QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Jannar, 2025.

Numru 20

Rikors kostituzzjonali numru 206/2020/1 ISB

Mark Gaffarena

v.

L-Avukat tal-Istat; Joseph Briffa u Giovanna Briffa

1. Dan huwa appell tal-attur minn sentenza mogħtija fit-12 ta' Frar 2024 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li biha sabet illi bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kap. 69 u tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għaċ-ċirkostanzi tal-każ tallum l-attur ma sofra l-ebda ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu hekk kif imħarsin bl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [il-"Kostituzzjoni"] u / jew bl-art.

14 u / jew bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea [l-“Ewwel Protokoll”]. L-appell tal-attur jolqot in-nuqqas ta’ sejbien ta’ ksur taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Illi r-rikorrent Mark Gaffarena permezz tal-affidavit tiegħu u ta’ numru ta’ dokumenti ppreżentati spjega l-provenjenza tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta’ mertu ta’ din il-vertenza u cjoe’ l-fond imsejjaħ il-Palazz, li jinsab f’121, Triq Burmarrad, Burmarrad, San Pawl il-Baħar liema fond jinkludi wkoll miegħu ħmistax-il elf u għoxrin metru kwadru (15,020 m.k.) ta’ art magħrufa bħala Ta’ Lippin f’Burmarrad, li hu akkwista permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion datat 11 ta’ April 2003.
>
> »Jispjega li dan il-fond huwa mikri lill-intimati Briffa versu l-kera ta’ mija u wieħed u disgħin Ewro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€191.56) fis-sena, liema kera tiġi awmentata b’mod irriżorju kull tliet (3) snin filwaqt li l-art annessa hija imqabbla separatament lill-istess intimati versu l-qbiela ta’ mija u ħdax-il Ewro u wieħed u tmenin ċenteżmu (€111.81) fis-sena. Jgħid li l-Palazz qatt ma kien dekontrollat u għalhekk tapplika l-liġi tal-kera ta’ qabel Ġunju tal-1995 fuqu.
>
> »Jgħid li skont il-kalkoli tiegħu, il-valur tal-Palazz bl-art inkluża jammonta għal tlieta punt ħames miljun Ewro (€3,500,000) u għalhekk ċertament iġib kirja ta’ ħafna aktar minn dik li qegħda tiġi ddepożitata fir-reġistru tal-Qorti.
>
> »Jispjega li r-rikorrent kien għamel riċerki fuq l-intimat Joseph Briffa u rriżultalu li l-istess intimat għandu numru ta’ proprjetajiet li hu kien wiret ta’ valur konsiderevoli u għalhekk għandu l-mezzi sabiex isib fejn joqgħod. Oltre minn hekk, jirriżulta li l-inkwilini huma reġistrati li jgħixu f’indirizz divers u cjoe’ l-fond bin-numru 10, Triq Burmarrad, San Pawl il-Baħar, u dan kif jirrizulta mir-reġistru elettorali minn fejn jirriżulta wkoll li m’hemm ħadd irreġistrat li jabita fil-proprjeta’ de quo.
>
> »Isostni li hu intavola dawn il-proċeduri minħabba li hu tal-fehma li l-liġi qegħda tikser d-drittijiet tiegħu, permezz ta’ liema liġi ma jistax jieħu l-proprjeta’ lura u ma hemm ebda prospett raġonevoli li xi darba l-proprjeta’ tgħaddi fil-pussess tiegħu. Oltre minn hekk, qiegħed jirċievi kera miżera tal-istess proprjeta’ meta l-intimati Briffa għandhom fond ieħor fejn jabitaw, u tgħix ukoll magħhom binthom li għandha jedd sabiex tibqa’ tirrisjedi fil-fond wara mewt l-intimati.
>
> »Jikkontendi li minkejja li l-kera qed tiġi awmentata skont il-liġi, l-awment huwa wieħed miżeru mentri l-qbiela ma tiġix awmentata. Isostni li hu għalhekk li kellu jintavola l-proċeduri odjerni.«

3. L-attur fetaħ din il-kawża prinċipalment għax deherlu illi bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet relevanti tal-liġi nkisrulu l-jeddijiet fondamentali tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejġu. Fir-rikors promotur tiegħu talab illi l-qorti:

> »i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet viġenti oħra li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat tal-fond 121, Triq Burmarrad, Burmarrad, limiti ta' San Pawl il-Baħar u li qegħdin iċaħdu lill-esponenti milli jirċievu kirja ġusta, wasslu u / jew qegħdin iwasslu għall-vjolazzjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) ...
>
> »ii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Att Dwar it-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba ossija il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 2, 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet viġenti oħra li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat tal-għalqa magħrufa bħala ta' Lippin ta' ċirca 15,020 mk antigwa għall-fond 121, Triq Burmarrad, Burmarrad, limiti ta' San Pawl il-Baħar u li qegħdin iċaħdu lill-esponenti milli jirċievu kirja ġusta, wasslu u / jew qegħdin iwasslu għall-vjolazzjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) ...
>
> »iii. Tordna u Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni ...
>
> »iv. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnhom sofferta ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u ai termini ta' kull provvediment ieħor fil-liġi.
>
> »v. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u ai termini ta' kull provvediment ieħor fil-liġi.«

4. L-Avukat tal-Istat ressaq dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

> »...
>
> »2. Illi ... ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrent huma mistħoqqa għaliex minn dak mislut mir-rikors kostiuzzjonali jidher li huwa kien jaf b'dawn il-kirjiet meta fl-2003 xtara r-razzett u r-raba' bil-prezz ta' Lm30,000. Jiġi b'hekk, li r-rikorrenti ma jistax jgħid li huwa ġie imfixkel fi ħwejjġu, għaliex kien hu stess li għażel minn jeddu li jixtru post li huwa suġġett għall-qbiela favur terzi – *volenti non fit injuria*;
>
> »3. Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, sa fejn l-ewwel żewġ talbiet jinsabu mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dawn ma

jistgħux jintlaqgħu minħabba li skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

»4. Illi hekk ukoll, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex bħala liġi fis-seħħ qabel l-1962 din tinsab imħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, *«Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)»*

»5. Illi f'kull każ, ma jirriżultax li t-tiġdid tal-kiri tar-raba' skont il-Kap. 199 tal-Liġijiet imur kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent ma tilifx għalkollox il-jeddijiet kollha tiegħu fuq il-ġid inkwistjoni. Tant hu hekk, li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tiegħu ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu. Minbarra dan ir-rikorrent bħala sid jista' jitlob ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-artikolu 3 tal-Kap. 199;

»Jiġi b'hekk, li l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrent taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għandhom jiġu mwarrba;

»6. Illi sa fejn l-ewwel talba tar-rikorrenti tinsab imsejsa fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali;

»7. Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 u 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għanijiet leġittimi għax joħorġu mill-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom u biex iħeġġu u jħarsu t-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) jżommu bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilini u tal-poplu b'mod ġenerali;

»8. Illi mhuwiex minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li huma jinsabu mċaħħda milli jieħdu l-pussess effettiv tar-raba' skont il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex kif ġa mtenni l-artikolu 4 tal-Kap. 199 isemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. Lanqas ma huwa minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li minħabba l-liġi huma ma jistgħux jiksbu kumpens ġust mill-kirja tal-art. Anzi, kontra dak li jgħidu r-rikorrenti, l-artikolu 3(ċ) tal-Kap. 199 jagħtihom il-jedd li jekk iridu huma jistgħu jitolbu lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja tagħhom jiġu ndaqs bħal kirjiet agrikoli oħra. Il-liġi għalhekk qiegħda tagħti l-jedd lis-sid biex jekk irid iġib il-valur tal-kirja tiegħu daqskemm qegħdin jinkrew għelieqi agrikoli oħra fuq is-suq;

»9. Illi l-istess jgħodd fil-konfront tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens u l-artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu tajjeb meta sid jista' jieħu lura l-post mikri;

»10. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex mistħoqq għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

»...

»...

»...

»14. Illi naturalment ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrent dwar ir-rimedji u l-ħlas tal-kumpens;

»...

»...

»...«

5. L-intimati Briffa ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

»...

»...

»...

»4. Illi, bla preġudizzju għall-premess, u in aġġunta għal dak ġja eċċepit, l-esponenti jissottomettu illi dak allegat mir-rikorrent huwa fattwalment u legalment skorrett, billi l-istess dispożizzjonijiet tal-liġi riferuti mir-rikorrent ma jmorrux kontra d-drittijiet fondamentali kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

»5. Illi fil-mertu, l-esponenti jiddetjenu bi qbiela mingħand ir-rikorrent u ilhom jagħmlu dan għal snin twal b'titolu validu skont il-liġi. Illi effettivament huma dejjem ħalsu l-qbiela in kwistjoni fil-ħin lill-awtur fit-titolu tar-rikorrenti, u sussegwentement iddepożitaw il-qbiela taħt l-awtorita' tal-Qorti, a favur tar-rikorrenti meta huwa rrifjutaha. L-esponenti huma residenti fir-razzett in kwistjoni u jaqilgħu l-għixien tagħhom mill-koltivazzjoni tar-raba'. L-esponenti jiddependu mill-biedja u minn din l-art in kwistjoni għall-għixien u għar-residenza tagħhom;

»6. Illi l-awtur fit-titolu tar-rikorrent dejjem aċċetta bla riserva l-qbiela relattiva, u meta r-rikorrent xtara l-għalqa u razzett in kwistjoni nhar il-11 ta' April 2003 huwa kien ben konsapevoli tal-qbiela u l-protezzjoni mogħtija lill-istess titolu ai termini tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Tant li l-imsemmija kirja u l-esponenti nfushom huma msemmija fl-istess kuntratt t'akkwist (ara Dok. A mehmuż mar-rikors promotur) f'paġna tlieta. Permezz tal-imsemmi akkwist ir-rikorrent kien aċċetta

tali kirja, u din l-aċċettazzjoni hi inkompatibbli mat-talbiet tiegħu f'din il-kawża;

»7. Illi inoltre huwa inveritier li l-esponenti għandhom diversi proprjetajiet immobbli oħra fejn huma jistgħu jirrisjedu u dan kif ser jiġi pruvat fil-mori ta' din il-kawża, iżda fi kwalunkwe każ dak allegat bl-ebda mod ma jsostni t-talbiet tar-rikorrenti;

»8. Illi jinkombi fuq ir-rikorrent li jġib prova li l-kirja li hija mħallsa llum il-ġurnata fuq l-art in kwistjoni hija waħda miżera meta kkumparata ma' dak li jista' jġib fuq is-suq ħieles, kif qed jiġi allegat minnhu fir-rikors promotur;

»9. Illi fil-mertu r-rikorrent ma qiegħed isofri minn ebda leżjoni tad-drittijiet tiegħu... u dan kif ser jintwera waqt it-trattazzjoni tal-kawża...

»...

»11. Illi d-disposizzjonijiet misjuba fil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għanijiet leġittimi u huma fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li gabillott li jkun residenti u jieħu ħsieb art agrikola jkompli jagħmel dan taħt titolu ta' qbiela. Ċertament li jekk ir-rikorrent qed iħoss li huwa qiegħed iġorr xi piż sproporzjonat, liema allegazzjoni qiegħda tiġi kkontestata, dan m'għandux jiġi msewwi bl-iżgumbrament tal-esponent jew b'xi ordni ta' rimbors meta l-esponenti ma jaħtu xejn għal dan;

»12. Illi meqjus anki li l-esponenti huma llum tal-eta' tal-pensjoni u għexu tul ħajjithom fil-fond de quo, tali żgumbrament ikun jirriżulta f'sitwazzjoni diffiċli ferm għalihom, u dak li jkunu qed isofru l-esponenti ikun ferm akbar minn kwalunkwe preġudizzju li jista' isofri r-rikorrent;

»...«

6. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»… il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent stante li għar-raġunijiet mogħtija r-rikorrent ma sofriex ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.«

7. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha, safejn relevanti għall-appell tallum, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»**Ikkunsidrat:**

»In sostenn tal-affidavit tiegħu, ir-rikorrent ippreżenta numru ta' dokumenti li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

»In kontroeżami jgħid li l-intimati Briffa kienu fil-passat jgħixu fil-proprjetà de quo iżda wara li l-intimat Briffa wiret xi propjetajiet ma baqgħux jabitaw fiha u dan sar jafu minn riċerki li għamel fuq il-post li kien wiret. Jgħid li r-razzett kien żdingat u marru jirranġawh ftit meta

kienet sejra l-Perit tal-Qorti. Jgħid li l-post żdingat rah minn barra biss għax ma setax jidħol fih u qatt ma talab lill-intimati sabiex jidħol. Jispjega li ġieli mar filgħaxija u ġieli għamel ġranet biex jara jmurx xi ħadd fir-razzett iżda ħadd ma kien jidħol u qatt ma ra dawl mixgħul.

»Mistoqsi jekk qattx staqsa lill-intimati Briffa kinux jgħixu fil-post u xi prodotti kienu jkabbru jgħid li qatt ma kellu għalfejn ikellimhom, ħlief meta fetħilhom kawża biex joħorġu mill-post.

»Mistoqsi jekk meta xtara l-proprjetà de quo kienx konsapevoli li kien hemm l-inkwilini jgħixu fil-proprjetà, jgħid li kien jaf u kienet imniżżla fil-kuntratt. Jikkonferma li dan il-fatt kien rifless fil-prezz li kieku kien ikun ħafna ogħla. Jikkonferma li manutenzjoni fil-fond qatt m'għamel.

»Fix-xhieda tiegħu, **Malcolm Borg** jgħid li hu jmexxi ċ-ċentru agrikolu ta' Malta fl-MCAST, fundatur u jmexxi l-Għaqda Bidwi Attivi, li hija *lobby group* tal-bdiewa u gradwat b'livell ta' Masters' fis-settur Agrikolu. Jispjega li l-importanza tas-settur agrikolu llum huwa evidenti fejn wara l-kriżijiet li għaddiet id-dinja minnhom ħareġ biċ-ċar kemm is-*supply chain* tal-ikel għal Malta hija mhedda u kemm hu importanti li l-pajjiż ikollu provista ta' ikel bażiku.

»Mistoqsi dwar kemm hemm bdiewa fl-għaqda li hu fundatur tagħha li huma sidien tal-art tagħhom jgħid li huma ftit u skont l-aħħar ċensiment tal-NSO nofs ir-raba ta' Malta tappartjeni lil Gvern ta' Malta u n-nofs l-ieħor jappartjeni lil sidien privati jew huwa frank. Jgħid li dawk li huma proprja sidien tar-raba tagħhom ma jeċċedux l-għaxra fil-mija (10%) tal-bdiewa, mentri l-maġġoranza assoluta għandhom l-art bi qbiela. Jispjega li minħabba żieda fid-domanda għall-art agrikola għal skopijiet rekreattivi, il-prezz tar-raba m'għadux wieħed li jiflaħ iħallas il-bidwi speċjalment meta ma' dak trid iżżid l-ispejjeż li jinkorri l-bidwi sabiex jaħdem l-art tiegħu. Jgħid li imbagħad mill-banda l-oħra hemm limitu kemm il-bidwi jista' jitlob flus għal prodott għax jekk ikun tant għoli ma jinbiehx.

»Mistoqsi dwar protezzjoni tal-art agrikola fuq livell Ewropea jgħid li huwa emfasizzat li r-raba agrikola m'għandhiex titqies bħala art normali minħabba li hu fil-ġid komuni li l-bdiewa ikabbru l-għalqa biex ikabbru l-ikel.

»Mistoqsi in kontroeżami dwar il-prezzijiet li jitlob il-Gvern ta' Malta meta joħroġ offerti pubbliċi għall-bejgħ tal-art agrikola, jgħid li dawn huma esaġerati u jvarjaw bejn tliet mitt Ewro (€300) u elf Ewro (€1,000) fis-sena għal kull tomna. Jgħid li d-diverġenzi fil-prezz normalment jiġu minn fatturi tas-suq tal-proprjetà bħal l-aċċess u t-triq u l-veduta li minn l-att agrikolu ma jagħmlux sens.

»Mistoqsi jekk jafx lill-intimati Borg, jgħid li darba mar għandhom u huma membri tal-għaqda li hu tagħha fundatur. Jikkonferma li jgħixu fil-proprjetà in kwistjoni u li huma bdiewa attivi u li huwa x-xogħol *full time* tal-intimat Briffa. Jispjega li dan jafu minn dak li ra meta mar fuq il-post u ċjoè li ntebaħ li r-raba jinħadem b'mod intensiv avolja kienu x-xhur tas-sajf. Jgħid li l-prodotti li jkabbru jeħduhom il-pitkalija u minn hemm jibiegħu.

»Mistoqsi dwar alternattiva għal metodu kummerċjali dwar kif jiġi stabbilit il-valur tal-art jgħid li f'ħafna pajjiżi dan jinħadem a bażi ta' kemm jaqla' bidwi minn dik ir-raba u ċjoè kemm jista' jaqla' flus mir-

raba jekk tinħadem b'mod normali mbagħad tiġi applikata rata ta' kapitalizzazzjoni u jiġi stabbilit valur u persentaġġ minnu tkun il-kirja.

»Fl-affidavit tiegħu, **Joseph Briffa** jgħid li minn meta twieled dejjem għex fir-razzett li jġib l-indirizz 10, ġja 121, Burmarrad Road, Burmarrad, liema razzett għandu miegħu numru ta' tmiem ta' raba' li dejjem jiftakar lill-familja tiegħu jaħdmuh u dana peress li dan kien f'isem nanntu b'titolu ta' qbiela. Jispjega li r-rikorrent kien diġà għamel żewġ kawżi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra missieru, waħda ċediha minn jeddu u oħra li tilifha.

»Jispjega li hu r-razzett dejjem baqa' jgħix fih, anke ma' martu u rabbew fih ukoll tlett itfal. L-intimat Briffa ppreżenta wkoll numru ta' dokumenti li juru dan, li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

»Jispjega li oriġinarjament il-fond kien iġib in-numru 121 li nbidel għal 10. Jikkonferma wkoll li bintu ta' sebgħa u tletin (37) sena ma tgħix magħhom iżda tgħix band'oħra.

»Jgħid li hu ġej minn ġenerazzjonijiet ta' bdiewi u huwa bidwi wkoll, qatt m'għamel xogħol ieħor u dejjem ħadem l-għelieqi *de quo* u ebda post ieħor. Jgħid li hu reġistrat mal-*Farmers Central COOP Society Limited* u membru wkoll mal-Għaqda Bdiewa Attivi.

»Isostni li mar-razzett dejjem jiftakar madwar erbatax (14) -il tomna raba li jinkludu r-razzett innifsu. Jikkontendi li l-binja dejjem ħa ħsiebha u għamel diversi xogħolijiet ta' manteniment a spejjeż tiegħu u meta wieħed iqis li r-razzett għandu aktar minn ħames mitt (500) sena, huwa jikkontendi illi l-bini jinsab f'kundizzjoni tajba ħafna.

»Dwar l-għelieqi jgħid li dawn dejjem ħa ħsiebhom u fil-fatt jiżra u jħawwel prodotti agrikoli skont l-istaġun, liema prodotti imbagħad jbiegħ fil-Pitkalija.

»Isostni li mas-sid preċedenti tal-proprjetà u ċjoè Dr Giuseppe Attard Montalto dejjem kellu relazzjoni tajba u dejjem ħallsuh fil-ħin. Jgħid li ma jistax jingħad l-istess dwar ir-rikorrent li spiss għeddidhom biex joħorġu mill-proprjetà. Jispjega li l-kera qatt ma ġiet aċċettata minnu u għalhekk jiddepożitaha l-Qorti.

»Jispjega li kieku kellha l-qbiela tkun skont dan stabbilit mill-Perit Tekniku dan ma jkunx fattibbli minħabba l-introjtu żgħir li għandhom mill-għelieqi. Jgħid li hu m'għandux proprjetà oħra fejn jgħix u l-unika proprjetà li għandu ġejja minn wirt u tikkonsisti f'nofs (1 /2) sehem indiviż ta' appartament ta' ħamsa u sittin metru kwadru (65mk).

»Isostni li l-ispejjeż attwalment huma kbar wisq u x-xogħol qiegħed isir aktar diffiċli speċjalment fis-sajf meta l-prodott qed jispiċċa fix-xejn minħabba s-sħana. Jikkonferma li r-rikorrent qatt ma daħal fil-propjeta u lanqas qatt ma talbu biex jidħol.

»In sostenn tal-affidavit tiegħu l-intimat ippreżenta numru ta' dokumenti li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

»Mistoqsi in kontroeżami kemm ilu fl-għelieqi u fir-razzett jgħid li minn dejjem u minn meta telaq mill-iskola ta' erbatax (14) -il sena dejjem baqa' hemm. Jgħid li kien hemm missieru u nannuh qablu.

»Jikkonferma li dejjem ħallas żewġ kirjiet separati tar-razzett u tal-għelieqi. Jgħid li għandu tomna u nofs art tiegħu li kien xtara u porzjon

ta' ħamsa minn sitta (5 /6) tmiem raba tal-gvern. Jgħid li artijiet ma wiritx.

»Mistoqsi dwar proprjetà li wiret jgħid li wiret garaxx u kien hemm post li wiret fejn kienu jabitaw ommu u missieru iżda huwa bejn l-aħwa u baqa' ma nqasamx. Is-sehem tiegħu hu ta' kwart (1 /4). Jispjega li ommu u missieru kienu xtraw għal rashom u hu baqa' jabita fir-razzett fejn imbagħad iżżewweġ u kien irranġa mas-sidien sabiex tinqeleb il-kirja f'ismu.

»Fl-affidavit tagħha l-intimata **Giovanna Briffa** tikkonferma l-kontenut tal-affidavit tal-intimat Joseph Briffa.

»**Ikkunsidrat Ulterjorment:**

»Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea**, b'rapport maħluf fit-23 ta' Frar 2022 (fol 68 et seq), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni bir-raba inkluża fis-suq liberu kien ta' tliet mijun Ewro (€3,000,000).

»Bħala <u>valur lokatizju</u> tal-fond bir-raba inkluża, dan huwa indikat fir-rapport tagħha kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2003 sas-sena 2020, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

»2003 sa 2007	€14,344 fis-sena	€71,720 ta' ħames snin
»2008 sa 2012	€19,454 fis-sena	€97,270 ta' ħames snin
»2013 sa 2017	€24,583 fis-sena	€122,915 ta' ħames snin
»2018 sa 2019	€35,870 fis-sena	€71,740 ta' sentejn
»2020	€42,000 fis-sena	€42,000 ta' sena

»Għal total ta' kera komplessiva ta' erba' mija u ħamest elef, sitt mija u ħamsa u erbgħin Ewro (€405,645) mis-sena 2003 sal-aħħar tas-sena 2020, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

»Fit-tweġibiet tagħha għad-domanda in eskussjoni tal-**intimati Briffa** tgħid illi *survey* tas-sit ma sarx u l-kejl tal-art agrikola huwa dak li ġiet iddikjarat fir-rikors promotur. Tikkonferma li tali kejl jirreferi biss għall-għelieqi.

»Tispjega li l-għelieqi retrostranti u adjaċenti għandhom kejl superfiċjali ta' ħmistax-il elf u għoxrin metru kwadru (15,020 m.k.), il-kejl intern tar-residenza huwa ta' mija u ħamsa u erbgħin metru kwadru (145 m.k.), strutturi agrikoli li huma tar-rikorrent għandhom kejl internament ta' ċirka tliet mija u tmintax-il metru kwadru (318m.k.) u l-aċċess komuni huwa tal-kejl ta' ċirka erba' mija u ħamsa u ħamsin metru kwadru (455m.k.).

»Tispjega li għal fini ta' valutazzjoni biss, l-art ġiet ikkonsidrata bħala żewġ porzjonijiet u ċjoè parti residenzjali bi tliet itmiem magħha u l-kumplament bħala għelieqi ta' raba saqwi.

»Mitluba tipprovdi l-valur separat għar-residenza u l-bini u l-kmamar u valur separat għall-għelieqi adjaċenti, tipprovdi s-segwenti:

»Sena	Valur Art Agrikola	Valur Residenza
»2003	€579,398	€450,000
»2008	€845,424	€550,000
»2013	€1,158,305	€650,000
»2018	€1,586,978	€1,000,000
»2020	€1,800,000	€1,200,000

»Mistoqsija minn fejn waslet għall-konklużjonijiet tagħha dwar meta nbniet il-binja u t-tibdil li sar fiha tgħid li dawn l-osservazzjonijiet waslet għalihom mill-esperjenza professjonali tagħha. Tispjega li hemm biżżejjed art madwar ir-residenza sabiex issir estensjoni laterali, kif ukoll pixxina. Tikkonferma li l-estensjonijiet huma potenzjali.

»Mistoqsija dwar l-istat tal-finituri fir-residenza u n-natura ta' refurbishment li tirrikjedi tgħid li l-finitura huma outdated.

»Tispjega li fl-analiżi tagħha analizzat tliet sentenzi tal-Bord dwar Arbitraġġ tal-Artijiet ta' art agrikola viċin l-art mertu tal-kawża.

»Mitluba tipprovdi l-valur lokatizju separat għar-residenza u l-bini u l-kmamar u valur separat għall-għelieqi adjaċenti, tipprovdi s-segwenti:

»Sena	Valur Art Agrikola	Valur Residenza
»2003	€5,794	€8,550
»2008	€8,454	€11,000
»2013	€11,583	€13,000
»2018	€15,870	€20,000
»2020	€18,000	€24,000

»Tispjega li l-valur tas-suq miftuħ ġie kkapitalizzat bl-indiċi finali ta' wieħed punt erbgħa fil-mija (1.4%) li huwa mqassam billi r-residenza u tlett itmiem ta' għelieqi tal-madwar ġew kapitalizzati bit-tnejn fil-mija (2%) u l-art agrikoli bil-wieħed fil-mija (1%). Tikkonferma li ma ratx *property price index* sabiex waslet għal valur tal-art agrikola

»Fit-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni tal-**Avukat tal-Istat** tgħid li sabiex waslet għall-valur, ħadmet skont l-*istandards* Ewropej u stabbilixit il-valur kummerċjali u b'hekk ma tistax tinjora għal kollox l-potenzjal rekreattiv tal-proprjetà. Mistoqsija jekk meta rreferiet għas-sentenza tal-Bord tal-Arbitraġġ kienx ċar li l-iskop tal-art kienx wieħed agrikolu, tgħid li le għax s-sentenza tkun ibbażata fuq l-art hux waħda agrikola jew fabbrikabbli.

»Mistoqsija dwar il-metodu komparattiv tgħid li fih element soġġettiv li għalhekk il-prezz jista' jvarja sa ħmistax fil-mija (15%). Tikkonferma li ma jieħux in kunsiderazzjoni il-fatt li x-xerrej jixtri l-fond għal skop agrikolu. Tikkonferma li fil-prezzijiet ikkunsidrat il-ħamsa fil-mija (5%) *agency fee* kif ukoll persentaġġ għan-negozjar.

»**Ikkunsidrat Ulterjorment:**

»Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

»**Ir-rikorrenti,** fis-sottomissjonijiet tiegħu, jissottometti li skont ir-relazzjoni tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, fuq is-suq miftuħ, ir-rikorrent kellu jirċievi kera ta' erba' mija u ħamest elef, sitt mija u ħamsa u erbgħin Ewro (€405,645) mentri għall-istess perjodu (bejn l-2003 u l-2020) irċieva kera fl-ammont ta' ħamest elef, mija u sebgħa u ħamsin Ewro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€5,157.29).

»B'referenza estensiva għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, li llum ġiet applikata kemm-il darba mill-Qrati nostrani, jgħid li l-ammont ta' kera mitluf għandu jitnaqqas bi tletin filmija (30%) u sussegwentement b'għoxrin fil-mija (20%) sabiex

iwassal għall-ammont ta' mitejn u erbgħa u għoxrin elf, mitejn u tlieta u sebgħin Ewro u tnax-il ċenteżmu (€224,273.12) dovut bħala danni pekunjarju.

»B'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto v. l-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020 isostni li d-danni non-pekunjarji għandhom jammontaw għal tmint elef u ħames mitt Ewro (€8,500) u ċjoè ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena li fiha r-rikorrenti sofra leżjoni tad-drittijiet tiegħu.

»Fir-rigward tar-razzett b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut v. Maria Stella Dimech et** jgħid li ż-żmien li jkunu għadda sabiex wieħed jitlob rimedju quddiem din il-Qorti m'għandux ikollu mpatt fuq id-danni pekunjarju.

»B'referenza għad-deċiżjonijiet fl-ismijiet **Radmilli v. Malta** u **Avukat Dottor Anna Mallia et v. Avukat tal-Istat** jissottometti li jekk kemm-il darba l-proprjetà ġejja minn wirt wieħed għandu jieħu kumpens taż-żmien kollu li fih seħħet il-leżjoni u mhux biss minn meta jkun sar sid.

»Fir-rigward tal-għelieqi annessi mal-istess razzett isostni li meta saru l-emendi fil-liġi permezz tal-Att XXXI tal-1995 dawn ma kinux ikopru l-kirjiet agrikoli l-ġodda u għalhekk baqgħet tapplika l-protezzjoni tal-qbiela u għalhekk intavola dawn il-proċedura fejn qed jitlob ir-rimedji kollha meħtieġa u saħansitra r-ripresa tal-art agrikola.

»Jikkontendi li hu ma kellu ebda rimedju ordinarju li biha seta' jiġi indirizzat l-ilment tiegħu għax l-unika rimedji disponibbli għalih ma kinux effettivi. In sostenn ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, kif diversament preseduta, fl-ismijiet **Grech et v. It-Tabib Prinċipali talGvern (Saħħa Pubblika) et** deċiża fil-15 ta' April 2014 kif ukoll iddeċiżjoni ta' din il-Qorti, kif diversament preseduta, fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani v. Avukat Ġenerali et** deċiża fis-27 ta' Settembru 2012, kif ukoll id-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fis-27 ta' Marzu 2015.

»Ir-rikorrent fin-nota tiegħu jelabora dwar il-ġurisprudenza stabbilita sa fejn hi kkonċernata l-interpretazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u jsostni li hu aċċettat li s-setgħa tal-istat li jindaħal biex b'liġi jikkontrolla l-użu tal-ġid hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali iżda dejjem tibqa l-ħtieġa li jintwera li qed jinżamm il-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita. Jikkontendu li l-element ta' proporzjonalità kien ikkunsidrat b'reqqa mill-Qrati f'diversi każijiet u ma hemmx dubju li fil-każ odjern l-indħil li minnu jilmenta r-rikorrenti seħħ bis-saħħa tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. In sostenn ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Portanier v. Malta** deċiża fis-27 ta' Awwissu 2019, kif ukoll id-deċiżjoni ta' din il-Qorti, kif diversament preseduta, fl-ismijiet **J&C Properties v. Pulis** deċiża fis-27 ta' Frar 2020.

»**Ikkunsidrat Ulterjorment:**

»Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li r-rikorrent ma jistax jattakka t-tħaddim tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dana stante li ma japplikax fejn il-pussess jittieħed bl-operazzjoni ta' kirja. Isostni li l-Artikolu 37 japplika għal sitwazzjonijiet fejn it-teħid tal-proprjetà jkun ir-riżultat ta' indħil dirett mill-istat u għalhekk il-protezzjoni ma hix mogħtija meta jkun

hemm interferenza biss tad-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. In sostenn ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa** deċiża fit-30 ta' Novembru 2001.

»Jikkontendi li mhux minnu li l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibli għas-sidien biex jieħdu lura r-raba' mikrija. Isostni li l-Artikolu 4 tal-istess att jistipula l-kondizzjonijiet li permezz tagħhom tista` tiġi imwaqqfa kirja agrikola. Jirreferi għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Maria Stella Azzopardi Vella v. Avukat tal-Istat et** deċiża fid-29 ta' Marzu 2022, **Maria Sciberras v. John Parnis et** deċiża fid-29 ta' Settembru 2022 u **Catherine Cauchi v. Josephine Barbara et** deċiża fit-22 ta' Frar 2023. Oltre minn hekk, jgħid li r-rikorrent diġà għamel attentat li jottjeni l-art għax allega li kienet abbandunata iżda kif jirriżulta mill-atti l-art hija ben maħduma millintimati Briffa.

»Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jgħid li m'għandux jinstab ksur. In sostenn ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' interferenza fl-użu tal-proprjetà fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska vs Il-Polonja** isostni li interferenza mill-Istat hija permessibli jekk kemm-il darba:

»1. Il-miżura meħuda mill-Istat tkun saret taħt qafas legali

»2. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu

»3. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

»Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-libertà li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà għall-interess ġenerali u huwa evidenti speċjalment mix-xhieda ta' Malcolm Borg li jkun hemm diffikultajiet kbar jekk kemm -il darba l-Istat ma jissalvagwardjax l-art agrikola. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li l-Kap 199 huwa proporzjonat u jżomm bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u tal-kerrejja kemm għaliex iż-żieda tal-kera ssir fuq bażi ta' kirjiet paragunabbli u kif ukoll għaliex iż-żieda fil-kera ssir taħt il-kontroll ta' organu ġudizzjarju. F'dan ir-rigward, jirreferi għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Maria Stella Azzopardi Vella v. Avukat tal-Istat et** deċiża fid-29 ta' Marzu 2022 kif ukoll **Catherine Cauchi v. Josephine Barbara et** deċiża fit-22 ta' Frar 2023. Isostni li l-ebda bidwi ma jista' jħallas il-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku. Jikkontendi li meta jitqiesu l-fatturi kollha, l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex ġustifikat taħt l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

»Jiġbed l-attenzjoni tal-Qorti fir-rigward tal-prezz imħallas mir-rikorrent għall-proprjetà de quo u jsostni li r-rikorrent m'għandux ikun premjat għall-eżerċizzju ta' spekulazzjoni u f'dan ir-rigward jirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Camilleri u Grace Camilleri v. l-Avukat tal-Istat** deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta, fil-31 ta'

Jannar 2023, fejn il-Qorti naqqset il-kumpens mogħti minħabba l-fatt illi s-sid tal-proprjetà kellu *return on investment*.

»**Ikkunsidrat ulterjorment:**

»…

»…

»**Ikkunsidrat ulterjorment:**

»Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

»…

»…

»…

»**<u>Eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju:</u>**

»Fit-tieni eċċezzjoni tagħhom, il-konjuġi Briffa eċċepew li r-rikorrent naqas milli jeżawrixxi r-rimedji ordinarji tiegħu u għalhekk din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.

»**Il-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni hija marbuta intrinsikament mal-mertu u għalhekk ser tkun qed tiddeċiedi dwarha fil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar il-mertu.**

»**Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:**

»**<u>Eċċezzjoni dwar l-onus tal-leżjoni tad-Dritt Fundamentali</u>**

»Fit-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qed jiġi eċċepit li t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu skont id-dokumentazzjoni preżentata mir-rikorrent, huwa akkwista l-proprjetà fl-2003 permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri u għalhekk ir-rikorrenti kienu ben konxji tal-protezzjoni li jagħtu l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Il-Qorti tinnota dak li ngħad fil-każ **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** fil-kuntest ta' prinċipji simili ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta:

»*Huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-1981 kienu prevedibbli meta sar il-kuntratt billi kienu ġà daħlu fis-seħħ lemendi li saru fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, u l-kummenti tal-ewwel qorti dwar in-nuqqas ta' prevedibilità ma humiex għal kollox korretti. Madankollu dan ma jwassalx għall-konsegwenzi li jrid l-Avukat Ġenerali billi l-motivazzjoni tal-ewwel qorti ma kinitx imsejsa biss fuq in-nuqqas ta' prevedibilità iżda wkoll fuq in-nuqqas ta' għażla min-naħa tal-attriċi u l-awturi tagħha. Li kieku l-attriċi u l-awturi tagħha tassew kienu ħielsa jidħlux jew le fil-kuntratt tal-1981, u għażlu li xorta jidħlu fih għalkemm kienu jafu bid-drittijiet li kellu l-utilista meta jagħlaq iċ-ċens, l-Avukat Ġenerali kien ikollu raġun igħid illi l-attriċi ma tistax issa tilmenta bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha. Fil-każ tal-lum iżda, kif osservat l-ewwel qorti, l-għażla li kellhom l-attriċi u l-awturi tagħha kienu bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] u l-kuntratt ta' enfitewsi. Għażlu l-kuntratt ta' enfitewsi għax dan, għalkemm jolqot ħażin id-drittijiet tagħhom, ma jolqotx ħażin daqs kirja taħt il-Kap. 125. L-għażla għalhekk ma tistax titqies waħda ħielsa u l-attriċi ma tistax titqies li, għax kienet taf bil-*

konsegwenzi taħt il-Kap. 158, daħlet min jeddha għal dawk il-konsegwenzi b'mod li irrinunzjat għall-protezzjoni li jagħtuha l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali.

»Il-każ **David Pullicino et v. Avukat Ġenerali et** kompla hekk:

»*Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-emendi li saru fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 kienu magħrufa meta ġie ffirmat il-ftehim imsemmi mill-awturi tar-rikorrenti fin 1992 iżda ma jidhirx li huma kellhom għażla libera. Li tali sitwazzjoni ta' nuqqas ta' għażla kienet teżisti f`Malta sa żmien reċenti ġie kkonfermat f`diversi sentenzi ta`dawn il-Qrati u anke tal-Qorti Ewropeja. L-għażla għalhekk ma tistax titqies bħala waħda ħielsa u l-awturi tar-rikorrenti ma jistgħux jitqiesu li, għax kienu jafu bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 158, daħlu minn jeddhom għal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjaw għall-protezzjoni li jagħtuhom l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali.*

»Il-Qorti kompliet hekk fil-każ **Thomas Cauchi et v. Avukat Ġenerali et**:

»*Għalkemm il-fond tal-atturi ma kienx rekwiżizzjonat meta tawh b'ċens, proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq kienu rekwiżizzjonati u għalhekk it-tehdida ta' rekwiżizzjoni ta' dan il-fond ukoll kienet waħda mhux biss reali imma wkoll imminenti. Bħal fil-każ ta' Rose Borg, ir-raġuni ewlenija jekk mhux ukoll waħdanija għala l-atturi daħlu f'kuntratt ta' enfitewsi kienet sabiex jeħilsu l-proprjetà tagħhom mill-probabilità qawwija aktar milli mill-possibilità li dik il-proprjeta tintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni bħal ma diġà kienu ntlaqtu proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq.*

»*12. Għal din ir-raġuni ma jistax jingħad illi l-atturi kellhom għażla ħielsa meta daħlu fil-kuntratt ta' enfitewsi fit-3 ta' Frar 1983 mal-awtur tal-konvenuta Borg, u ma jistgħux jitqiesu li aċċettaw minn jeddhom il-konsegwenzi li l-kuntratt ġab miegħu, fosthom il-konverżjoni tal-enfitewsi f'kiri, iż-żjieda kontrollata fil-kera u t-tiġdid obbligatorju tal-kiri.*"

»Għalkemm illum il-ġurnata, jista' jingħad li hemm ġurisprudenza stabbilita dwar l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda* fejn jidħlu kuntratti ta' kirja u/jew ċens taħt il-Kap 69 u l-KAP 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċjoè li s-sidien ma kellhomx, fiż-żmien li kkonċedew il-kirjiet in kwistjoni, għażla li kienet verament ħielsa, din il-Qorti jeħtieġ li tqis il-fattispeċi partikolari tal-każ odjern, fejn kuntrarjament għall-każijiet minnu ċitati, ir-rikorrent ma kienx dak is-sid li kkonċeda kirja għexieren ta' snin ilu meta kien hemm it-theddida tar-rekwiżizzjoni u lanqas ma huwa l-werriet ta' dawk is-sidien, kif sikwit ikun il-każ f'dawn il-każijiet.

»Il-Qorti llum għandha quddiemha każ fejn is-sid kien konsapevoli li l-proprjetà in kwistjoni kienet soġġetta għall-kirja ai termini tal-Kap 69 u tal-Kap 199, u tant hu hekk li l-kuntratt li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwista l-proprjetà tal-11 ta' April 2003 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, jistipola s-segwenti:

»"*Għal kull buon fini, qiegħed jiġi dikjarat, illi ir-razzett 'de quo', flimkien ma' raba in vendita* ***huma mqabbla, ossia mikrija lill-terzi*** *u ċioe lil George Briffa, u ibnu Giuseppe Briffa, bil-familji taghhom, u ghalhekk,* ***din il-propjeta qed tinbiegħ soggetta ghall-qbiela u kirja hawn imsemmija.***"

»F'dan ir-rigward, il-Qorti tinnota estensivament, dak li qalet din il-Qorti, diversament preseduta fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Danel Co. Ltd. (C 31182) vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fil-31 ta' Jannar 2023.

»16. Minn jallega li d-drittijiet fundamentali tiegħu ġew leżi jeħtieġ qabel xejn li jipprova li seħħet tali leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu. Tali dikjarazzjoni tidher li tirrapreżenta l-ovvju; pero' mhux hekk.

»17. Tul dawn l-aħħar snin l-operazzjonijiet tal-liġijiet li kienu jirregolaw il-kirjiet ta' qabel l-1995 u li kienu in vigore sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ġew ripetutament dikjarati li jiksru d-dritt fundamentali tas-sidien liema dritt huwa protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

»18. Ciononostante, jeħtieġ li kull każ jiġi eżaminat esklussivament fuq il-fatti specie partikolari tiegħu irrispettivament minn kemm sentenzi sabu t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera pre-Att XXIV-2021 leżivi tal-jeddijiet fundamentali.

»19. Mill-provi mressqa jirriżulta illi fl-4 ta' Marzu, 2016 is-soċjeta' rikorrenti xtrat il-Fond għall-prezz ta' tletin elf ewro (€30,000) proprju peress li kien okkupat mill-inkwilini Mizzi b'kera baxx ħafna, kera protetta bil-liġijiet hawn attakkati.

»20. Fil-kors ta' dawn il-proċeduri s-soċjeta rikorrenti talbet li ssir il-prova dwar kemm jiswa l-Fond. Fuq talba tagħha l-Qorti innominat perit tekniku.

»21. Skond ir-relazzjoni teknika tal-Perit Ġudizzjarju David Pace il-Fond għandu valur attwali fis-suq miftuħ ta' tlett mija u ħmistax-il elf ewro (€315,000).

»22. Id-differenza bejn il-prezz li l-Fond inxtara mis-soċjeta' rikorrenti fis-sena 2016 u l-valur tal-Fond fis-sena 2021 skond il-perizja mitluba mis-soċjeta' rikorrenti hija astronomika, aktar minn għaxar darbiet aktar mill-prezz mixtri appena ħames snin qabel.

»23. Huwa minnu li r-relazzjoni saret fis-sena 2021, pero' huwa daqstant ieħor minnu illi fond li fis-sena 2016 jinxtara għall-prezz ta' €30,000 u jiġi stmat li fis-sena 2021 jiswa €315,000 hu prova ċara illi s-soċjeta' rikorrenti akkwistat Fond bi prezz relattivament irriżorju proprju minħabba li kien soġġett għall-kirja protetta.

»24. Fi kliem l-istess direttur tas-soċjeta' rikorrenti, Mario Difesa li xhed fis-seduta tat-12 ta' April, 2022, huwa xtara bi prezz daqstant baxx għaliex il-venditur kellu bżonn il-flus. Jekk verament dan huwa minnu il-vittima ma hiex is-soċjeta' rikorrenti iżda l-venditur li kien kostrett ibiegħ bi prezz daqstant żvantaġġjuż għalih u fl-istess ħin bi prezz daqstant vantaġġjuż għas-soċjeta' rikorrenti proprju minħabba li l-Fond kien mikri b'kirja protetta.

»25. Fuq domandi in kontro-eżami Mario Difesa ma aċċettax li huwa xtara bi prezz daqstant baxx peress li l-fond kien mikri. Pero' l-provi mressqa mill-istess soċjeta' rikorrenti juru mod ieħor.

»26. Mario Difesa għan-nom tas-soċjeta' rikorrenti kien jaf illi dan il-fond kien mikri tant li hekk ġie dikjarat fil-kuntratt tal-akkwist.

*»27. Japplika perfettament għall-każ in eżami dak li ddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **D. Peak Limited vs. Avukat tal-Istat et.***

mogħtija fil-25 ta' Jannar, 2023 b'fatti specie simili għalkemm ġew attakkati t-tħaddim ta' liġijiet differenti:

»Minn dak li xehed il-perit tekniku jirriżulta x'negozju tajjeb għamlet l-attriċi meta xtrat tliet immobbli għall-prezz ta' €785,000, u dan ċertament grazzi għall-fatt li l-fond hu soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 158. F'dan ir-rigward huma rilevanti s-sentenzi li tat din il-Qorti fil-kawżi **Alexander Caruana v. Doris Zarb et** *fit-28 ta' April, 2021 u* **Gerald Camilleri v. Avukat Ġenerali et** *tas-6 ta' Ottubru, 2020. Dan apparti li fiż-żmien l-akkwist l-attriċi kienet taf li t-terran u l-mezzanin kienu okkupati minn terzi b'kirja protetta. Madankollu ovvjament daħlet għan-negozju minħabba li l-prezz kien tajjeb. Hu evidenti li l-attriċi tispekula fil-bini, u li kieku dan ma kienx negozju vantaġġjuż l-attriċi ma kinitx tikkonkludih.*

»28. Meta tqis illi fis-sena 2016 is-soċjeta' rikorrenti xtrat fond li jiswa aktar minn €300,000 bi prezz ta' €30,000, li appena sitt snin wara qed irendilha kera ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena il-Qorti ma tqisx illi s-soċjeta' rikorrenti ġarbet ksur tal-jedd konvenzjonali tagħha kif tallega.

»29. Għall-kuntrarju, aktar milli vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali l-Qorti aktar tqis illi s-soċjeta' rikorrenti għamlet profitt esaġeratament sostanzjali f'temp ta' ftit snin proprju minħabba l-liġi tal-kera kif kienet in vigore sal-31 ta' Mejju, 2021.

»30. Is-soċjeta' rikorrenti ma kenitx kostretta tixtri dan il-Fond. Fi kliem id-direttur tagħha Mario Difesa, is-soċjeta' rikorrenti xtrat il-fond bħala investiment għaliex fi kliemu "Jiena nhobb ninvesti fil-proprjeta'". Għalkemm ma hemm xejn ħażin li wieħed jinvesti fil-proprjeta'; pero' mhux konsentit lil min jixtri bi prezz daqstant baxx u li appena sitt snin wara jibda jrendilu kera ekwivalenti għal ħmistax fil-mija (15%) tal-investiment, jippretendi li huwa wkoll vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali. Tista' s-soċjeta' rikorrenti tivvanta li kellha suċċess f'investiment a skapitu ta' sid preċedenti li wisq probabli kien vittima ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tiegħu, pero' ma tistax fl-istess nifs tilmenta minn xi ksur ta' jedd fundamentali.

»31. L-ispekulazzjoni vantaġġjuża li għamlet is-soċjeta' rikorrenti minħabba l-liġijiet restrittivi tal-kera viġenti sal-31 ta' Mejju 2021 iġibu fix-xejn il-pretensjoni tagħha li hija vittima ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha.

»32. Hija għalhekk fondata t-tieni eċċezzjon tal-Avukat tal-Istat illi dak li minnu qed tilmenta s-soċjeta' rikorrenti ma hux xejn għajr riżultat ta' għażla ħielsa li għamlet sabiex akkwistat proprjeta' immobiljari bi prezz mill-aktar vantaġġju peress li kienet soġġetta għall-kirja protetta.

»33. Għalhekk il-Qorti qed tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara illi bil-fatt li s-soċjeta' rikorrenti bi skop ta' spekulazzjoni xtrat fond immobiljari soġġett għal kirja protetta bil-Kap. 69 kif kien viġenti fis-sena 2016 ma saritx instantanjament vittima ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħha kif protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Aktar u aktar meta jitqies illi appena sitt snin wara, l-investiment/spekulazzjoni li għamlet fis-sena 2016 beda jrendilha fis-sena 2021 introjtu ta' ħmistax fil-mija (15%) fuq il-kapital investit.

»Liema sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali permezz tad-deċiżjoni tagħha tat-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

»*Li wara dak l-akkwist tiġi l-qorti u tilmenta li għall-perjodu ta' ħames snin kienet qiegħda tirċievi kera baxxa u għandha tirċievi kumpens, mhu xejn għajr abbuż tal-proċess ġudizzjarju.*

»Il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ikkwotat waslet anke biex tqis li l-appell kien fieragħ u ordnat li l-attriċi tħallas l-ispejjeż għal darbtejn.

»Din il-Qorti mhux biss tikkondividi din il-linja ta' ħsieb, imma ssib anke illi l-argumentazzjoni u l-motivazzjonijiet hemmhekk magħmula huma ugwalment applikabbli għal każ odjern.

»Jirriżulta mix-xhieda li l-iskop ewlieni u/jew il-motivazzjoni wara l-akkwist tal-proprjetà de quo mir-rikorrent kien proprju li jakkwista l-proprjetà de quo bi prezz irħas minn dak li verament kienet tiswa. Il-Qorti tirreferi partikolarment għall-kontroeżami tar-rikorrent Mark Gaffarena fejn ingħad is-segwenti:

»***Qorti:*** *Li qed isaqsik l-Avukat huwa, hu korrett jgħid illi minħabba l-fatt li kien hemm il-familja Briffa li għandhom titlu ta' kera jew qbiela fuq dan il-post dik affetwat il-prezz, jigifieri li kieku ma kienx mqabel, kieku ma kienx mikri, aktarx li l-prezz kien ikun ogħla?*

»***Xhud:*** *Mhux hekk il-prezz kien ikun ħafna ogħla*

»Issa, jirriżulta li r-rikorrenti akkwista l-proprjetà odjerna għall-prezz ta' tletin elf Lira Maltin (Lm30,000) u ċjoè ekwivalenti għal disgħa u sittin elf, tmien mija u wieħed u tmenin Ewro (€69,881). Dan, meta skont ix-xhieda u l-istimi tal-Perit Tekniku, fl-istess sena tal-akkwist da parti tar-rikorrent, (2003), il-proprjeta` kienet tiswa ċirka miljun u disgħa u għoxrin elf, tliet mija u tmienja u disgħin Ewro (€1,029,398).

»B'kalkolu sempliċi jirriżulta li fl-akkwist li għamel ir-rikorrenti, huwa ħallas biss madwar sitta fil-mija (6%) tal-valur veru ta' dik il-proprjetà f'dak iż-żmien.

»F'dan il-każ ir-rikorrent permezz tal-investiment tiegħu, għalkemm mhux fi flus kontanti, akkwista ħafna aktar mill-valur li kien jipperċepixxi f'kera anke kieku din kienet skont il-valur tas-suq. Biżżejjed jingħad illi l-kera <u>ġusta</u> illi kellu jipperċepixxi skont ir-rapport peritali għall-perjodu relattiv huwa anqas min-nofs tal-kapital fil-prezz iffrankat mir-rikorrent fuq il-bejgħ. Dan ifisser illi l-flejjes iffrankati mir-rikorrent fuq ix-xiri jammonta għal aktar mid-doppju tal-kera illi kellu jirċievi kieku l-kera li tħallset kienet waħda tas-suq.

»Oltre minn hekk, għalkemm huwa ġust jingħad li dawn il-proċeduri ġew intavolati fl-2020, hu tajjeb jitfakkar li fil-mori ta' din il-kawża ġew introdotti żewġ emendi importantissimi li jpoġġu lil sid il-kera f'pożizzjoni ferm aħjar minn dik li kien igawdi fl-2020, li llum ir-rikorrent jista' jipprevalixxi ruħu minnhom.

»Din il-Qorti tagħmilha ċara li ma tara xejn ħażin fi spekulazzjoni ġusta ta' proprjetà. Dan magħdud il-Qorti ma tistax tħalli inosservat ix-xhieda tal-inkwilin Briffa, inoltre mhux kontradetta, meta jghid illi mal-akkwist tal-proprjetà da parti tar-rikorrent, huwa beda' jirċievi theddid biex jiżgombra. Għal Qorti dan l-aġir ta' min jippretendi illi huwa cowboy mhux aċċettabbli u tista' biss tikkundannah.

»Iżda din il-Qorti bl-ebda mod mhi ser tippermetti li l-fattur primarju li rrenda l-investiment tar-rikorrent dak li hu, ser jintuża sabiex ir-rikorrent jieħu kumpens ulterjuri mill-Istat. Kieku l-Qorti tippermetti dan, tkun mhux biss qed tippermetti inġustizzja iżda tkun ukoll qed tippermetti insult lejn is-soċjetà in ġenerali li tħallas it-taxxi ghall-ahjar amministrazzjoni tal-ġid komuni. Din il-Qorti ċertament li mhux ser tkun qed tippermetti dan it-tip ta' abbuż!

»**Għalhekk, din il-Qorti ser tkun qed tilqa' it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara illi bil-fatt li r-rikorrent bi skop ta' spekulazzjoni kif hawn fuq spjegat xtara proprjetà soġġetta għal kirja protetta bil-Kap 69 u bil-Kap 199 kif kien viġenti fis-sena 2003 ma sarx instantanjament vittma ta' ksur tad-dritt fundamentali tiegħu kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.**

»…«

8. L-attur appella b'rikors tad-29 ta' Frar 2024 li għalih wieġbu l-Avukat tal-Istat u l-intimati Briffa fit-12 ta' Marzu 2024 u fit-22 ta' Marzu 2024 rispettivament.

9. L-ewwel aggravju tal-attur ġie mfisser hekk:

»A. Illi l-appellant qiegħed jintavola dan l-umli appell għaliex ma jaqbilx mad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti illi huwa ma sofriex ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

»6. Illi l-Qorti osservat illi:

»*Il-Qorti llum għandha quddiemha każ fejn is-sid kien konsapevoli li l-proprjeta' in kwistjoni kienet soġġetta għall-kirja ai termini tal-Kap. 69 u tal-Kap. 199, u tant hu hekk li l-kuntratt li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwista l-proprjeta' tal-11 ta' April 2003 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, jistipola s-segwenti:*

»"*Għal kull buon fini, qiegħed jiġi dikjarat, illi ir-razzett 'de quo', flimkien ma' raba in vendita huma mqabbla, ossia mikrija lill-terzi u cioe lil George Briffa, u ibnu Giuseppe Briffa, bil-familji tagħhom, u għalhekk, din il-propjeta qed tinbiegħ soġġetta għall-qbiela u kirja hawn imsemmija."*

»7. Illi l-Qorti in Prim'Istanza kkonkludiet illi stante illi l-appellant sid kien konsapevoli tal-fatt illi l-art illi huwa akkwista kienet soġġetta għall-qbiela u kirja, dan ifisser illi huwa ma sofra ebda forma ta' ksur stante illi kienet l-għażla tiegħu illi jakkwista biċċa art imtaqqla bi qbiela ta' qabel is-sena 1995.

»8. Illi b'kull rispett, l-appellant ma jaqbilx ma' dan ir-raġunar.

»9. Illi l-appellant sofra leżjoni tad-drittijiet Kostituzzjonali tiegħu bħala sid tal-fond imsejjaħ il-Palażż, li jinsab f'121, Triq Burmarrad, San

Pawl il-Baħar liema fond jinkludi ukoll miegħu 15,020 metri kwadri ta' art magħrufa bħala Ta' Lippin f'Burmarrad, u dan mill-akkwist tiegħu tal-11 t'April 2003 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, DOK. A fil-proċess.

»10. Illi l-fatt li l-appellant kien akkwista l-propjeta in kwistjoni soġġetta għall-qbiela u kirja la jbiddel u lanqas inaqqas xejn mill-fatt illi huwa sofra leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.

»11. Illi l-leżjoni sofferta mill-appellant hija bbażata fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-kirja u qbiela irriżorja li huwa qiegħed jirċievi għall-propjeta in kwistjoni, u l-qbiela u kirja illi huwa se mai seta' jirċievi fuq is-suq ħieles.

»12. Illi d-diskrezzjoni li l-Qorti tagħżel li tieħu jekk twettaqx jew le s-setgħat tagħha kostituzzjonali biex tisma' kawża għandha tiġi eżerċitata bi prudenza, b'mod li fejn jidher li hemm jew sejjer ikun hemm ksur serju ta' drittijiet fondamentali, l-Qorti xxaqleb lejn it-twettiq ta' dawk is-setgħat. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et deċiża in parte fis-27 ta' Settembru 2012, qalet is-segwenti:-

»"*Illi, wara li l-Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, hija tasal għall-fehma li l-eċċezzjoni ma tistax tintlaqa'. Xi wħud mir-rimedji li l-intimati jsemmu jistgħu jgħoddu biss għal kwestjonijiet bejnhom u r-rikorrenti, iżda bl-ebda mod ma jistgħu jistħarrġu l-kwestjonijiet imqanqlin mill-ilment tal-ksur tal-jedd fundamentali li r-rikors promotur tar-rikorrenti jmiss b'qawwa. Xi rimedji oħrajn suġġeriti – bħal dak dwar azzjoni ta' stħarriġ ġudizzjarju – lanqas biss tkun tista' ssir, ladarba dak li jilmentaw minnu r-rikorrenti huwa l-effett u s-siwi ta' liġi, u liġi bl-ebda mod ma taqa' taħt it-tifsira ta' "għamil amministrativ". Minbarra dan, jekk wieħed jirreferi għall-possibilita' ta' xi azzjoni quddiem it-Tribunal kompetenti – il-Bord li Jirregola l-Kera – kif propost mill-intimati, xorta waħda l-azzjoni tar-rikorrenti dwar l-ilment ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali ma tkunx tista' titqajjem quddiem dak il-Bord, ladarba l-kompetenza tiegħu hija determinata strettament minn dak li tagħtih il-liġi li waqqfitu, u minħabba li lanqas jekk tqum "kwestjoni kostituzzjonali" quddiemu ma huwa f'qagħda li jagħmel riferenza lil din il-Qorti skond l-artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni jew l-artikolu 4(3) tal-Kap. 319. Dan kollu juri li l-ebda wieħed mir-rimedji msemmija mir-rikorrenti ma jista' jindirizza l-ilment tar-rikorrenti f'dak li jolqot il-ksur minnhom pretiż tal-jeddijiet fundamentali tagħhom;*"

»13. Illi waqt illi l-leġislatur ħaseb għal numru ta' ċirkostanzi fejn ir-ripreża tal-pussess tista' tintalab, fl-istess waqt għamilha diffiċli ferm għas-sid li jirnexxi fl-istanza tiegħu. Ittenta jsib rimedju għas-sid iżda fl-istess waqt iċ-ċirkostanzi li ssemmi l-liġi jmorru favur il-protezzjoni tal-kirja. Tajjeb jingħad illi lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistgħu jiġu akkordati termini jew kondizzjonijiet li jipprivaw lill-kerrej minn xi jedd jew benefiċċju li jkun akkwista bil-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

»14. Illi għalhekk minn hawn joħroġ ċar illi l-unika rimedju li l-atturi kellhom huwa li jiġu quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), stante li l-Bord li Jirregola l-Kontroll tal-Kiri tar-Raba ma setax ittihom ir-rimedju effettiv skond il-liġi u d-drittijiet tagħhom kif

fuq elenkat huma protetti mill-Konvenzjoni Ewropea u mill-Kostituzzjoni ta' Malta.

»15. Illi għalkemm ġie ritenut diversi drabi fil-ġurisprudenza nostrana illi l-Istat għandu s-seta' illi jilleġiżla għall-bżonnijiet soċjali bħal kwistjonijiet ta' housing, u għalhekk konsegwentament għandu s-setgħa illi jillimita d-dritt fundamentali għat-tgawdija libera tal-propjeta, tali limitazzjoni għandha tkun waħda proporzjonali biex b'hekk ma jiġix ikreat an unfair and excessive burden fuq iċ-ċittadin, liema proporzjon seta jintlaħaq biss bil-ħlas ta' kera ġusta.

»16. Illi konsegwentament, ġia la darba hemm sproporzjon enormi bejn dak li l-appellant qiegħed jirċievi u dak li jista' jirċievi, tant li tul is-snin, l-appellant tilef mal-€400,000 f'kirjiet, jeżisti l-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu.

»17. Illi l-fatt li s-sid appellant akkwista propjeta bi prezz ta' fond b'lokazzjoni protetta li kellha tiġi mġedda bil-mod spjegat, ma jfissirx li b'daqshekk l-appellant sid ma soffriex leżjoni bejn it-18 t'April 2003, ossia meta nxtara l-fond in kwistjoni, u l-preżentata tar-rikors kostituzzjonali ossia l-24 ta' Settembru 2020.

»18. Illi dato ma non concesso illi leżjoni ta' dritt fundamentali ma tistax tiġi trasferita bħala dritt litiġjuż, xorta waħda jibqa' l-fatt illi leżjoni ta' dritt kif protett bl-Artikolu 1 tal-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea xorta waħda ġiet sofferta mill-appellant meta huwa akkwista l-propjeta' in kwistjoni, u meta huwa beda jirċievi kera u qbiela rriżorja meta kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq u l-valur tal-art fis-suq ħieles.

»19. Illi għal kull buon fini, dak li qiegħed jintalab mill-appellant mhumiex danni li jippreċedu l-akkwist tiegħu, iżda danni sussegwenti l-akkwist tiegħu.

»20. Illi b'kull rispett jingħad illi konsegwentament, huwa rrelevanti meta nxtrat il-propjeta in kwistjoni u għal liema prezz din inxtrat mill-appellant ai fini tal-proċeduri odjerni, u dan għaliex jibqa' l-fatt illi mis-sena 2003 sal-lum, l-appellant ġie mċaħħad mill-propjeta tiegħu, u irċieva kera u qbiela rriżorja għall-istess fond u art, u b'hekk il-limitazzjoni fuq id-dritt fundamentali tal-appellant impost fuqu kien sproporzjonat u kkrea piż eċċessiv.

»21. Illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta kienu japplikaw għall-appellant f'dan il-perjodu tat-18 t'April 2003 u l-24 ta' Settembru 2020 u għalhekk il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kienet skorretta meta stqarret li għal dan il-perjodu m'hemmx leżjoni.

»22. Illi l-leżjoni teżisti għaliex il-kirja u qbiela eżistenti huma leżivi minnhom nnfushom u l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kienu restrittivi rigwardanti ż-żidied fil-kera tenwi minkejja d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009.

»23. Illi jibqa' l-fatt illi l-appellant ma jafx meta ser ikun jista' jirriprendi l-pussess tal-fond u tal-art in kwistjoni, u għalhekk ċertament li din hija leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-propjeta' privata.

»24. Illi minkejja li llum il-ġurnata, u cioe wara li ġiet preżentata l-kawża odjerna, jeżistu rimedji ordinarji li wieħed jista' jieħdu sabiex jawmenta l-kera u l-qbiela, taħt il-liġi domestika tagħna ma hemm l-

ebda liġi li tista' twassal għal protezzjoni kontra ksur ta' dan id-dritt fundamentali tal-appellant.

»25. Illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 u l-Kapitolu 69 u l-applikazzjoni tagħhom huma l-pern tal-lanjanza kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti. Kif qatt jistgħu għalhekk ir-rimedji li l-Kapitolu 199 u l-Kapitolu 69 qiegħed għad-disposizzjoni tas-sid jitqiesu bħala effettivi meta r-rikorrenti qegħda tqiegħed in diskussjoni l-liġi ordinarja? Anke jekk il-Bord għandu s-setgħa li jżid il-qbiela jew li jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin jekk jirriżultaw iċ-ċirkostanzi previsti mil-liġi, ***il-Bord m'għandux is-setgħa li jistħarreġ l-allegat ksur tal-jeddijiet fondamentali lamentati mir-rikorrenti. Dikjarazzjoni dwar leżjoni ta' drittijiet fondamentali, kif mitlub mir-rikorrenti, tista' tingħata biss minn din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha.***

»26. Illi għandha ssir referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs. Avukat Ġenerali et tas-16 ta' Lulju 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sostniet illi:

»*"Ikkonsidrat li fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali f'materja ta' leżjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. F'din iċ-ċirkostanza, l-applikazzjoni ħażina tal-artikolu 46(2) u 4(2) tissarraf bħala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza għal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fundamentali."*

»27. Illi jerġa jingħad illi ġiet sfurzata fuq l-appellant relazzjoni ta' sid u inkwilin / gabilott mal-intimat Briffa, b'dan illi mill-provi ppreżentati tul il-kawża irriżulta bl-aktar mod ampju illi fil-każ odjern, ma kien hemm l-ebda proporzjon bejn il-kera li l-appellant seta' jirċievi mill-kiri tal-fond fis-suq u mill-qbiela tal-art, u l-kera u qbiela attwalment perċepita mill-appellant minħabba l-fatt li l-inkwilini gabilott igawdu mill-protezzjoni mogħtija taħt il-Kap. 69 u l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

»28. Illi huwa dan il-piż eċċessiv u sproporzjonat illi l-appellant ilu jġorr waħdu minn meta akkwista l-propjeta li jirrendi s-sitwazzjoni waħda leżiva tal-jedd tiegħu għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

»29. Illi f'ċirkostanzi bħal fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, jista' jingħad li l-kirja de quo hija tabilħaqq għamla ta' teħid ta' pussess obbligatorju kif projbit mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea. Id-dispożizzjonijiet tal-liġi li dwarhom ir-rikorrent jilmenta jammontaw għal forma estrema (tenut kont tal-isproporzjon flagranti fl-ammont ta' kera perċepibbli) ta' kontroll fuq il-mod jista' jinqeda bi ħwejġu u wkoll b'liema kundizzjonijiet titmexxa l-kirja u għalhekk bla dubju għal forma ta' kontroll fuq l-użu min-naħa tiegħu ta' dik l-istess proprjeta'. Minbarra dan, huwa ċar daqs il-kristall illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 u l-Kap. 69 jwasslu għal ċirkostanzi li jnisslu ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

»30. Illi b'kull rispett, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tippretendi li bejn it-18 t'April 2003 sal-24 ta' Settembru 2020 ossia sal-preżentata tar-rikors Kostituzzjonali, l-appellant ma soffriex leżjoni

tad-drittijiet tiegħu minkejja li fiż-żmien rilevanti l-kera u l-qbiela kienet ferm il-bogħod minn dak li seta' jġib fis-suq liberu u dan għaliex kien jaf li qiegħed jixtri proprjeta bi prezz baxx meta effettivament huwa ħallas il-prezz li ħallas għaliex il-kirja u l-qbiela kienet ristrittiva – imma dan żgur ma jfissirx li din il-kirja ma kinitx leżiva in konfront tal-istess sid appellant meta huwa għaż-żmien ta' wara l-akkwist kellu dritt jirċievi kera u qbiela proporzjonali skond is-suq.

»31. Kif qatt jista' kera u qbiela protetta ta' €300 fis-sena tiġi kkunsidrata bħala waħda ġusta u proporzjonali li ma tilledix id-drittijiet tas-sid għal kumpens xieraq meta fis-sena 2003, il-kera fis-suq tal-fond kellha tkun ta' €14,344!

»32. Illi l-appellant mhuwiex qiegħed jitlob dikjarazzjoni ta' ksur għall-perjodu ta' qabel l-akkwist tiegħu, iżda li mill-akkwist tiegħu sal-preżentata tar-rikors kostituzzjonali, il-Kap. 69 u l-Kap. 199 kienu jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu.

»33. Illi l-fatt li l-appellant akkwista l-propjeta in kwistjoni bi prezz tas-suq bħala fond u art mikrija qabel l-1 ta' Ġunju 1995, bir-rispett kollhu ma jista' qatt jippreġudika d-drittijiet fundamentali tal-appellant rigwardanti l-kirja u l-qbiela li tilledi d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

»34. Illi l-appellant fit-18 t'April 2003 daħlu fiż-żarbun tal-vendituri u kellhu per forza jkompli jirrikonoxxi lill-intimati Briffa fil-kirja u qbiela protetta li huma kellhom u jirċievi l-loqom meta l-valur lokatizzju fis-suq f'dik is-sena kien ta' €14,344!

»35. Illi jerġa jingħad illi l-Ewwel Qorti kienet skorretta meta ppretendiet li għax l-appellant sid xtara l-propjeta bħala waħda mikrija b'kera protetta, allura bejn l-akkwist tiegħu u l-24 ta' Settembru 2020 ossija meta ġie ppreżentat ir-rikors kostituzzjonali, huwa ma soffriex danni u m'hemmx leżjoni.

»36. Illi din il-leżjoni bdiet fit-18 t'April 2003, l-appellant beda jsofri leżjoni għaliex ma bedix jirċievi l-kera u l-qbiela proporzjonali tal-propjeta li huwa akkwista fis-suq.

»37. Illi b'kull rispett, ma tistax i-Qorti taċċetta li l-kirja hija protetta imbagħad tiċħad il-leżjoni tad-drittijiet emanenti mill-istess kirja għall-perjodu ta' wara l-akkwist tal-appellant.«

10. Fl-ewwel aggravju tiegħu l-attur jgħid illi:

i. *"[I]l-fatt li ... kien akkwista l-propjeta in kwistjoni soġġetta għall-qbiela u kirja la jbiddel u lanqas inaqqas xejn... mill-fatt illi huwa sofra leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ..."* [1];

[1] Ara *fol*. 286

ii. "*...huwa rrelevanti meta nxtrat il-propjeta in kwistjoni u għal liema prezz din inxtrat mill-appellant ai fini tal-proċeduri odjerni...*" [2];

iii. Kien hemm ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu bejn it-18 t'April 2003 [id-data meta akkwista r-razzett flimkien mar-raba' anness miegħu] u l-24 ta' Settembru 2020 [id-data tal-preżentata tar-rikors tal-attur] minħabba "*in-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-kirja u qbiela irriżorja li huwa qiegħed jirċievi għall-propjeta in kwistjoni, u l-qbiela u kirja illi huwa se mai seta' jirċievi fuq is-suq ħieles*" [3]. Fi kliemu, "*ġia la darba hemm sproporzjon enormi bejn dak li l-appellant qiegħed jirċievi u dak li jista' jirċievi, tant li tul is-snin, l-appellant tilef mal-€400,000 f'kirjiet, jeżisti l-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu.*" [4] ;

iv. Kien hemm ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu wkoll peress li "*ma jafx meta ser ikun jista' jirriprendi l-pussess tal-fond u tal-art in kwistjoni...*" [5]

11. Mill-provi prodotti jirriżulta illi:

i. Meta l-attur xtara r-razzett flimkien mar-raba' mertu tal-każ tallum hu kien jaf illi dawn kienu mqabbla *ossia* mikrija lil terzi persuni. Fil-fatt fil-kuntratt tal-11 ta' April 2003 fl-atti tan-Nutar

---

[2] Ara *fol*. 287, 288
[3] Ara *fol*. 286
[4] Ara *fol*. 287
[5] Ara *fol*. 288

Dottor Carmelo Mangion [il-kuntratt t'akkwist tiegħu] jingħad hekk:

"*Għal kull buon fini, qiegħed jiġi dikjarat, illi ir-razzett 'de quo', flimkien ma' raba in vendita huma mqabbla, ossia mikrija lill-terzi, u cioe' lil George Briffa, u ibnu Giuseppe Briffa, bil-familji tagħhom, u għalhekk, din il-propjeta qed tinbiegħ soġġetta għall-qbiela u kirja hawn imsemmija*" [6];

ii. Fil-11 ta' April 2003 l-attur xtara r-razzett u l-art annessa miegħu tal-kejl komplessiv ta' *circa* ħmistax-il elf u għoxrin metru kwadru (15,020 m.k.) mingħand Nazzareno *sive'* Reno Attard Montalto għal tletin elf Liri Maltin (Lm30,000) - li jiġu *circa* €69,900 – meta fir-relazzjoni tagħha l-Perit Tekniku - l-Perit Marie Louise Caruana Galea – iddikjarat illi fis-sena 2003 il-proprjeta' kienet tiswa €1,029,398 [7]. L-attur għalhekk xtara r-razzett flimkien mar-raba' annessa miegħu għal ftit iktar minn 6.5% tal-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles fis-sena 2003;

iii. Fis-sena 2020 ir-razzett flimkien mar-raba' annessa miegħu kellu valur ta' madwar tlett miljun ewro (€3,000,000) [8].

12. Dan m'huwiex l-ewwel każ fejn din il-Qorti ġiet mitluba tiddetermina jekk hemmx ksur tal-jeddijiet fondamentali tas-sid f'ċirkostanzi fejn dan ikun xtara l-fond għal prezz irriżorju / baxx, preċiżament għax il-fond kien soġġett għal kirja mħarsa bil-liġi, u għamel qligħ kapitali enormi (minħabba l-awment fil-valur tal-proprjeta' matul is-snin).

---

[6] Ara *fol*. 12
[7] L-attur qatt ma kkontesta l-valuri li wasslet għalihom il-Perit Tekniku fir-relazzjoni tagħha tal-15 ta' Frar 2022 a *fol*. 68 *et seq*
[8] Ara *fol*. 86

13. Fil-każ bl-ismijiet Danel Company Limited *v.* L-Avukat tal-Istat *et* [9] is-soċjeta attriċi kienet xtrat il-fond b'kuntratt tal-4 ta' Marzu 2016 bil-prezz ta' tletin elf ewro (€30,000) meta skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-Qorti fis-sena 2016 il-valur tal-fond fis-suq miftuħ kien €157,500. L-istess soċjeta' kienet ukoll fetħet proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li ġew konklużi bis-sentenza tal-Bord tat-28 ta' Jannar 2022 (Danel Co Ltd *v.* Saviour Mizzi *et* - rik. nru. 144/21) fejn il-kera ġiet awmentata għal €4,500 fis-sena.

14. Fil-każ hawn fuq imsemmi l-Qorti Kostituzzjonali kkonkludiet li ma kien hemm l-ebda ksur tal-jeddijiet fondamentali tas-soċjeta' attriċi. Il-Qorti pprovdiet hekk:

> »9. L-attur xehed li matul is-snin il-kumpanija tiegħu kienet "*l-vittma ta' serqa papali pperpetwata mill-Gvern Malti*", għaliex ma kienx qiegħed jirċievi l-kera ġusta. Li ma qalx ix-xhud hu li l-kumpanija attriċi xtrat il-fond b'dak il-prezz hekk irħis, minħabba li l-fond mikri lil terzi u l-kirja hi protetta taħt il-Kap. 69. Dan irrispettivament mill-fatt jekk il-bejjiegħa kellhomx bżonn ibiegħu għaliex kellhom bżonn il-likwidità.
>
> »10. Għalhekk hu ċar x'investiment tajjeb għamlet l-attriċi meta xtrat il-fond, li kienet taf li hu mikri lil terzi. Għaldaqstant, f'perjodu daqstant qasir ta' ħames snin ma tistax tilmenta li sofriet ksur tal-jedd fundamentali protett taħt Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, stante li matul dak il-perjodu qasir altru milli ħadet benefiċċju.
>
> »11. Fis-sentenza **Gerald Camilleri v. Avukat Ġenerali et** tas-6 ta' Ottubru 2020, din il-Qorti qalet hekk:
>
> »"*25. Barra minn hekk, meta tqis illi fil-każ tallum, għalkemm il-perit tekniku wera l-fehma li l-fond fis-suq ħieles jiswa mitejn u tlieta u tmenin elf u ħames mitt euro (€283,500), l-atturi xtraw il-fond f'Mejju tal-2017, sena u nofs biss qabel infetħet il-kawża f'Novembru tal-2018, bil-prezz ta' tmienja u sittin elf euro (€68,000), u għalhekk ġà qegħdin jieħdu return mill-investiment tagħhom aktar milli kieku l-flus qegħduhom f'bank, jekk ifittxu żjieda fil-kera bil-kriterju tal-art. 12B fuq il-valur talfond fis-suq, ukoll jekk jingħataw biss wieħed fil-mija (1%) tal-valur bħala kera fis-sena, xorta jkunu qegħdin jieħdu aktar minn erbgħa fil-mija (4%) fuq l-investiment tagħhom. F'dan ukoll għandu jinżamm sens ta' proporzjon*".

[9] Q.K., 12 ta' Lulju 2023 (rik. nru. 393/2021)

»12. Raġunament li japplika daqstant ieħor għall-każ in eżami fejn altru milli l-attriċi għamlet negozju ferm lukrattiv bis-saħħa tal-fatt li xtrat il-fond soġġett għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Li wara dak l-akkwist tiġi l-qorti u tilmenta li għall-perjodu ta' ħames snin kienet qiegħda tirċievi kera baxxa u għandha tirċievi kumpens, mhu xejn għajr abbuż tal-proċess ġudizzjarju.« [10]

15. Każ ieħor fejn il-Qorti Kostituzzjonali ma sabet l-ebda ksur huwa dak bl-ismijiet Joseph Camilleri *et v.* Avukat tal-Istat *et* [11]. F'dan il-każ l-atturi kienu xtraw il-proprjetà għal €61,000, prezz ferm inqas mill-valur tas-suq fl-istess żmien ta' *circa* €218,000, preċiżament minħabba l-fatt li kienet soġġetta għal kirja protetta. Dan wassal biex l-investiment tagħhom sar bi prezz baxx ħafna meta mqabbel mal-valur reali tal-proprjetà fis-suq ħieles. Fis-sentenza tagħha tat-18 ta' Novembru 2024 din il-Qorti pprovdiet hekk:

»12. … Il-Qorti tikkonkludi li l-appellanti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet tagħhom f'dan il-kuntest, peress li huma volontarjament għażlu li jixtru l-proprjetà b'din ir-restrizzjoni u kienu jafu bis-sitwazzjoni legali li kienet tinvolvi l-kirja.

»13. Dan ir-raġunament huwa sostnut ukoll fil-ġurisprudenza, kif evidenzjat f'sentenzi bħal ***Danel Co. Ltd. v. Avukat tal-Istat*** deċiża fil-31 ta' Jannar 2023, fejn din il-Qorti ddeċidiet li meta akkwist isir bi prezz tant baxx minħabba l-kirja protetta, ma jistax jingħad li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali. F'dik is-sentenza, il-Qorti osservat li l-proprjetarji kienu jgawdu minn profitt sostanzjali fuq l-investiment tagħhom fil-futur, u għaldaqstant ma kienx hemm lok għall-kumpens ulterjuri.

»14. F'dan il-każ, l-appellanti issa qegħdin igawdu minn żieda sostanzjali fil-kirja, li tmur għal €7,000 fis-sena wara d-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-2021, u b'hekk il-valur tal-investiment tagħhom se jkun irkuprat f'perjodu relattivament qasir. Għalhekk, il-Qorti ma tarax li kien hemm ksur tad-drittijiet tagħhom, speċjalment meta l-appellanti xtraw ilproprjetà bi prezz vantaġġjuż minħabba r-restrizzjonijiet legali eżistenti u ftit snin wara għandhom jedd għal kera fl-eluf ta' ewro fis-sena.«

---

[10] Ara wkoll D. Peak Limited *v.* Avukat tal-Istat *et*, Q.K., 25 ta' Jannar 2023 (rik. nru. 6/21)

[11] Q.K., 18 ta' Novembru 2024 (rik. nru. 641/21)

16. Relevanti wkoll huwa dak li pprovdiet din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-25 ta' Ottubru 2023 fil-każ bl-ismijiet 44 Main Street Limited *v.* L-Avukat tal-Istat *et* [12] fejn qalet hekk:

> »22. Bażat fuq ir-rapporti li saru mill-Perit Psaila m'hemmx dubju li l-kumpanija appellanti għamlet negozju tajjeb. Hu veru li l-fond soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 69 u mid-data tal-akkwist sid il-kera ma setgħetx tikri l-fond fis-suq miftuħ. Dan wassal għal telf ta' qligħ. Però jibqa' l-fatt li l-valur tal-fond baqa' jiżdied matul is-snin. Ladarba l-kirja tintemm, il-kumpanija ser tkun qiegħda tieħu l-benefiċċju kollu hi. Veru m'hemmx data ċerta meta ser tintemm il-kirja, però hu fatt magħruf kif il-valur tal-proprjetà qiegħed kontinwament jiżdied. Dan apparti li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 sid il-kera setgħet titlob l-awment fil-kera skont l-Art. 4A tal-Kap. 69 (introdott bl-Att XXIV tal-2021).
>
> »23. Irrispettivament mir-raġuni għalfejn il-kumpanija akkwistat il-fond ma' oħrajn, ma jistax jingħad li mill-investiment li r-rikorrenti għamlet sabiex takkwista l-fond inkwistjoni, ma ħadet lura xejn tiegħu fil-perjodu mid-data tal-akkwist sal-31 ta' Mejju 2021. Meta tqis il-valur tal-fond fis-suq fis-sena 2019 (€240,000) skont ir-rapport tal-Perit Psaila u l-prezz li fis-sena 2012 l-appellata ħalset biex xtrat il-fond (€25,000), hu evidenti li l-kumpanija rikorrenti ħadet return li żgur hu sodisfaċenti (ara f'dan is-sens is-sentenza Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et tas-6 ta' Ottubru 2020). Għalhekk altru milli ħadet benefiċċju fuq l-investiment li għamlet. Imbagħad b'seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 setgħet titlob l-awment fil-kera għall-ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu ufrank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. B'hekk kieku trid sid il-kera tista' tikseb dħul akbar jekk tinqeda bir-rimedju taħt Art. 4A tal-Kap. 69.
>
> »24. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ il-qorti mhijiex tal-fehma li kien ġustifikat li jingħata xi kumpens fir-rigward tal-perjodu rilevanti għal dan il-każ.«

17. Żewġ każijiet oħra b'ċirkostanzi simili huma dawk bl-ismijiet Professur Mark Brincat *et v.* L-Avukat Ġenerali *et* [13] u Gordon Grima Baldacchino *v.* L-Avukat tal-Istat *et* [14].

18. Fil-każ bl-ismijiet Professur Mark Brincat *et v.* L-Avukat Ġenerali *et* l-atturi kisbu l-fond fl-aħħar ta' Novembru tal-1990 b'nefqa ta' elfejn lira Maltin (Lm2,000), illum erbat elef, sitt mija u tmienja u ħamsin euro u ħamsa u

---

[12] Q.K., 25 ta' Ottubru 2023 (rik. nru. 317/21)
[13] Q.K., 22 ta' Jannar 2024 (rik. nru. 62/2014)
[14] Q.K., 29 ta' April 2024 (rik. nru. 492/2021)

sebgħin ċenteżmu (€4,658.75), waqt li fl-2015 il-fond ġie stmat li jiswa miljun u tmien mitt elf euro (€1,800,000).

19. Il-Qorti kkonkludiet hekk:

> »18. … … … Meta tqis dan l-apprezzament kapitali enormi li għamlu l-atturi, u tqis ukoll illi setgħu jiksbu l-fond b'nefqa hekk baxxa proprju għax kien milqut bil-liġijiet li issa qegħdin jimpunjaw, il-qorti ma tistax ma tagħtix relevanza lil dawn il-fatturi fil-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji.
>
> »19. Għalhekk, kif osservat fil-każ ta' Simon Mercieca ċitat mill-każin konvenut, għalkemm huwa minnu illi l-atturi ma kellhomx jibqgħu marbuta għal snin twal bil-kera baxx, madankollu fil-likwidazzjoni tad-danni l-qorti sejra, għallinqas għall-ewwel snin wara li l-atturi kisbu l-fond, tqis mhux il-valur lokatizju tal-fond iżda return xieraq fuq l-investiment li għamlu u wkoll il-qligħ kapitali enormi li għamlu. Fil-każ ta' Mercieca il-qorti qieset ir-return fuq kapital għall-ewwel ħames snin; fil-każ tallum, meqjus l-apprezzament kapitali enormi, il-qorti hija tal-fehma illi dan l-eżerċizzju għandu jsir mhux għal ħames snin biss iżda għal ħmistax-il sena. Dan ifisser illi konsiderazzjonijiet dwar valur lokatizju għandhom isiru b'seħħ mill-2006.«

20. Fil-każ bl-ismijiet <u>Gordon Grima Baldacchino *v.* L-Avukat tal-Istat *et*</u>[15] l-attur kiseb il-mezzanin li dwaru saret il-kawża flimkien ma' proprjetajiet oħra fl-istess inħawi fis-26 ta' Ġunju tas-sena 2005 b'nefqa ta' tnejn u tletin elf Lira Maltin (Lm32,000), illum madwar erbgħa u sebgħin elf, ħames mija u erbgħin euro (€74,540).

21. Fis-sentenza tagħha tad-29 ta' April 2024 il-Qorti qalet hekk:

> »13. Meta tqis illi l-mezzanin li dwaru saret il-kawża kien wieħed minn disgħa fondi, sitta minnhom, fosthom il-mezzanin, mikrija, u tlieta oħra le, u lprezz b'kollox kien ta' erbgħa u sebgħin elf, ħames mija u erbgħin euro (€74,540), sehem ġeneruż mill-prezz għall-mezzanin waħdu ma setax kien aktar minn għoxrin elf euro (€20,000), waqt li fis-sena 2021 il-mezzanin waħdu ġie stmat li jiswa tliet mija u sittin elf euro (€360,000) u seta' jinkera ħamest elef u sitt mitt (€5,600) euro fis-sena. Ma hemmx stima ta' kemm kien jiswa l-mezzanin fl-2008, iżda hemm stima li seta' jinkera tlett elef u ħames mitt euro (€3,500) fis-sena. Jekk inżommu listess proporzjon ta' valur lokatizju ma' valur kapitali l-mezzanin fl-2008 –tliet snin wara li xtrah l-attur – kien jiswa mitejn u ħamsa u għoxrin elf euro (€225,000).

[15] Q.K., 29 ta' April 2024 (rik. nru. 492/2021)

»14. Jekk tqis illi l-attur ħallas għoxrin elf euro (€20,000) għall-mezzanin biss, l-attur ħallas madwar ħdax-il darba inqas mill-prezz tiegħu fis-suq ħieles tliet snin wara.

»15. L-attur għalhekk għamel qligħ enormi bis-saħħa tal-liġi kif kienet dak iż-żmien, u ma huwiex xieraq illi dan il-fattur ma jitqiesx fil-likwidazzjoni tad-danni. Huwa minnu illi dan il-vantaġġ progressivament naqas aktar ma għadda ż-żmien, u li għalhekk l-attur tassew ikun ġarrab ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà jekk il-kera baqa' kontrollat u baxx meta mqabbel mal-kera fis-suq għal żmien wara li xtraha. Iżda ċertament meta tqis l-apprezzament kapitali enormi li għamel l-attur, u tqis ukoll illi seta' jikseb l-fond b'nefqa hekk baxxa proprju għax kien milqut bil-liġijiet li issa qiegħed jimpunja, ma jistax jingħad illi l-ksur beda jseħħ fl-2008, hekk kif intemmet l-enfitewsi, u l-konsiderazzjonijiet li għamlet l-ewwel qorti dwar id-danni non-pekunjarji kellhom jitqiesu wkoll fil-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji.

»16. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-qorti fis-sentenza tat-22 ta' Jannar 2024 fl-ismijiet Mark Brincat *et v.* L-Avukat tal-Istat *et* (rik. kost. nru. 62/2014):

»…

»…

»17. Il-qorti għalhekk sejra tqis illi l-ksur tal-jeddijiet tal-attur beda fl-2016 sa meta daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] f'Lulju tal-2018«

22. B'applikazzjoni tal-prinċipji hawn fuq imsemmijin għaċ-ċirkostanzi tal-każ tallum din il-Qorti taqbel mal-ewwel qorti illi fil-każ tallum l-attur ma sofra l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejġu.

23. Fil-fehma ta' din il-qorti huwa ironiku illi l-attur qed jgħid illi sofra ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu minħabba l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kap. 69 u tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għaċ-ċirkostanzi tal-każ tiegħu meta kien proprjament minħabba l-applikabilita' tal-istess dispożizzjonijiet tal-liġi illi hu akkwista l-proprjetà in kwistjoni għal prezz baxx ħafna *i.e.* għal ftit iktar minn 6.5% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles fl-2003! L-investiment tiegħu sar bi prezz irriżorju għall-aħħar meta mqabbel mal-valur reali tal-proprjetà fis-suq ħieles preċiżament minħabba

l-fatt li l-proprjetà kienet soġġetta għal kirja u qbiela protetta *ai termini* tad-dispożizzjonijiet relevanti tal-liġi.

24. Fil-fatt għalkemm fir-rikors tal-appell tiegħu l-attur jgħid illi ġarrab ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejġu peress li "*...tilef mal-€400,000 f'kirjiet...*" [16] il-qligħ li għamel meta xtara r-razzett u l-art in kwistjoni għall-prezz ta' tletin elf Liri Maltin (Lm30,000) *i.e.* qligħ fl-ammont ta' *circa* €960,000 jiżboq l-ammont ta' kera li jgħid li tilef bejn it-18 t'April 2003 (meta xtara l-proprjetà) sal-24 ta' Settembru 2020 (sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur tiegħu) *i.e.* kera fl-ammont ta' erba' mitt elf ewro (€400,000)!

25. Relevanti wkoll huwa l-fatt li l-attur kien ben konxju tal-fatt illi l-proprjetà kienet soġġetta għall-kirja u l-qbiela in kwistjoni *i.e.* kirja mħarsa bid-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u qbiela mħarsa bid-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-implikazzjonijiet kollha tagħhom, u xorta waħda volontarjament għażel li jixtriha b'dawn ir-restrizzjonijiet.

26. Ma jistax, għalhekk jingħad illi l-attur sofra ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejġu u dan partikolarment peress li: i) fis-sena 2003 l-attur akkwista l-proprjetà bi prezz li ma kellu x'jaqsam xejn mal-valur tal-istess proprjetà fis-suq ħieles preċiżament minħabba l-kirja u l-qbiela protetta; u ii) wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi li ġew introdotti bl-Att XXIV tal-2021 u bl-Att XXII tal-2022 għall-Kap. 69 u għall-Kap. 199 tal-

[16] Ara *fol*. 287

Liġijiet ta' Malta rispettivament l-attur jista' jitlob awment fil-kera *ai termini* tal-Kap. 69 u / jew tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

27. Il-fatt li l-attur fetaħ il-proċeduri kostituzzjonali tallum wara li għamel qligħ kapitali enormi meta xtara l-proprjeta' fis-sena 2003 u wkoll wara li għandu dritt li jitlob awment fil-kera *ai termini* tal-art. 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u / jew *ai termini* tal-art. 3 (2A) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta m'hu xejn għajr abbuż tal-proċess ġudizzjarju.

28. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti sejra tikkonferma s-sentenza tal-ewwel qorti u tiċħad l-ewwel aggravju tal-attur bħala wieħed frivolu u vessatorju, billi l-attur ma jistax jirreklama ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu meta kien hu stess li għażel li jixtri l-proprjetà b'dawn ir-restrizzjonijiet magħrufa u għal madwar 6.5% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles. Kif ingħad aktar 'l fuq l-attur jista' wkoll jitlob awment fil-kera *ai termini* tal-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021 u bl-Att XXII tal-2022.

29. Peress li ma kien hemm l-ebda ksur tal-jeddijiet fondamentali tal-attur għat-tgawdija ta' ħwejġu din il-qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni aggravju tiegħu (li jolqot ir-rimedju mitlub mill-attur għall-allegat ksur li jgħid li sofra).

30. Għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija din il-qorti tiċħad l-ewwel aggravju tal-attur appellant, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni aggravju tiegħu u tikkonferma s-sentenza appellata tal-ewwel qorti tat-12 ta' Frar 2024 *in toto*.

31. L-ispejjeż marbutin ma' dan l-appell jitħallsu mill-attur appellant. Billi l-appell huwa wieħed frivolu u vessatorju l-attur għandu jħallas ukoll spejjeż

addizzjonali ta' €1,000 skont paragrafu 10 ta' Tariffa A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da