PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **41/2024 AD**

L-AVUKAT DOTTOR FRANCIS LANFRANCO (KI 381250M)

VS

AVUKAT TAL-ISTAT

U

CHARLES SIVE CARMEL GAUCI (KI 0255474M) U JOSEPHINE GAUCI (KI 0503665M)

GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHOM

U PAUL GAUCI (KI 276968M)

LI ĠIE INTERVENUT *IN STATU ET TERMINIS* FIL-KAWŻA B'DIGRIET TAT-3 T'APRIL 2024

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, erbatax (14) ta' Marzu 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba', Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXII tal-2022, u b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Att, meqjusa fid-dawl tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tnejn (2) ta' Frar 2024, ir-rikorrent l-**Av Dr Francis Lanfranco** ippremetta:

   a. *Illi r-rikorrenti huwa proprietarju uniku tal-ghalqa maghrufa bhala* ***Tat-Taxisa ta' Ciampra*** *fil-limit tar-Rabat, Malta, tal-kejl ta' circa 7.026.47 metru kwadru, kif jirrizulta mill-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala* ***"Dokument A".***

   b. *Illi l-istess proprjeta' kollha kienet imqabbla ghal hafna snin lil* ***familja Gauci*** *ghal skopijiet unikament ta' biedja, originarjament bil-qbiela irrizorja li wara hafna snin saret circa sebgha u erbghin ewro (€47) fis-sena pagabbli kull hmistax (15) ta' Awwissu u dana kif jirrizulta mic-cedola depozitata minn Alfred Gauci versu s-sid, hawn anness u mmarkat bhala "****Dokument B".***

   c. *Illi l-proprjeta in kwistjoni giet akkwistata mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tat-18 ta' Novembru 2015 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri-Soler, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala "****Dokument C".***

   d. *Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li kellu l-inkwilin gabilott Alfred Gauci u l-antekawza tieghu, kien titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, kienu japplikaw d-dispozzizjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta.*

*e. Illi l-valur tal-proprieta' de quo huwa ta' circa **€650,000** u ghalhekk, Il-proprieta' ghandha valur lokatizju sostanzjali u b'hekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli huwa ta' biss **€47** fis-sena, certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien tal-art in kwistjoni u l-accessorji kollha taghha u dawk tal-inkwilin gabilott **Gauci** bhala gabillott tal-istess proprieta'.*

f. Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jigi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba biss jekk tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinciz tal-istess artkolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar wahda minn dawn ic-cirkostanzi, is-sid huwa ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi mgieghel illi jaccetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan ghad illi tali proroga tkun qed issehh kontra l-volonta' tas-sid innifsu.

g. Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluz milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jagixxi ghall-varjazzjoni jew ghall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluz izda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-kaz li tkun tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi wahda mic-cirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi ghall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni ohra li tista' tkun rilevanti ghall-kaz.

h. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullita' fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jcahhad lill-inkwilin minn xi beneficcju moghti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma

jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qaghda tieghu fil-kuntest tal-kirja li biha hwejgu jkunu mghobbija.

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

j. *Illi inoltre, d-drittijiet tar-rikorrenti gew lezi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta wasslu ghal kontroll u interferenza fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjetà tieghu liema kontroll u interferernza jikkostitwixxu piz sproporzjonat li tghabbew bih ir-rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat.*

k. *Illi apparti dan kollu l-ligi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx ghall-gabbellagg tal-qbiela tar-raba` waqt li fondi ohra- ossia proprjeta` immobbiljari ohra - il-kirjiet taghhom wara l-1 ta' Gunju 1995 jistghu jigu terminati ghax iz-zmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.*

l. *Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma seta qatt jittermina il-qbiela tar-raba` peress illi minkejja li l-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini gabilotti huma kellhom d-dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Ligi filwaqt illi r-rikorrenti kienu kostretti jkomplu jircievu l-qbiela irrizorja ta' **€47** fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghalqa de quo fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas **€630,000.***

m. *Illi kull awment li jista talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irrizorju u ma jikkombacjax mal-valur lokatizju tal-istess proprieta' fis-suq.*

n. *Illi r-rikorrenti m'ghandhux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux jzidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.*

o. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi* ***Amato Gauci Vs Malta*** *no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u* ***Lindheim and others Vs Norway*** *nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.*

p. *Illi gialadarba r-rikorrenti sofra minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'* ***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)*** *u ghalhekk il-principju ta' proporzjonalita' kif gie deciz* ***f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010****.*

q. *Illi zgur ma jistax jigi implikat illi r-rikorrenti rrinunzja ghad-dritt tieghu biex huwa jircievi kera gusta ghal-hwejjigu, stante li zgumbrament tal-inkwilin gabilott Gauci kien kwazi impossibli u qatt ma kellhom xi certezza li se jiedhu l-art lura.*

r. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-kirja tal-inkwilin gabilott, jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea* ***(vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§***

160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

s. *Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

t. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhu jircievi b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn proprjeta immobbiljari u ohra ossia bejn fondi urbani ghax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummercjali huwa ghelieqi accessorji taghhom li xorta jiffurmaw fond immobbli u ghalhekk dan ukoll illedi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza* ***Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015*** *mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u fejn gie deciz li l- imposizzjoni ta' kirja unilaterali ghal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin originali minghajr ebda limitu u minghajr ma pprovditilhom kera gusta u ekwa u ghalhekk fic-cirkostanzi l-piz zejjed li r-rikorrenti qed jerfghu minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanc bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.*

u. *Illi hawn issir referenza wkoll ghall-kawza tal-Qorti Kostituzzjonali Rik Nru 133/2018/1 fl-ismijiet '****J&C Properties Ltd vs Nazzareno Pulis et' deciza fit-23 ta' Novembru 2020,*** *kif ukoll fl-ismijiet '****Vincenza sive Sina Magro vs Avukat Generali et****' Rik Nru 224/2019/1 deciza fil-31 ta' Mejju 2023, kif ukoll ghall-kawza fl-ismijiet '****Avukat Dr Francis lanfranco vs Avukat*** *Generali' deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili*

*(Sede Kostituzzjonali) fit-18 ta' Marzu 2021, kif ukoll ghall-kawza fl-ismijiet '**Myriam Chemel et vs Avukat tal-Istat et' deciza mill-Prim**' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-16 ta' Gunju 2023 u ghall-kawza Rikors Nru 150/2019 fl-ismijiet '**Adriana Chircop et vs Avukat tal-Istat et**' deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-26 ta' Mejju 2023, u ghall-kawza Rik Nru 41/2021 LM fl-ismijiet '**Anne Sultana et vs Agnes Caruana et**' deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-14 ta' Gunju 2023, fejn f'kawzali simili ta' dawk odjerni, l-Qrati ddikkjaraw ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien fil-konfront tal-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta fejn gie likwidat kumpens pekunjarju u non pekunjarju ghal dan l-istess ksur.*

*v. Illi in oltre, ricentement il-Qorti Kostituzzjonali permezz ta' sentenza **tat-31 ta' Mejju 2023,** fl-ismijiet "**Vincenza sive Sina Magro vs. L-Avukat Generali et"** fejn il-Qorti qalet is-segwenti:*

"F'kull każ il-problema tal-liġi però hi li ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu rċevew għaż-żmien kollu qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet tagħha kif sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret il-kawża) sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi".

w. *Illi ghalhekk id-danni reklamati huma mis-sena **1987** ossija minn mindu l-gabilott **Gauci** beda jahdem l-art u minn meta akkwistaw l-proprjeta' per via di divisione r-rikorrenti sad-data tal-emendi introdotti ossia s-sena **2022.***

*x. Illi r-rikorrenti qabel l-introduzzjoni tal-**Att XXII tal-2022** kellhom id-drittijiet fundamentali taghhom lezi bid-drittijiet moghtija lill-inkwilini gabilotti ai termini tal-istess Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta fejn huma ma*

setghu qatt jirriprendu l-pussess tal-istess raba' kif ukoll l-anqas jghollu skond is-suq il-qbiela tar-raba in kwistjoni.

y. *Illi minkejja d-disposizzjonijiet tal-**Att XXII tal-2022**, dawn xorta huma lezivi stante li l-metodologija rigwardanti l-awmenti tal-qbiela ma jiehdux in konsiderazzjoni l-valur tas-suq tal-proprjeta` imma jillimitaw dan b'cirkostanzi u konsiderazzjonijiet inekwi u detrimentali ghall-istess sidien, u ghaldaqstant qieghed prezentement jigi riservat kull dritt spettanti lir-rikorrenti li jintavalow proceduri kostituzzjonali f'dan ir-rigward.*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

i. ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXII tal-2022 u bir-regolamenti li gew introdotti bl-istess Att, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin gabilott* ***Gauci*** *tal-ghalqa maghrufa bhala* ***Tat-Taxisa ta' Ciampra*** *fil-limit tar-Rabat, Malta, tal-kejl ta' circa 7.026.47 metru kwadru u li kien jrendi impossibli li l-istess rikorrenti jirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjetà.*

ii. ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi gew lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom ossia tal-ghalqa maghrufa bhala* ***Tat-Taxisa ta' Ciampra*** *fil-limit tar-Rabat, Malta, tal-kejl ta' circa 7.026.47 metru kwadru, u dan kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtiha ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

iii. ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap.*

199 tal-Ligijiet ta' Malta, sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022, li ma kkreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilin gabilott, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni, u dan ai termini tal-Ligi.

iv. ***Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi.*

v. ***Tikkundanna** lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar id-disgħa (9) ta' Frar 2024, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, ħmistax (15) ta' Marzu 2024, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata tmienja u għoxrin (28) ta' Frar 2024, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi preliminarjament, ikun xieraq li r-rikorrenti **jġib l-aħjar prova tat-titolu tiegħu** fuq il-fond mertu tal-kawża u ċioè tal-għalqa magħrufa bħala Tat-Taxisa ta' Ciampra fil-limiti tar-Rabat, Malta ta' kejl ta' circa 7.026.47 metru kwadru. Di più, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti għandu **wkoll jindika d-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja u jrid iġib l-aħjar prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond mertu ta' din il-kawża**;*

b. *Illi barra minn hekk, ir-rikorrenti jrid iressaq prova konvinċenti li l-proprjetà inkwistjoni hija tabilħaqq* ***soġġetta għall-kirja*** *li hija regolata* ***bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

c. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija* ***intempestiva*** *stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħa jużufruwixxi ruħu minnhom biex jipprendi l-pussess tal-fond de quo;*

d. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, jingħad illi r-rikorrenti* ***ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma hu kellu titolu*** *fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. F'dan ir-rigward tajjeb li jingħad li mir-rikors promotur jidher illi sal-2015 ir-rikorrenti kull ma kellu kien biss kwart indiviż tal-fond in kwistjoni;*

e. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponenti jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

f. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li* ***l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXII tal-2022****, inkluż l-****Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199,*** *jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita u lanqas li jrendu impossibbli li r-rikorrenti jieħu lura l-pussess tal-għalqa f`idejh;*

g. *Illi magħdud mas-suespost u mingħajr preġudizzjoni,* ***l-Artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *ma jagħti ebda dritt ta' rilokazzjoni, allura l-ewwel talba, sa fejn tattakka din il-Liġi partikolari, ma tistax tintlaqa. In fatti, dan l-Artikolu jipprovdi l-mekkaniżmi il bihom jistgħu jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja. Inoltre,* ***l-Artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jsemmi varji istanzi meta l-kirja tista' ma tiġġeddidx jew tista' tiġi terminata u jipprovdi mekkaniżmu legali quddiem il-Bord*

dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', f'każ li s-sid ma jilħaqx ftehim mal-inkwilin. Għaldaqstant, ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriża tal-fond de quo – pjuttost jipprovdi proprju l-mekkaniżmu għar-ripriża tal-fond favur is-sid;

h. *Illi lanqas huwa mistħoqq l-ilment tar-rikorrenti fejn jgħid li hu ma jistgħax jawmenta l-qbiela. Skont l-**Artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**, qabel ma seħħew l-emendi permezz tal-Att XXII tal-2022, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' jista' jintalab mis-sid jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tagħha tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess parti tar-Rabat, Malta. Dan ifisser li jekk sid il-kera juri li fil-qrib hemm art oħra paragunabbli għal tiegħu, fejn il-valur tal-kera mħallas ikun ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera li jkun qiegħed jirċievi hu, allura dak is-sid kien jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tiegħu jogħla daqs l-ammont tal-kera li jkun qiegħed jitħallas fuq ir-raba' simili għal tiegħu;*

i. *Illi jirriżulta għalhekk li b'permezz tal-istess **Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** s-sid setgħa u jista' jilħaq ftehim mal-inkwilin sia għat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja u anke t-terminazzjoni tagħha, għal kuntrarju ta' dak allegat mir-rikorrenti fejn huuilmenta li hi qed jiġi sfurzat f'kirja li ma jridx ad eternum;*

j. *Illi fir-rigward **tal-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta,** l-esponent jirrileva li tali Artikolu ma jżommx jew ma jwaqqafx lill-partijiet konċernati milli jilħqu ftehim kif ingħad iżjed 'l fuq, jew illi jirrikorru għall-mekkaniżmi legali maħsuba fl-istess Kap. 199. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriża tal-fond de quo;*

k. *Illi safejn ir-rikorrenti qiegħed jattakka t-tħaddim tal-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta** fuq is-saħħa tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta'***

***Malta**, dan ma jistax jiġi mistħarreġ. Dan qiegħed jingħad għaliex skont l-**Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, ebda ħaġa f`dan l-artikolu m`għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta` xi ħaġa safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta` kirja;*

l. *Illi f`kull każ, ir-rikorrenti ma ġarrab l-ebda ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta` ġidu taħt l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed ikun jista` jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża` minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta` esproprijazzjoni ta` xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta** r-rikorrenti ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha tiegħu fuq il-ġid inkwistjoni. Tant hu hekk, li l-**Artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** jsemmi lista sħiħa ta` ċirkostanzi ta` meta sid ta` art agrikola jista` jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b`hekk tiġi lura għandu;*

m. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta` proprjetà skont l-interess ġenerali. F`dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x`inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta** minn dejjem kellu u għad għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta` prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b`mod ġenerali. Jiġi b`hekk, li l-esponent ma jarax kif il-**Kap.***

199 tal-Liġijiet ta' Malta *għandu jitqies li jmur kontra* ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****;*

n. *Illi dwar l-ilment mibni fuq* ***l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *u l-****Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma` xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

o. *Illi jiġi b'hekk li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli suesposti mhijiex mistħoqqha;*

p. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ* ***tal-Att XXII tal-2022****, mit-23 ta' Diċembru 2022 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma jistgħax jilmenta aktar mill-fatt li l-qbiela ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont* ***l-Artikolu 3(2A) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta****, is-sid jistgħa jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 1.5% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, jew sa 2% fejn ir-raba' tinkludi razzett residenzjali, u jistgħa jitlob reviżjoni tal-istess kull 8 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra. Illi tajjeb li jingħad li b'permezz* ***tal-Att XXII tal-2022****, ġie introdott* ***l-Artikolu 19(1A) tal-Kap. 199*** *li ta s-saħħa lill-Ministru responsabbli għall-ġustizzja sabiex jagħmel regolamenti dwar il-proċedura, il-metodu u l-kriterji li għandhom jiġu użati għal stima ta' valur ta' raba', liem regolamenti saru b'permezz* ***tal-Liġi Sissudjarja 199.02 ntitolata Regolament dwar il-Valutazzjoni tal-Art Agrikola****. Din* ***il-L.S. 199.02*** *tagħti l-għodda neċessarji u tigwida lill-Periti sabiex ikunu jistgħu jaslu għal-stima ġusta tal-valur tar-raba';*

q. *Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, ftehim bejn is-sidien u l-gabilotti ngħataw iktar portata fil-konfront ta' kundizzjonijiet ġodda u terminazzjoni tal-qbiela ai termini tal-***Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta***;*

r. *Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità, u dwar id-diffikultà tiegħu sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond tiegħu mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur tal-***Artikolu 37 u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea***, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-Artikoli u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnu mhijiex mistħoqqa;*

s. *Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, f'każ li r-rikorrenti qed jippretendi t-tali rimedju, din it-talba għal dan ir-rimedju għandha tiġi miċħuda wkoll. F'dan r-rigward jingħad ukoll li, f'każ ipotetitku fejn dina l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija jew in-nullita' tal-liġi attakkata billi jiġi dikjarat li l-intimati Gauci ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli, speċjlament meta r-rimedju disponibbli għar-rikorrenti jinsab fl-istess Kap. 199;*

t. *Illi b'referenza għat-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, jingħad illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu dawn it-talbiet. Magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, fir-rigward tal-imgħax legali imsemmi fil-ħames talba, jiġi*

eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax legali jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et****, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

u. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, data ma non concesso, li dina l-Onorabbli qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi in vigore sa qbael id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022 u ċjoe sat-23 ta' Diċembru 2022, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;*

v. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

6. B'rikors datata erbatax (14) ta' Marzu 2024, **Paul Gauci** talab sabiex jiġi awtorizzat jintervjeni fil-kawża odjerna *in statu et terminis*, stante illi huwa l-persuna illi fuqu hija rreġistrata l-għalqa mertu tal-kawża odjerna;

7. B'risposta datata erbatax (14) ta' Marzu 2024, l-intimati **<u>Charles sive Carmel Gauci u Josephine Gauci</u>** eċċepew:

   a. *Illi l-esponenti ma jistgħu qatt iwieġbu għat-talbiet tar-rikorrenti fir-rikors promotur u dan kwantu huma ma humiex il-leġittimi kontradittturi tat-talbiet tar-rikorrenti fil-kawża de quo għaliex ċertament ma jistgħux jiġu ddikjarat li b'xi mod huma qed jilledu d-drittijiet Kostituzzjonali u dawk imħarsa mill-Konvenzjoni Ewropeja tar-rikorrenti, u dan stante li huma*

ma għandhom l-ebda poter legislattiv u ċertament ma jistgħux jinżammu responsabbli għal danni jew ħlas ta' kumpens lir-rikorrenti ġialadarba ma hemm l-ebda ness bejn il-ksur tad-drittijiet lamentat mir-rikorrenti u l-aġir tal-esponenti;

b. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u għal raġunijiet ulterjuri, stante li l-esponenti Jospehine Gauci hija soru fil-kongregazzjoni tal-Ursolini hija ma tista' qatt twieġeb għar-rikors promotur, u dan fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 611(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għar-raġuni suesposta, ma tista' qatt tieħu fil-pussess tagħha l-qbiela tal-għalqa magħrufa bħala 'Tat-Taxisa ta' Ciampra' fil-limiti tar-Rabat wara l-mewt tad-defunt missiera, ossia Alfred Gauci nhar it-3 ta' Settembru, 2022;*

c. *Illi ulterjorament, l-intimat Charles sive Carmel Gauci ma għandu l-ebda konnessjoni mar-raba' magħrufa bħala 'Tat- Taxisa ta' Ciampra' fil-limiti tar-Rabat u dan għaliex ir-raba' in deżamina hija preżentament maħduma minn ħu l-intimat, u cioe' Paul Gauci (K.I. 276968M);*

d. *Illi għar-raġunijiet suesposti l-esponenti ma jistgħu qatt jinstabu ħatja ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali kif pretiż mir-rikorrenti fir-rikors promotur;*

Salv eċċezzjonijiet ulterujri.

8. B'digriet mogħti nhar it-tlieta (3) t'April 2024, din il-Qorti laqgħet it-talba ta' Paul Gauci kif magħmula permezz tar-rikors datat erbatax (14) ta' Marzu 2024, u awtorizzatu jintervjeni *in statu et terminis* fil-kawża odjerna ai termini tal-Artikolu 960 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

9. Waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Mejju 2024, ir-rikorrent talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-art agrikola fis-suq mis-sena 1987 sas-sena 2022, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet

it-talba u nnominat għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrent;

10. Finalment, b'risposta datata tmienja (8) ta' Mejju 2024, l-intervenut fil-kawża **Paul Gauci** eċċepixxa:

   a. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti ma huwiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti u ma għandux iwieġeb għat-talbiet tar-rikorrenti stante li hu ma jista qatt jiġi misjub responsabbli għall-allegat ksur tad-drittijiet kostituzzjonali jew drittijiet taħt il-Konvenzjoni Ewropea in kwantu li tali talbiet jistgħu jiġu ndirizzati biss fil-konfront tal-istat u mhux ta' ċittadini privati;*

   b. *Illi l-esponenti huwa l-persuna li fuqu hija rreġistrata l-għalqa mertu tal-kawża mal-Aġenzija għall-Pagamenti Agrikoli u Rurali ('ARPA'), ossia dik magħrufa bħala 'Tat-Taxisa ta' Ciampra' fil-limiti tar-Rabat, u dan wara l-mewt ta' missieru nhar it-tlieta (3) ta' Settembru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022);*

   c. *Illi qua inkwilin l-esponenti dejjem osserva skrupolożament l-obbligi mposti fuqu mil-liġi qua inkwilin ta' raba' agrikola;*

   d. *Illi r-rikorrenti ma jistax jilmenta minn xi privazzjoni jew leżjoni ta' drittijiet fundamentali tiegħu stante li l-liġi kienet ben ċara meta l-aventi causa tiegħu ikkonċedew il-proprjeta' oġġett ta' din il-kawża lill-aventi kawża tal-esponenti;*

   e. *Illi l-esponenti jagħmlu tagħhom ir-risposta tal-Avukat tal-Istat u dan sa fejn ma hijiex inkompatibbli ma' dak espost hawn qabel;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huwa minn issa inġunt in subizzjoni.

11. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2024, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sitta (6) ta' Ġunju 2024.

Il-Qorti

12. Reġgħet rat ir-rikors tal-Av Dr Francis Lanfranco datat tnejn (2) ta' Frar 2024, u d-dokumenti annessi miegħu;

13. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata tmienja u għoxrin (28) ta' Frar 2024;

14. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati Charles sive Carmel Gauci u Josephine Gauci datata erbatax (14) ta' Marzu 2024;

15. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tnejn (2) ta' Mejju 2024, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala l-Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-art agrikola fis-suq mis-sena 1987 sa-sena 2022 b'intervalli ta' ħames snin;

16. Reġgħet rat ir-risposta tal-intervenut fil-kawża Paul Gauci datata tmienja (8) ta' Mejju 2024;

17. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**, ippreżentat fir-Reġistru tal-Qorti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2024, u maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sitta (6) ta' Ġunju 2024, a fol 50 *et seq* tal-proċess;

18. Rat l-affidavit tar-rikorrent immarkat **Dok FLX** a fol 86-87 tal-proċess;

19. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Paul Gauci**, prodott mir-rikorrent waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Ġunju 2024[1];

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 88 *et seq* tal-proċess

20. Rat iċ-ċedoli esebiti mill-intervenut fil-kawża Paul Gauci u mmarkati **Dok A** a fol 97 *et seq* tal-proċess;

21. Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Konrad Xuereb għad-domandi in eskussjoni magħmula mill-Avukat tal-Istat lill-istess Perit Tekniku, a fol 103 *et seq* tal-proċess;

22. Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda tar-Rappreżentant tal-Artijiet fil-kawża bir-Rik Kost Nru 199/22 JVC, esebita mir-rikorrent bħala **Dok ND1** a fol 109 *et seq* tal-proċess;

23. Rat id-dokumenti esebiti mill-Avukat tal-Istat permezz ta' nota datata wieħed u għoxrin (21) t'Ottubru 2024, u mmarkati **Dok AS1 sa AS4** a fol 120 *et seq* tal-proċess;

24. Rat illi r-rikorrent ma ppreżentax nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilu konċess;

25. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Charles sive Carmel Gauci u Josephine Gauci datata tlettax (13) ta' Frar 2025;

26. Rat illi l-Avukat tal-Istat u l-intervenut fil-kawża Paul Gauci naqsu milli jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilhom konċess;

27. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

28. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova ta' Titolu</u>

29. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent kellu jġib l-aħjar prova tat-titolu tiegħu fuq l-art mertu tal-kawża;

30. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrent fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrent illi huwa għandu l-possibilta' illi jeżerċita xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[2]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

31. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[3], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[4], il-Qorti sostniet:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta'*

[2] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[3] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[4] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.

32. L-istess ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[5] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

> *14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.*
>
> *15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.*

33. Fil-każ odjern, ir-rikorrent ġab prova illi:

[5] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

a. Huwa akkwista nofs indiviż (1/2) tal-art mertu tal-kawża odjerna *per via di successione* wara l-mewt ta' Maria Carmela sive Carmelina De Battista, illi rregolat l-eredita' tagħha b'testment sigriet datat tlettax (13) ta' Marzu 1995 illi permezz tiegħu ħatret lir-rikorrent bħala l-eredi universali tagħha[6];

b. Huwa ġie assenjat il-kumplament tal-art b'kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Peter Fleri-Soler nhar it-tmintax (18) ta' Novembru 2015[7];

34. Hija l-fehma ta' din il-Qorti illi, ikkunsidrat il-grad ta' prova rikjest mil-liġi f'kawżi ta' din ix-xorta, tressqet prova sodisfaċenti tal-fatt illi r-rikorrent igawdi titolu fuq l-art mertu tal-kawża odjerna;

35. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, stante illi tali eċċezzjoni ġiet sorvolata.

B. Prova tal-Kirja

36. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent kellu jressaq prova li l-art in kwestjoni hija mikrija bi qbiela lill-intimati l-oħra, u li tali kirja hija protetta taħt il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

37. **Paul Gauci** jgħid illi hu ilu jaħdem ir-raba' mertu tal-kawża odjerna għal dawn l-aħħar erba' jew ħames snin, filwaqt illi qablu kien jaħdimha missieru, u qabel missieru kien jaħdimha nannuh. Infatti jikkonferma illi l-art ilha fil-pussess tal-familja tagħhom bi qbiela għal *"iktar minn ħamsin sena"*[8];

---

[6] Vide **Dok D** anness mar-rikors promotur a fol 12 *et seq* tal-proċess
[7] **Dok E** a fol 17 *et seq* tal-proċess
[8] A fol 89 tal-proċess

38. Ġie għalhekk, fil-fehma tal-Qorti, sodisfaċentement pruvat illi l-kirja hija waħda regolata mill-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

39. Din il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, stante illi ġiet sorvolata fil-mori tal-kawża odjerna.

C. Leġittimu Kontradittur

40. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħhom, il-konvenuti Gauci jeċċepixxu illi huma m'humiex il-leġittimi kontradittturi, billi dejjem imxew mal-liġijiet viġenti u ma jista' qatt jiġi dikjarat li b'xi mod qed jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, stante li m'għandhom l-ebda poter leġislattiv;

41. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, ma jfissirx illi l-intimati Gauci m'għandhomx interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrent u l-istess intimati. Għaldaqstant, l-intimati Gauci – b'mod partikolari Paul Gauci, illi, *ex admissis*, huwa l-parti illi jaħdem ir-raba' - kellhom ukoll jingħataw l-opportunita' illi jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi jressqu l-provi kollha tagħhom in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħataw. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħhom stess, sabiex jingħataw il-possibilta' illi jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom qua gabillotti;

42. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[9]*:*

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament*

[9] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.

Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.

43. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[10]:

[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li

[10] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].

[12] *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.*

[13] *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.*

44. Huwa minnu illi din il-linja ġurisprudenzjali titratta kirjiet residenzjali, iżda l-prinċipji fihom enunċjati jistgħu jiġu applikati b'analoġija wkoll għal kirjiet ta' raba' bħal dik odjerna. Infatti hekk ġara fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***[11], fejn ingħad:

[11] Rik Nru 600/21/1, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023

19. Għalkemm fir-raba' eċċezzjoni l-konvenut Meilak qal li mhuwiex leġittimu kontradittur, bħala kerrej għandu interess li jkun parti fil-kawża meta tikkunsidra li sentenza f'kawża ta' din ix-xorta jista' jkollha konsegwenzi fuq il-kirja. Hu ferm stramb kif inkwilin iressaq oġġezzjoni bħal din meta l-preżenza tiegħu tagħtih l-opportunità li jressaq provi u jlissen leħnu, f'materja li żgur hi ta' interess tiegħu ġialadarba l-kwistjoni titratta dwar il-kirja li qiegħed igawdi bis-saħħa tal-liġi.

45. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimati Gauci ma jistgħux iwieġbu għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma jaħtux jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[12]:

21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. ***Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux****.* [Emfasi miżjuda]

[12] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

46. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimati Gauci mhux ser jinżammu minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrent.

D. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

47. Ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara illi bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess, qed jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tiegħu kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
> *(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
> *[...]*

48. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talba tar-rikorrent billi jeċċepixxi illi: (a) skont l-Artikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Artikolu 37 ma jolqotx l-għemil jew ħdim ta' xi ħaġa sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja, u (b) l-Artikolu 37 japplika biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjeta', illi mhux il-każ fil-każ odjern;

49. F'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, issir referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et***[13], fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

> *12. [...] L-Artikolu 37(2)(f) jipprovdi espressament li l-Artikolu 37 ma japplikax għal dak li jirrigwarda t-teħid ta' proprjeta' bħala inċidentali għall-kirja. Il-Qorti tosserva pero' li permezz ta' din il-kawża l-attriċi mhijiex qed tilmenta dwar teħid ta' proprjeta', il-pussess ta' liema ġie wara kollox mogħti liberament lill-inkwilin mill-awturi tal-attriċi meta sar il-ftehim ta' kera. L-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-kontroll ta' użu tal-proprjeta' tagħha, primarjament billi skont hi l-liġi ġġiegħla tkompli ġġedded il-kera u timponi kondizzjonijiet li joħolqu piż individwali eċċessiv kontra tagħha. Inoltre, parti sostanzjali mill-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-quantum tal-kera pagabbli lilha b'konsegwenza tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kwistjoni li dwarha żgur mhijiex eskluża l-applikabbilita' tal-Artikolu 37 permezz tas-sub-inċiż ċitat mill-Avukat tal-Istat.*

Fil-każ odjern, ir-rikorrent qiegħed ukoll jilmenta minn kontroll t'użu tal-proprjeta' tiegħu, u mhux dwar teħid ta' pussess jew akkwist tal-proprjeta' tiegħu li seħħet f'kuntest ta' kirja. Ir-rikorrent qed isostni illi l-Kap 199

[13] Rik Nru 224/2019, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Mejju 2023

impona fuqu u fuq l-antekawża tiegħu kundizzjonijiet illi ma tawhx il-flessibilta' illi għandu jkollu *qua* proprjetarju tal-proprjeta' tiegħu. Din il-Qorti, għalhekk, ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat illi l-każ odjern jinkwadra ruħu taħt is-subinċiż Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni;

50. In oltre, in kwantu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll illi l-Artikolu 37 ma japplikax f'każijiet fejn il-fatti ma jirrelatawx ma' deprivazzjoni ta' titolu, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[14]:

> *Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titolu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.*
>
> *F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni* [***Benjamin Testa et vs L-Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata]*, u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjeta'" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjeta' dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proprozjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art 37 tal-Kostituzzjoni"* [***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata].

[14] Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb, ***Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa****, 30.11.2001 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonfertit f'wieħed perpetwu – ara* ***Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali*** *07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens –* ***John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe*** *11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta'.*

*Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art 37 bdiet tingħata intepretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. F'****Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar*** *31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'****Vincent Curmi v Avukat Ġenerali*** *24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta' għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattiku jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza* ***Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali***

29.03.2019. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex issegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.

51. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[15]:

Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet **Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et** [Q. Kost. 56/5 JA], *il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*

"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17, ***Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et****, u Q. Kost. 83/17,* ***Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et****, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* ***Rebecca***

---

[15] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

Hyzler et v ***Avukat Ġenerali et****, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.

52. Din il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt illi ż-żewġ sentenzi appena ċitati ma kinux dwar il-kostituzzjonalita' o meno tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta; madanakollu, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-prinċipji legali fihom enunċjati japplikaw *mutatis mutandis* anke għall-każ odjern. Difatti, ta' din il-fehma kienet ukoll din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et***[16], fejn il-Qorti applikat dawn l-istess prinċipji legali ġenerali għal eċċezzjoni bħal dik sollevata mill-Avukat tal-Istat, f'kawża illi kienet tirrigwarda l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

53. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti ma tqisx illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jitkellem biss dwar deprivazzjoni ta' titolu, u lanqas tikkonsidra illi l-Artikolu 37 ma hux applikabbli għall-każ odjern sempliċiment għaliex ir-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-ġid in kwestjoni. Din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jikkontempla wkoll ċirkostanzi bħal dawk in eżami, u cioe jinkwadra fih saħansitra anke limitazzjoni tat-tgawdija ta' proprjeta'. Għalkemm ir-rikorrent u l-antekawża tiegħu ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma kellhom u, fil-każ tar-rikorrent, għad għandu, fuq ir-raba' mertu ta' din il-kawża, ir-rikorrent qed jiġi privat mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tiegħu, liema dritt t'użu kien qed jiġi miksub u repetutament imġedded minn ġenerazzjoni għall-oħra tal-gabillotti Gauci;

[16] Rik Nru 228/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 18 ta' Marzu 2021 (in ġudikat)

54. Dwar l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, issir referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et*** suriferita, illi fiha ġie ritenut is-segwenti:

> *Il-prova li trid issir meta s-sid jitlob li jieħu lura l-art hija rigoruża ferm. Minħabba r-ratio legis il-Kap 199 jagħmilha diffiċli għas-sid li jirnexxi fit-talba tiegħu. 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-Kap 199.*
>
> *L-Art 14 tal-Kap 199 espressament jimponi divjet.*
>
> *Kull varjazzjoni fil-kondizzjonijiet lokatizji trid tgħaddi mill-għarbiel rigoruż tal-liġi kif applikata mill-Bord.*
>
> *Isegwi li għax il-kirja hija regolata b'disposizzjonijiet stretti u limitati, ir-rikorrent huwa kostrett li ma jmurx quddiem il-Bord għaliex dak li jipprovdi l-Kap 199 ma jindirizzax il-vjolazzjoni li allegatament qiegħed iġarrab ir-rikorrenti.*
>
> *Anke li kieku r-rikorrent iressaq talba għal awment fil-qbiela quddiem il-Bord, xorta waħda jibqa` l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista` jiffissa bil-liġi huwa baxx hafna meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-art fis-suq ħieles. Il-ħsieb tal-liġi kien li l-art agrikola tibqa` sservi bħala għajn*

ta` għejxien għal min jaħdem l-art u għal min mill-familja tiegħu jkun baqa` jaħdem l-art. Tant hu hekk li l-liġi tintervjeni b`saħħa meta l-art agrikola titħalla sdingata għal aktar minn sena. Pero` tajjeb jingħad ukoll li anke f`każi bħal dawn il-Bord mexa b`kawtela fl-apprezzament tal-provi.

Anke l-valur tal-art bħala art agrikola llum m`għandux paragun ma` kif kien mhux biss meta saret il-liġi iżda anke wara. It-tkattir tal-ġid u t-titjib ekonomiku jġib miegħu inflazzjoni ta` prezzijiet speċjalment fil-propjeta` anke jekk tkun art agrikola. Il-prinċipji li fil-passat wasslu għal ċerta leġislazzjoni bħal ma huwa l-Kap 199 hemm bżonn li jiġu maħsuba tenut kont tal-iżvilupp mgħaġġel li għadda minnu l-pajjiż ċertament matul dawn l-aħħar tletin sena.

55. F'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et***[17], illi fiha ġew enunċjati prinċipji legali illi jsibu applikazzjoni għall-każ odjern:

12. L-Avukat tal-Istat ikompli jgħid illi, ukoll jekk hu meħtieġ rikors taħt l-art. 4 tal-Kap 199, dan ma jfissirx li s-sid ma jistax jieħu lura r-raba', għax l-art. 4(2) jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kiri jista', fuq talba tas-sid, ma jiġġeddidx. Dan huwa minnu; l-art 4(2) jsemmi sitt sitwazzjonijiet fejn talba tas-sid biex jieħu lura l-pussess tar-raba' għandha tintlaqa', tnejn minnhom minħabba ħtieġa tas-sid u l-erbgħa l-oħra minħabba nuqqasijiet tal-kerrej. Tnejn biss għalhekk huma s-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob li jieħu lura r-raba' bla ma jkollu jiddependi

[17] Rik Nru 133/18, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

fuq dak li jkun għamel jew naqas li jagħmel il-kerrej: jekk jeħtieġ ir-raba' biex jaħdmu hu jew jekk jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-bini. Dan ifisser li jekk is-sid ma huwiex huwa stess bidwi, jew jekk ma għandux il-kapital meħtieġ biex jibni l-art, ma jistax jieħu r-raba' lura, sakemm il-kerrej joqgħod attent li jħares il-kondizzjonijiet li trid il-liġi. Tassew, is-sid jista' jbigħ l-art lil min għandu l-kapital meħtieġ biex jiżviluppaha, u f'dak il-każ ir-restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tiegħu ma jkunux daqshekk drastiċi. Madanakollu, [...] xorta fil-fehma tal-qorti hemm limitazzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid li minħabba fihom ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjeta' tiegħu.

56. Referenza saret ukoll għas-sentenza appena ċitata fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, fejn ġie ritenut:

29. Il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel Qorti pero' li m'hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkostanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja, il-liġi xorta waħda timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjeta' tiegħu, u dan mingħajr kumpens ġust. Inoltre, kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta kkonsidrat li l-liġi ma timponi l-ebda limitu dwar kemm tista' tiżdied il-kera mill-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba'.

57. Huwa evidenti, għalhekk, illi minkejja illi l-Artikolu 4 isemmi lista ta' ċirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob ir-ripresa tar-raba', fil-punt meta ġiet intavolata l-kawża odjerna, din il-lista kienet waħda riġida illi ma toffri l-ebda flessibilita', b'dana illi filwaqt illi huwa minnu illi r-rikorrent u l-antekawża tiegħu kienu jgawdu d-dritt illi jmorru quddiem il-Bord, tali dritt

xorta waħda kellu l-limitazzjonijiet tiegħu, u l-possibilita' ta' ripresa tar-raba' kienet soġġetta għal test strett, b'dana illi r-rikorrent u l-antekawża tiegħu xorta waħda ma setgħux jutilizzaw ir-raba' proprjeta' tagħhom kif xtaqu huma tul is-snin. Hekk kienet ukoll il-fehma tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***[18], fejn ġie ritenut:

> *11. Dak li l-Avukat tal-Istat iddeskriva bħala "4... għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob il-kirja agrikola ma tibqax tiġġedded", huma biss sitta li l-parti kbira tagħhom jiddependu minn xi nuqqas tal-kerrej. Hu ċar li s-sid ma jistax jieħu lura l-pussess tar-raba' meta jfettillu, u għalhekk hu imperattiv li jirċievi kera xierqa.*

58. L-istess jista' jingħad ukoll dwar l-Artikolu 3 tal-Kap 199. Biss biss, is-sub-artikolu (2)(ċ)[19] kien saħansitra jistipula illi l-Bord ma setax japprova kundizzjonijiet ġodda mir-rikorrenti jekk tali kondizzjonijiet ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq, u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal. L-implikazzjoni hawnhekk kienet illi rrispettivament miċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ (inkluż, *inter alia,* il-valur tar-raba' fis-suq u l-mezzi tal-kerrej) f'perjodu partikolari, u, aktar u aktar, irrispettivament mix-xewqa tal-proprjetarji tar-raba' stess, il-Bord ma setax jaċċetta kundizzjonijiet oħra illi ma kinux ekwi għal kundizzjonijiet f'egħlieqi paragunabbli. Ġie ritenut fis-sentenza appena ċitata, mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***:

> *12. Hu veru wkoll li sid il-kera sa ftit ilu kellu l-jedd li jitlob l-awment fil-kera skont l-Art 3(ċ) tal-istess liġi.*

[18] Rik Nru 600/2021/1, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023
[19] Dan is-sub-inċiż tħassar bl-Att Nru XXII tal-2022

Madankollu, fis-sentenza <u>J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et</u>, din il-Qorti diġa' kienet osservat li żieda fil-kera hi regolata bil-kriterji tas-suq:

> *"14.... biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera reċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żjidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles".*

13. L-Avukat tal-Istat m'għamilx referenza għal sentenzi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', fejn iż-żidiet fil-qbiela li ngħataw ikunu kalkolati fuq kriterji tas-suq ħieles. Li l-inkwilin kellu l-opportunita' li jitlob lill-Bord sabiex iżid il-kera hu fatt. Pero' dak waħdu mhuwiex biżżejjed biex jingħad li s-sid għandu rimedju ordinarju li hu effettiv. Ir-rimedju jrid ikun wieħed li verament iwassal għal żieda adegwata fil-kera biex jiżgura li s-sid mhuwiex jiġi mġiegħel iġorr il-piż kollu waħdu.

14. Fil-każ in eżami bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma jista' jingħad li qbiela ta' €15.20 kull sena għal iktar minn erbat itmiem raba', hi xierqa.

15. Saħansitra fil-każ tal-Art 14 tal-Kap 199 ma jistax isir ftehim bejn is-sid u l-inkwilin li jvarja xi kondizzjoni tal-kirja fis-sens li ċċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti minn dik il-liġi. Għalhekk is-sid hu kostrett imur quddiem il-Bord sabiex jinbidlu l-kondizzjonijiet.

16. Wieħed ukoll ma jridx jinsa d-definizzjoni wiesa' tal-kliem 'membru tal-familja' u 'kerrej' li hemm fl-Att li jwassal biex persuni differenti jkunu intitolati li jkomplu

jgawdu l-kirja minn persuna għall-oħra. Dan ikompli jżid l-inċertezza ta' sid il-kera dwar iż-żmien meta ser ikun jista' jieħu lura l-pussess tar-raba' u fl-istess ħin sidien il-kera ma kinux qegħdin jirċievu kera xierqa.

59. Huwa minnu illi l-**Att XXII tal-2022**, minkejja illi emenda l-Artikolu 3 tal-Kap 199, xorta waħda impona numru ta' kundizzjonijiet fuq il-valur lokatizju tar-raba' illi jista' jiġi stabbilit mill-Bord, iżda tali kundizzjonijiet huma aktar kurrenti, flessibbli, u jagħtu wkoll lok għal reviżjoni tal-kera maż-żmien, kuntrarjament għal dak illi kien jipprovdi dan l-Artikolu qabel Jannar 2023. Jirriżulta għalhekk ben ċar illi minkejja illi l-liġi kienet tagħti l-possibilita' illi jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja, din il-possibilta' kienet xorta waħda limitata b'kundizzjonijiet rigorużi illi ma tawx lill-proprjetarji d-dritt illi jużaw l-art illi tagħhom kienu proprjetarja fil-potenzjal sħiħ tagħha;

60. Finalment, il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi l-gabillotti fil-każ odjern għandhom fil-pussess tagħhom raba' saqwi b'kejl superfiċjali globali ta' madwar sebat elef u sitta u għoxrin metru kwadru (7,026mk)[20], għal qbiela ta' €47 fis-sena. Jekk forsi kien hemm żmien illi qbiela fl-ammont ta' €47 fis-sena kienet ġusta għal circa sebat elef metru kwadru (7,000mk) raba' saqwi, dan assolutament mhux il-każ fir-realta' tal-lum, u l-fatt illi l-Kap 199 kien joffri biss rimedju ristrettiv għall-aħħar, illi ma jagħti l-ebda garanzija ta' frott favur is-sidien, ma jtaffi xejn mis-sitwazzjoni illi kienu fiha r-rikorrent u l-antekawża tiegħu bħala sidien ir-raba';

61. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika għall-każ odjern, u illi r-rimedji illi joffru l-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma kinux, sad-data meta ġiet intavolata l-kawża odjerna, suffiċjenti sabiex jissodisfaw dak illi jistabbilixxi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

62. Konsegwentement, din il-Qorti tqis illi bl-applikazzjoni tal-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent u l-antekawża tiegħu **<u>sofrew</u>**

---
[20] Vide r-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 52 tal-proċess

leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

63. Hekk kif ġia ġie aċċennat aktar 'il fuq, illum-il ġurnata, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att XXII tal-2022. Ġie osservat dwar l-Att XXII tal-2022 mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et*** suriferita:

> *30. [...] Bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023 żdied l-Artikolu 4(2A) li fih hemm mekkaniżmu fejn il-kirja ġusta tar-raba' għal użu agrikolu tista' tiġi stabbilita b'mod li ma teċċedix 1.5 fil-mija fis-sena tal-valur tal-art libera u franka. Hemm ukoll dispożizzjoni ta' żieda ta' 2 fil-mija fejn ir-raba' tinkludi razzett. Din il-kera tista' tiżdied kull tmien snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jilħqux ftehim mod ieħor. Din l-emenda fil-liġi hi ntiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens sħiħ għal ġeneralità tal-każiijiet kollha, però meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma hu dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.*
>
> *31. Il-fatt li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà li l-kera togħla sa mhux aktar minn 1.5 jew 2 fil-mija skont il-każ, u għalhekk ma tagħtix il-possibbiltà li s-sid jirċievi l-valur sħiħ fis-suq ma jfissirx b'daqshekk li ma hemmx il-proporzjon mixtieq mill-leġiżlatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien fid-dawl li l-kera tibqa' kontrollata sakemm l-inkwilin jeħtieġ protezzjoni, u l-kera tista' tiżdied kull tmien snin, għalkemm din il-Qorti tagħmilha ċara li mhix tippronunzja ruħha fuq kemm hu effettiv ir-*

rimedju mogħti mil-liġi billi din mhix parti mill-mertu tal-kawża.

32. F'kull każ il-problema tal-liġi però hi li ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu rċevew għaż-żmien kollu qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet tagħha kif sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret il-kawża) (sic) *sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi.*

64. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament fl-interita' tiegħu, u għalhekk tqis illi l-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma tistax tiġi kkunsidrata illi qed tkompli tippersisti għall-perjodu wara illi ġiet intavolata l-kawża odjerna;

65. Fid-dawl tal-premess, **<u>din il-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrent sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022</u>**.

D. <u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

66. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

67. Sabiex tifhem eżattament dak illi huwa inkorporat f'dan l-artikolu, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tagħmel referenza għal-linja ġurisprudenzjali tal-Qorti ta' Strasburgu, liema ġurisprudenza, minkejja illi kienet tittratta dwar bini residenzjali, ġew esposti fiha prinċipji legali ġenerali illi jgħoddu wkoll *mutatis mutandis* għall-każ in kwestjoni;

68. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[21]:

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's

[21] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

> *fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

69. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrent ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

    (a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

    (b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

    (c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

70. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[22] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v.*

[22] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

> *Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

71. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-Kap 199 kien wieħed leġittimu, u li tali liġi ġiet promulgata fl-interess ġenerali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

72. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

73. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[23]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[24] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

[23] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[24] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[25] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta'

[25] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

> *salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

74. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[26], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

75. Hekk, fil-fatt, spjegat ukoll din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Lanfranco vs Avukat Ġenerali et*** suċitata, fejn ġie ritenut bl-aktar mod elokwenti:

[26] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

Fis-Seduta tat-22 ta` Frar 1967 tat-Tieni Parlament (ara pp. 4048-4099 tad-Dibattiti) kien imfisser l-għan għaliex sar l-Att XVI tal-1967 (illum Kap 199) :

" … u dan hemm bżonnu għaliex meta għandek dak in-numru kbir li jaħdmu l-art, jekk ma jkollhomx protezzjoni, l-art li tkun ilha tinħadem mill-familja tagħhom, jitilquha. Dawn in-nies għandhom attakament ma` l-art tagħhom u ... jekk kemm-il darba il-bidwi ma jkollux il-forza ta` tradizzjoni u attakament ma` dik l-art li qablu ħadem missieru jekk ma jkunx hemm dan is-sentiment, diffiċli li żżomm bniedem ma` l-art jekk ma ittihx dak id-dritt li jibqa` jġedded il-kirja, vuoldiri `protezzjoni`"

Hija din il-motivazzjoni li wasslet lil-leġislatur sabiex jaħseb għal li kirja ta` art agrikola tgħaddi minn persuna għal oħra fil-familja mingħajr ebda xkiel. Jekk din il-motivazzjoni hijiex ġusta jew jekk għadhiex tgħodd għaż-żminijiet ta` llum hija kwistjoni oħra. Jibqa` l-fatt illi r-rikorrent u l-antekawża tiegħu, una volta illi sa minn żminijiet imgħoddija kellhom kirja għaddejja favur l-intimati, ma kienx hemm għazla għajr illi jkompli l-kirja għalkemm fi żminijiet aktar riċenti ir-rikorrent mar quddiem il-Bord fejn talab l-iżgumbrament tal-intimati Galea iżda ma rnexxielux.

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

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

Il-protezzjoni li l-liġi preżentement tagħti lit-tkomplija tal-kirja ma tippermettix lis-sid u lill-inkwilin li jiftehmu żmien għat-tmiem tal-kirja. Kjarament il-Kap 199 jiffavorixxi lill-inkwilin a skapitu tas-sid għaliex dan m`għandux kontroll la fuq ripreża tal-pussess u lanqas fuq l-ammont ta` qbiela li jista` jithallas. Il-kriterji tal-liġi kif inhuma sal-lum ma jirriflettux is-suq.

Il-legalita` tal-Kap 199 mhijiex kontestata. Fl-istess waqt tajjeb jingħad ukoll li għandu raġun ir-rikorrent meta jilmenta li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 199 qed iġarrab ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni għaliex jirriżulta ppruvat li mill-mod kif l-Istat kkontrolla l-użu tal-proprjeta` tiegħu b`dik il-ligi ħoloq żbilanċ u sproporzjon kontra tiegħu, fatturi dawn li ma kienux iseħħu li kieku r-rikorrent tħalla jgawdi l-propjeta` sal-milja tagħha.

Il-qorti tisħaq li mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat illi jikkontrolla b`leġislazzjoni l-użu tal-proprjeta` meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta` dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u ta` dak privat.

Tajjeb jingħad illi għalkemm fil-każ ta` bini residenzjali u kummerċjali, il-leġislatur ħaseb għal bidliet fil-leġislazzjoni, anke effett ta` sentenzi li ngħataw kontra l-Istat Malti mill-ECtHR, jibqa` l-fatt li baqa` lura milli jintervjeni fil-każ ta` art agrikola. Għalhekk fl-istat tad-dritt kif inhu llum f`materji ta` 39 fondi agrikoli, kollox huwa vinkolat b`parametri li huma determinati fil-Kap 199.

76. Ikkonfermat l-istess ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, meta fis-sentenza fl-ismijiet ***Baldacchino Holdings Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[27] irriteniet:

18. Il-kera baxxa li huma intitolati għaliha sidien il-kera qiegħed joħloq nuqqas ta' proporzjonalita' bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat. Il-piż qiegħed iġorru kollu s-sid. L-Art. 3(2)(ċ) ma kienx joffri rimedju adegwat li jiggarantixxi li s-sid jirċievi kera xierqa u fl-istess ħin iżomm bilanċ mal-interess ġenerali. Tant hu hekk li wara ħafna snin, il-leġislatur emenda l-liġi.

77. Il-karba ta' proprjetarji illi r-raba' tagħhom hija soġġetta għal qbiela, hekk kif ġia spjegat aktar 'il fuq, ġiet finalment indirizzata, bil-promulgazzjoni tal-**Att XXII tal-2022**. Madanakollu, din il-Qorti tirrileva illi minkejja illi llum il-ġurnata r-rikorrent għandu rimedju ordinarju għall-ilmenti tiegħu, ma

[27] Rik Nru 72/2016/1, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023

jfissirx illi l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tal-antekawża tiegħu qabel daħal fis-seħħ dan l-att ġiet rimedjata;

78. Din il-Qorti tagħmel għalhekk tagħha dak illi ġie enunċjat minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata, u tqis illi ma ġiex sodisfatt it-tielet element rikjest mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi l-Kap 199, sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022, ma kienx iżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien *qua* proprjetarji;

79. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tikkonkludi billi ssib illi, sal-preżentata tal-kawża odjerna, **ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Dan, iżda, ma baqax il-każ **mill-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022 'il quddiem**, għar-raġunijiet suesposti.

E. L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

80. Ir-rikorrent talab lil din il-Qorti tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Madanakollu, huwa ma jelaborax dwar kif jiċċentraw dawn id-drittijiet fundamentali fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjerna, u/jew kif qed jippretendi illi ġew leżi;

81. Konsegwentement għalhekk, sprovvista minn sottomissjonijiet jew provi dwar kif qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti minn dawn iż-żewġ artikoli, **huwa impossibbli għal din il-Qorti illi tindaga jekk kienx hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**.

F. <u>Likwidazzjoni ta' Kumpens</u>

82. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'kumpens pekunjarju u non-pekunjarju;

83. Skont il-**<u>Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb</u>**[28], il-valur lokatizju fis-suq tar-raba' in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2022 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€406
1992	1996	€666
1997	2001	€1,190
2002	2006	€1,593
2007	2011	€2,512
2012	2016	€2,387
2017	2021	€3,446
2022		€4,409
TOTAL		**€65,409**

84. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[29], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum*

[28] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 50 *et seq* tal-proċess.
[29] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

85. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, l-Avukat tal-Istat għamel xi mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku[30]. Il-Perit Tekniku kkonferma illi l-art fiha tliet bjar illi jintużaw

[30] Vide mistoqsijiet a fol 94-95 tal-proċess u r-risposti tal-Perit Tekniku a fol 103 *et seq* tal-proċess

għall-irrigazzjoni tal-art, li l-art hi faċilment aċċessibbli minn triq prinċipali li tikkonfina man-nofsinhar tas-sit, u li l-art hija kkunsidrata bħala saqwi. Huwa kkonferma wkoll illi l-art hija *outside development zone*, u mistoqsi jekk ħax in konsiderazzjoni l-potenzjal tal-art bħala art għal rikreazzjoni, il-Perit Tekniku wieġeb illi huwa adotta l-metodu komparattiv, cioe indika valuri bbażati fuq il-paragun tal-art mertu tal-kawża odjerna m'oħrajn kunsidrati identiċi jew simili. Mistoqsi jekk, invista tal-LS 199.02, jinbidlux il-valuri lokatizji tal-art mertu tal-kawża odjerna, il-Perit Tekniku jwieġeb illi l-LS 199.02 daħlet f'nofs Mejju 2023, b'dana għalhekk illi ma jkunx korrett illi wieħed japplika din il-leġislazzjoni meta qed jagħti valur lokatizju t'art f'perjodu qabel din id-data;

86. Il-Qorti tinnota wkoll illi ma tressqet l-ebda talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali;

87. <u>Il-Qorti għalhekk ma ssib l-ebda raġuni għalfejn tiddipartixxi mill-valutazzjoni mogħtija mill-Perit Tekniku, b'mod partikolari tenut kont tal-fatt illi ma nġabet l-ebda relazzjoni peritali illi tista' b'xi mod tikkontrasta l-valutazzjoni mogħtija mill-Perit Tekniku. Għaldaqstant, il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

88. In oltre, f'dik illi hija qbiela perċepita mir-rikorrent tul is-snin, jidher illi huwa fatt mhux kontestat illi Alfred Gauci, cioe missier l-intimati Gauci, kien iħallas qbiela fis-somma ta' €47 fis-sena, liema somma għadha anke titħallas illum[31]. Ma nġabet l-ebda prova ta' xi somma oħra illi kienet titħallas matul is-snin, b'dana għalhekk illi din il-Qorti sejra tiġbed linja dritta u tikkunsidra illi r-rikorrent u l-predeċessuri tiegħu fit-titolu pperċepew qbiela fl-ammont ta' circa **<u>€1,645</u>** mis-sena 1987 sal-2021;

[31] Vide ċedoli ta' depożitu a fol 98 *et seq* tal-proċess

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

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

90. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandu jiġi kompensat ir-rikorrent, f'każijiet dwar kirjiet residenzjali, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[32]:

---

[32] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

.

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

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

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[33] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."*;

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

[33] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

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

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

93. L-istess għamlet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza suċitata mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***, fejn il-Qorti għażlet ukoll illi tnaqqas 50% (minflok 20%) għall-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-għalqa għall-perjodu kollu rilevanti. Dan peress illi l-

Perit Tekniku kien ta stima ta' €75 kull metru kwadru, u stima ta' €750 kull metru kwadru jekk l-art tintuża għal skop ta' rikreazzjoni. Il-Qorti Kostituzzjonali ħadet in konsiderazzjoni: (a) il-fatt illi l-kerrej kien dilettant, u li l-prodott agrikolu kien jikkonsmah hu u l-familja tiegħu; (b) il-fatt li r-rikorrent kellu impjieg *full time* u ma kienx jiddependi mir-raba' oġġett tal-kawża għall-għixien tiegħu u ta' familtu; u (c) li l-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku kien jirrendiha diffiċli ferm illi l-art tinkera għal skop agrikolu, meta wieħed jikkonsidra li l-art hi bagħli, u f'partijiet minnha hemm il-blat;

94. Fil-każ odjern, il-Qorti għandha quddiemha porzjon art illi, skont il-Perit Tekniku, għandha valur ta' madwar €68 kull metru kwadru. Din l-art hija art agrikola u kkunsidrata art saqwi, maħduma minn Paul Gauci illi huwa reġistrat bħala *full-time farmer*. Gauci infatti jixhed illi jkun hemm snin illi fihom jipproduċi basal jew prodotti oħra illi jinbiegħu fil-pitkalija, u ġie li jkabbar il-qamħ għall-annimali tiegħu stess[34]. Għaldaqstant, huwa evidenti illi ma kienx ser ikun diffiċli għar-rikorrent illi jikri l-art għal skop agrikolu;

95. Dan kollu kkunsidrat, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-persentaġġ għall-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjeta' tul il-perjodu kollu għandu jiġi aġġustat, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, għal **30%**. Dan stante illi, filwaqt illi, min-naħa l-waħda, donnu ma kienx essenzjali għar-rikorrent illi r-raba' jiġi lura fil-pussess tiegħu, għaliex ma nġabet l-ebda prova illi huwa *full-time farmer* jew illi kien jiddependi mill-kera tar-raba' għall-għixien tiegħu, fl-istess ħin jidher illi r-raba' huwa wieħed atrezzat, aċċessibbli u jagħti l-frott;

96. Finalment, din il-Qorti sejra tieħu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt illi r-rikorrent akkwista biss l-art fl-intier tagħha fl-2015. Huwa minnu illi r-rikorrent għandu wkoll dritt għal kumpens għall-perjodu illi fih kienet għadha ħajja ommu, fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi

[34] A fol 90-91 tal-proċess

mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[35], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[36], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[37], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[38]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[39] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[40], u cioe illi min jiret fond bħala eredi universali (bħalma wirtu r-rikorrenti f'din il-kawża), ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt. Madanakollu, ommu kellha biss nofs indiviż (1/2) tal-art mertu tal-kawża, b'dana għalhekk illi l-kumpens jista' jingħata biss fuq in-nofs (1/2) indiviż għal dan il-perjodu, u cioe bejn l-1987 u l-2014;

97. In konklużjoni, għalhekk, il-kumpens pekunjarju qiegħed jinħadem hekk:

<u>Għall-perjodu bejn 1987 u 2014</u>:

€ 38,996 – **30% għall-għan leġittimu tal-liġi** = €27,297.20
€ 27,297.20 – **30% għall-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjeta' tul il-perjodu kollu** = € 19,108.04
€ 19,108.04 – **€ 1,269 kera perċepita** =
€ 17,839.04 x (1/2) = <u>**€ 8,919.52**</u>

<u>Għall-perjodu bejn 2015 u 2022</u>:

€26,413 – **30% għall-għan leġittimu tal-liġi** = €18,489.10
€ 18,489.10 – **30% għall-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjeta' tul il-perjodu kollu** = € 12,942.37
€ 12,942.37 – **€ 329 kera perċepita** =
<u>**€ 12,613.37**</u>

---

[35] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[36] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[37] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[38] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[39] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[40] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **wieħed u għoxrin elf, ħames mija u tnejn u tletin Ewro u disgħa u tmenin ċenteżmu (€21,532.89)**;

98. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **mitejn Ewro (€200),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni l-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin, u l-fatt illi danni non-pekunjarji ma jintirtux;

99. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

G. Spejjeż Ġudizzjarji

100. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrent ma kienx jidħol fl-ispejjeż illi jintavola l-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tiegħu u tal-antekawża tiegħu per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż ġudizzjarji tar-rikorrent għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat;

101. In oltre, peress illi l-gabillotti daħlu fl-istorja intortament, u sempliċiment per konsegwenza tal-fatt illi l-liġi illi kienet tirregola l-kirja tagħhom kienet waħda leżiva għad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent u l-antekawża tiegħu, din il-Qorti hija tal-fehma illi saħansitra anke l-ispejjeż ġudizzjarji tal-intimati Gauci għandhom jiġi sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Decide

102. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **<u>Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara u tiddeciedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin gabilott **Gauci** tal-ghalqa maghrufa bhala **Tat-Taxisa ta' Ciampra** fil-limit tar-Rabat, Malta, tal-kejl ta' circa 7.026.47 metru kwadru u li kien jrendi impossibli li l-istess rikorrenti jirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjetà. Dan, iżda **<u>limitatament sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022</u>**;

ii. **<u>Tilqa' *in parte* t-tieni talba rikorrenti</u>**, u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi gew lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom ossia tal-ghalqa maghrufa bhala **Tat-Taxisa ta' Ciampra** fil-limit tar-Rabat, Malta, tal-kejl ta' circa 7.026.47 metru kwadru, u dan kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), **<u>limitatament sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022</u>**. Mill-bqija **<u>tiċħad</u>** it-tieni talba rikorrenti in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iii. **<u>Tilqa' t-tielet talba rikorrenti</u>** u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022, li ma kkreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilin gabilott, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni, u dan ai termini tal-Ligi;

iv. **<u>Tilqa' r-raba' talba rikorrenti</u>** u tillikwida l-istess kumpens pekunjarju fis-somma ta' **wieħed u għoxrin elf, ħames mija u tnejn u tletin Ewro u disgħa u tmenin ċenteżmu (€21,532.89)**, u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' **mitejn Ewro (€200);**

v. **Tilqa' l-ħames talba rikorrenti** u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens hekk likwidat, bl-imghax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament;

vi. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur