitra fid-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 4(2) ta' din l-istess liġi, li jipprovdu għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jirriprendi pussess tar-raba', b'dan iżda l-prijorità ewlenija f'każ bħal dan tkun li titkompla bla xkiel l-attività agrikola. Il-Qorti tagħraf li l-Istat għandu dmir li jassikura li fil-pajjiż ikun hawn prodott agrikolu suffiċjenti u adegwat, u fiż-żmien meta ġiet ippromulgata din il-liġi, id-dmir tal-Istat kien aktar oneruż, għaliex l-istat ekonomiku u finanzjarju tal-pajjiż kien jirrifletti l-limitazzjonijiet u n-nuqqasijiet fis-soċjetà dak iż-żmien. Barra minn hekk, fl-aħħar snin, minħabba żieda qawwija fil-popolazzjoni, kibret sew l-importazzjoni ta' prodotti agrikoli sabiex jiġi assigurat li d-domanda tintlaħaq tajjeb. Il-Qorti tagħraf li l-Gvern xorta waħda għad għandu responsabbilità qawwija sabiex jassigura li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq l-importazzjoni, anki fid-dawl ta' dak li ġara fis-snin tal-pandemija COVID-19, meta kien hawn interruzzjonijiet fit-trasport bl-ajru u bil-baħar. Huwa għalhekk li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur agrikolu lokali jibqa' kompetittiv. Id-diskrezzjoni tal-Istat

[11] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.
[12] Ara t-titolu ta' din il-liġi.

imbagħad għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti bid-drittijiet fundamentali li jgawdi ċ-ċittadin, u kuntrarjament għal dak li jikkontendi l-intimat Avukat tal-Istat, għalkemm f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, l-Istat m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel lis-sid fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

18. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[13], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitutes a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[14]

19. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). 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. That assessment may involve not only the conditions of 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*

[13] App. 8793/79, 21.02.1986.
[14] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs*. Avukat Generali et, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs*. Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.

factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151.*"*[15]

20. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Għalhekk jonqos li l-Qorti tikkunsidra jekk fil-każ odjern jirriżultax li kien hemm nuqqas ta' proporzjonalità fil-miżuri leġislattivi ppromulgati mill-Istat. Tagħraf li dawn il-miżuri ttieħdu bil-għan li jiġi protett is-settur agrikolu, billi jiġi assigurat li l-bidwi ma jiġix imċaħħad faċilment mill-art li huwa jkun ilu jaħdem għal bosta snin, anki billi tiġi imposta fuqu żieda qawwija fil-qbiela li ma tippermettilux li jkompli jaħdem dik l-art, b'mod li ma jkunx jista' jkompli jkabbar il-prodott tiegħu b'mod sostenibbli, li jippermettilu introjtu suffiċjenti u adegwat li jassigura mod ta' għajxien diċenti u rispettabbli għalih u għall-familja tiegħu.

21. Tgħid li tenut kont il-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1987 sas-sena 2023, u meħuda in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, (b) il-fatt li għalkemm l-artikolu 4(2) jikkontempla ċirkostanzi fejn sid jista' jiġi awtorizzat ma jġeddidx kirja agrikola, madanakollu l-liġi timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi l-proprjetà tiegħu, u fin-nuqqas ma kienx qiegħed jingħata kumpens ġust. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **J&C Properties Limited *vs.* Nazzareno Pulis et**[16]:

"Madankollu 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 riċentement 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-żidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.

[15] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.
[16] Qorti Kostituzzjonali, 23.11.2020.

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."

22. Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Vincenza *sive* Sina Magro *vs.* L-Avukat tal-Istat et**[17], fejn ingħad li:

"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 intiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew ma jiggarantix kumpens sħiħ għal ġeneralità tal-każijiet kollha, però meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma hu dan il-każ, il-kumpens jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

...

32. F'kull każ il-problema tal-liġi però hi li ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu irċevew għaż-żmien kollu qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali 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 tal-liġi."

23. F'dan il-każ, il-Qorti trid tippreċiża li l-perijodu ta' żmien rilevanti għall-fini tal-komputazzjoni li trid issir fir-rigward tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, huwa dak bejn it-30 ta' April, 1987 u t-8 ta' Frar, 2023, li hija d-data meta ddaħħal fis-seħħ l-Att XXII tal-2022.

24. In vista tas-sejbien ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas

[17] Qorti Kostituzzjonali, 31.05.2023.

lilhom mill-Istat. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-*quantum*. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

25. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

> *"... il-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 ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."*

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

---

[18] 29.04.2016.
[19] 27.06.2019.
[20] 30.09.2016.

27. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jaċċenna għalihom l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, iżda wkoll li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jipperċepixxu li kieku tħallew jikru l-art fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-ammont attwali li huma daħħlu tul is-snin, tant hu hekk li kieku din l-art inkriet fis-suq miftuħ bejn it-30 ta' April, 1987 u t-8 ta' Frar, 2023, id-dħul totali tar-rikorrenti kien ikun ta' madwar €36,148.06, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati *a fol.* 110 tal-proċess:

Sena	**€**
1987	245 ġurnata (€161/365 x 245) = €108.06
1988-1991	€161 x 4 = €644
1992-1996	€259 x 5 = €1,295
1997-2001	€418 x 5 = €2,090
2002-2006	€672 x 5 = €3,360
2007-2011	€1,083 x 5 = €5,415
2012-2016	€1,744 x 5 = €8,720
2017-2022	€2,809 x 5 = €14,045
2023 (01.01.2023-08.02.2023	€4524/365 = €12.39 x 38 jum = €471
B'kollox	**€ 36,148.06**

meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar €838.44, li fi kwalunkwe każ hija stima li tirrappreżenta l-massimu tal-kera li setgħet ġie pperċepita, hekk kif ir-rikorrenti stess iddikjaraw fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, li għal bosta snin, il-kera perċepita minnhom kienet anqas minn dan l-ammont.

28. Il-Qorti tafferma li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali, mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna dejjem ġie ritenut li kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

29. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment ikkomputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

30. Il-Qorti tqis, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fis-sentenza tagħha **Case of Cauchi v. Malta**, liema kriterji qegħdin jiġu adottati wkoll f'każijiet simili fejn il-ksur tad-drittijiet fundamentali jkun rigward kirjiet agrikoli, kif deċiż per eżempju fis-sentenza fl-ismijiet **Prince Properties Limited (C 10368) *vs.* Avukat**

tal-Istat et[21], li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €19,404.47 huwa ġust u xieraq, u dan wara li mis-somma ta' €36,148.06 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mir-rikorrenti għall-perijodu bejn it-30 t'April, 1987 u t-8 ta' Frar, 2023, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €10,844.42 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata; (ii) u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €5,060.73 minħabba l-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjetà in kwistjoni tul il-perijodu kollu bil-valuri lokatizji kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (iii) anki tnaqqis ta' €838.44 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta' għaxart elef u ħames mitt Euro (€10,500), bir-rata ta' €300 fis-sena. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tilqa' t-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tiegħu in kwantu dawn huma kompatibbli mal-kumplament ta' din is-sentenza;**
2) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Joseph Desira;**
3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, u tiddikjara li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022, kien**

[21] Deċiża minn din il-Qorti fis-6.12.2023.

jivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

4) **Tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti, safejn bit-talba tagħhom qegħdin jippretendu li din il-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-art mertu ta' dawn il-proċeduri;**
5) **Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti fl-ammont ta' disgħa u għoxrin elf, disa' mija u erba' Euro u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (€29,904.47) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti *in solidum* bejniethom, u dan *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 319, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibagħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal 25% mir-rikorrenti u 75% mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur