QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR.IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum it-Tnejn 17 ta' Marzu, 2025

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 313/2021 MH

Numru: 2

Mario Vassallo, Carmel magħruf bħala Carmelo Vassallo, Joseph Vassallo, Carmen mart George Mifsud, Amabile Vassallo, Reverendu Monsinjur Kalcidon Vassallo, Anthony Vassallo, Mary Grace Vassallo, Rita mart Robert Schembri, Julian Vassallo, Glenn Paul Vassallo, Anthea Claire Vella u Bernice Vassallo

vs

Salvatore Camilleri u Avukat għall-Istat

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tal-11 ta' Mejju 2021** li permezz tiegħu premettew u talbu -

"Illi huma lkoll propjetarji ta` porzjoni art magħrufa bħala Ta` Manduca li tinsab fil-Wied ta` Manduca fil-limiti tas-Siġġiewi li fiha kejl superfiċjali ta` 9720m^2 skond kif indikata fil-pjanta hawn annessa (Dok A).

Illi din il-proprjetà pprovenit lill-esponenti mill-wirt ta` Paola Vassallo armla minn Francesco Saverio li mietet fil-11 ta` Frar 2018 skond kif jidher mid-dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Jessica Said tas-6 ta` Frar 2019 hawn annessa (Dok B1, B2, C u D).

Illi din ir-raba` hija mqabbla lill-intimat Camilleri versu qbiela ta` €39.60 li titħallas kull sena b'lura f'Santa Marija.

Illi l-kirja in kwistjoni hija waħda protetta taħt il-Kap. 199 u għalhekk il-kirja hija għal terminu indefinit, tintiret minn ġenerazzjoni għal ġenerazzjoni u mhux possibbli għall-esponenti li jawmentaw il-kera għall-prezz viċin dak li jirrifletti l-valur ġust tas-suq u lanqas li jirriprendu l-propjetà meta jridu.

Illi minħabba dan il-kontroll leġislattivament impost fuq l-esponenti ma hemmx bilanċ ġust u l-esponenti ġarrew u għadhom qed iġorru piż eċċessiv.

Illi għalhekk ġew u għadhom qed jiġu mittiefsa d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1, Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

i. *Tiddikjara li ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Art 1 Prot 1 tal-Kap 319 għar-raġunijiet premessi;*

ii. *Tagħti rimedju xieraq, effettiv u opportun sabiex il-Qorti taċċerta li tali vjolazzjoni ma tkomplix isseħħ;*

iii. *Tagħti rimedju pekunjarju u non-pekunjarju biex tagħmel tajjeb għall-leżjoni ġa sofferta mill-esponenti u*

iv. *Tagħti kwalsijasi kumpens ieħor li jkun xieraq u opportun tenut kont ir-riżultanzi fit-talbiet preċedenti u tagħti kull rimedju ulterjuri li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq.*

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

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tat-18 ta' Awwissu 2021**[1] permezz ta' liema eċċepixxa –

1. *"Illi qabel xejn, huwa xieraq li r-rikorrent iġib prova tal-ftehim tal-kirja li huwa qiegħed jattakka b'din il-kawża. L-istess rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li dan il-kirja hija soġġetta għall-**Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta)**;*

2. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent 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;*

3. *Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew f'dan il-każ, il-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta** 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 tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali;*

4. *Illi mhuwiex minnu dak li jgħidu r-rikorrent li huma jinstabu mċaħħada milli jiehdu l-pussess effettiv tal-art għaliex kif ġa mtenni l-**artikolu 4 tal-Kap 199** isemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. Lanqas ma huwa minnu dak li jghidu r-rikorrenti li minħabba l-Liġi huwa ma jistax jikseb kumpens ġust mill-kirja tal-art. Anzi, kontra dak li jgħidu r-rikorrenti, l-**artikolu 3(ċ) tal-Kap 199** jaghtih l-jedd li jekk jrid huma jistghu jitolbu lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja*

[1] Fol 55 et seq

taghhom jiġu ndaqs bħal kirjiet agrikoli oħra. Il-liġi għalhekk qiegħda tagħti l-jedd lis-sid biex jekk irid iġib il-valur tal-kirja tiegħu daqskemm qegħdin jinkrew għelieqi agrikoli oħra fuq is-suq. Jghidu ħażin għalhekk ir-rikorrenti li minħabba l-Liġi huma jinstabu imċaħħda milli jiksbu dħul xieraq mill-kirja ta' dik l-art;

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

6. *Illi fi kwalunkwe kas, gialadarba skond ir-rikors promotur u d-dokumenti annessi mal-istess l-arti ghaddiet ghand ir-rikorrenti fis-sena 2019, kwalunkwe valutazzjoni ghandha ssir mid-data tal-causa mortis stante illi jedd fundamentali ma jintiretx minn persuna ghal ohra u dan kif gie ritenut f'giurisprudenza nostrana;*

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

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kollha kontra taghhom."

Rat **ir-risposta tal-intimat Salvatore Camilleri tas-27 ta' Awwissu 2021**[2]

permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

*1.1 "Illi l-intimat esponenti jibda biex jispjega li meta missieru, il-mejjet Gianni Camilleri, kiseb il-qbiela minghand omm ir-rikorrenti, il-mejta Pawla Vassallo, inholqot aspettattiva leġittima li l-ghalqa in mertu se tibqa' tghaddi ghand il-membri tal-familja ta' l-imsemmi Gianni Camilleri u dan ghax hekk kien jiddisponi l-**Kap 199** vigenti dakinhar. Infatti, kien ghalhekk li l-intimat, wara*

[2] Fol 59 et seq

*li miet missieru, baqa' effettivament ihallas il-qbiela lill-familja Vassallo fil-vesti tieghu ta' 'membru tal-familja' kif ukoll jinvesti u jiehu hsieb l-art in kwistjoni. Kwindi, dan kollu sar b' 'legitimate expectation' li l-jeddijiet legali, jew ahjar drittijiet vestiti, kristallizati fil-**Kap 199** li allura twieldu meta missier l-intimat ipproċeda abbażi ta' dak li l-istess liġi kienet tgħid u tipprovdi b'mod ċar u univoku f'dak iz-zmien li nkisbet il-qbiela, ma jintilfux. Dan ghandu jfisser li l-intimat qua 'membru tal-familja', u allura nkwilin gja 'protett' taht l-isess **Kap 199** vigenti dakinhar li l-qbiela nkisbet, kellu u ghad ghandu aspettattiva leġittima u/jew possessjoni li hi protetta u sanċita taħt l-**Artikolu 1** tal-**Ewwel Protokoll** tal-**Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem** (u l-**Kap 319**) kif ukoll jeddijiet naxxenti minn u protetti taħt l-**Artikolu 37** tal-**Kostituzzjoni ta' Malta**;*

1.2 *Illi minghajr pregudizzju ghall-predett, jigi wkoll ribattut li l-Istat (rappreżentat mill-Avukat tal-Istat f'dil-kawza) huwa semai responsabbli ghall-promulgazzjoni tal-ligijiet. Jekk, per modo di dire, huwa ta' bilhaqq minnu li bl-applikazzjoni ta` ligi ssehh vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tal-persuna, huwa l-Avukat tal-Istat li in fine ghandu jaghmel tajjeb ghall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali u mhux l-esponenti. Kwindi, fi kwalsijasi kaz, l-intimat esponenti m`ghandu jhallas ebda kumpens jew danni lir-rikorrenti peress li huwa dejjem ottempora ruhu mal-ligijiet vigenti. Ghalhekk, jigi enfasizzat, li l-intimat esponenti m`ghandu jbati xejn, lanqas spejjez gudizzjarji;*

1.3 *Illi minghajr pregudizzju ghall-fatt li l-intimat esponenti ghandu titolu validu ghal qbiela w ghalhekk ghandu jibqalu d-dritt jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond, kwantu t-talba ta' 'rimedju xieraq u opportun' (anke jekk ir-rikorrenti jonqsu li jispecifikaw l-'izgumbrament' bhala wiehed mir-rimedji) jigi precizat li kwistjonijiet dwar jekk il-kerrej ghandux titolu biex ikompli jzomm ir-raba` jew jekk ghandux jigi zgumbrat huma materja fil-kompetenza tal-qrati jew tribunali ordinarji u mhux ta' din il-Qorti;*

1.4 *Illi ghaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fl-interita' taghhom u l-esponenti m'ghandux jigi kkundannat ihallas spejjez."*

Rat il-provi mressqa inkluż l-atti allegati tal-proċeduri Rik Nru 9/19 quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' u quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet *Mario Vassallo et vs Salvatore Camilleri et*.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Mario Axisa dwar il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni għall-perjodu mill-1987 sal-2021.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti jippremettu li huma sidien ta' porzjoni art magħrufa bħala Ta` Manduca li tinsab fil-Wied ta` Manduca fil-limiti tas-Siġġiewi. Din il-proprjeta' ilha mqabbla għal bosta snin lill-intimat Camilleri u qablu lil missieru għal skopijiet esklussivament agrikoli. Il-qbiela in kwistjoni tiġġedded ai termini tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta).

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

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

Konsegwentement ir-rikorrenti jallegaw li l-Kap 199 huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Huma qegħdin jitolbu wkoll rimedji opportuni li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

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

A. <u>PROVI</u>

Sintetikament mill-atti jirriżulta li –

1. Fix-xhieda tar-rikorrenti Carmel sive Carmel Vassallo, ta' Anthony Vassallo u ta' Mario Vassallo[3] taw dettalji dwar il-provenjenza tat-titolu tagħhom fuq l-għalqa u dwar il-qbiela mertu tal-kawża. Huma spjegaw ukoll ir-raġunijiet li wasslu lir-rikorrenti biex jintavolaw il-proċeduri odjerni;

2. Xehed il-perit Andre Pizzuto, President tal-Kamra tal-Periti[4] dwar iċ-ċirkulari maħruġa mill-Kamra tal-Periti fl-24 ta' Mejju 2023[5] permezz ta' liema, b'rabta mal-valutazzjonijiet tal-kirjiet agrikoli, tat parir lill-periti sabiex ma jagħmlux valutazzjonijiet ai termini tal-Avviż Legali 60 tal-2023 in kwantu fil-fehma tagħhom il-valutazzjonijiet kif għandhom isiru skont din il-liġi ma jirrispekkjawx il-valur reali tal-artiijiet agrikoli kif mitlub mis-suq.

3. L-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Mario Axisa preżenta relazzjoni dwar l-art mertu tal-kawża[6]. Huwa kien inkarigat sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' mill-1987 sal-2021 b'intervalli kull ħames snin.

Huwa wieġeb ukoll għal diversi domandi in eskussjoni li sarulu mill-partijiet.

---

[3] Affidavits a fol 47 et seq
[4] Fol 138 et seq
[5] Fol 113
[6] Fol 73 et seq

4. Irriżulta wkoll mill-atti li r-rikorrenti kienu wkoll intavolaw kontra Salvatore Camilleri proċeduri Rik Nru 9/19 quddiem il-Bord dwar Kontroll ta' Kiri ta' Raba' permezz ta' liema talbu lill-istess Bord:

i. Jiddikjara li l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja billi ma ħadimx l-art għal iktar minn sentejn u li ħalla l-istess art fi stat ħażin kemm f'dak li jirrigwarda r-raba' kif ukoll dak li jirrigwarda l-ħitan tas-sejjieħ; u

ii. Jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-istess art u jikkundanna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-istess art fi żmien qasir u perentorju li jiġi hekk lilu prefiss skont il-liġi.

5. B'sentenza datata 5 ta' Diċembru 2022 l-Bord ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti, liema sentenza ġiet ukoll konfermata b'sentenza tal-15 ta' Settembru 2023 mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri).

B. <u>EĊĊEZZJONI PRELIMINARI</u>

Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat jingħad li huwa xieraq li r-rikorrenti jġibu prova dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża.

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

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

Fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti rnexxielhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Intwera li huma akkwistaw l-art permezz tal-wirt ta' Paola Vassallo li mietet fil-11 ta' Frar 2018. L-atti notarili relattivi ġew esebiti mar-rikors promotur.

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

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba tar-rikorrenti qed tintalab dikjarazzjoni li bit-tħaddim tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, huma qed isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan peress li fil-fehma tagħhom il-liġi mpunjata ma tipprovdix bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

Il-Qorti tinnota li l-għan tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta huwa li jirregola l-kiri mill-ġdid ta' raba' u biex jipprovdi għall-ħwejjeġ konnessi u anċillari. Speċifikatament, l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Att kif viġenti fl-epoka tal-intavolar tal-kawża odjerna u kwindi qabel ma ġew fis-seħħ l-emendi bl-Att XXII tal-2022[7] kienu ipprovdu hekk-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Iżda ma għandhomx jitnaqqsu bħala parti minn dawk l-ispejjeż il-prezz tax-xogħol tal-kerrej stess jew tax-xogħol ta' xi membru tal-familja fir-raba' jew parti minnu.

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

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

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

a. Allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni"

Dan l-artikolu jipprovdi hekk –

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

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

- l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali speċjalment ta' art agrikola. Il-Kap 199 għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għax iħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli; u (iii) jżomm bilanċ ġust bejn l-interessi ta' dawk kollha konċernati; u

- din it-talba mhijiex mistħoqqa għax mhux minnu li l-Kap 199 jagħmilha mpossibbli għas-sidien li jieħdu lura l-għalqa f'idejhom;

- is-sidien għandhom il-jedd li jadixxu quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' sabiex jitolbu li l-kundizzjonijiet tal-kirja tagħhom jiġu ndaqs bħal kirjiet agrikoli oħra.

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

- huwa għandu aspettativa leġittima fuq l-għalqa naxxenti mid-drittijiet lilu mogħtija ai termini tal-Kap 199;

- hu m'għandux jinstab responsabbli għal kwaunkwe ksur mil-liġi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li huwa l-Istat li għandu r-resposabilta' għall-promulgazzjoni tal-liġijiet;

- hu għandu titolu validu għall-qbiela u għalhekk għandu jibqagħlu d-dritt li jokkupa l-art.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ **Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et deċiż fil-31 ta' Mejju 2023** -

"27. Fir-rigward tat-tieni aggravju l-Qorti tibda billi tirrileva li l-għan leġittimu tal-leġiżlazzjoni hija kwistjoni li trid tiġi determinata

oġġettivament, b'referenza għall-iskop li għalih il-leġiżlatur ikun ippromulga l-leġiżlazzjoni inkwistjoni. Il-Qorti hi konxja mill-fatt li l-qasam tal-biedja hu soċjalment importanti ħafna għaliex jgħin biex il-popolazzjoni tkun auto suffiċjenti għal dak li hu ikel li jiġi mill-art bil-ħidma tal-bidwi. Dan jinħass aktar u aktar meta jkun hawn nuqqas ta' prodott li jiġi mpurtat jew isseħħ xi kalamità, jew pandemija bħalma seħħ riċentement. Għalhekk l-argumenti magħmula mill-appellanta dwar l-allegat abbuż tal-liġi huma assolutament irrelevanti għall-finijiet ta' dan l-aggravju……..

(…….)

29. Il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti però li m'hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkustanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja, il-liġi xorta waħda timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjetà tiegħu, u dan mingħajr kumpens ġust. Inoltre, kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta kkonsidrat li l-liġi ma timponi l-ebda limitu dwar kemm tista' tiżdied il-kera mill-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba'. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et*** *(Kost., 23/11/2020) fejn ġie spjegat hekk fuq din il-kwistjoni:*

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

15. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu".

30. Il-Qorti tosserva li l-liġi impunjata ma nbiddlet bl-ebda mod minn kif kienet meta ngħatat is-sentenza ċitata. Bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023 żdied l-Artikolu 4(2A) li fih hemm mekkaniżmu fejn il-kirja ġusta tar-raba' għal użu agrikolu tista' tiġi

stabbilita b'mod li ma teċċedix 1.5 fil-mija fis-sena tal-valur tal-art libera u franka. Hemm ukoll dispożizzjoni ta' żieda ta' 2 fil-mija fejn ir-raba' tinkludi razzett. Din il-kera tista' tiżdied kull tmien snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jilħqux ftehim mod ieħor. Din l-emenda fil-liġi hi ntiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens sħiħ għal ġeneralità tal-tal-każiijiet kollha, però meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma hu dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

31. Il-fatt li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà li l-kera togħla sa mhux aktar minn 1.5 jew 2 fil-mija skont il-każ, u għalhekk ma tagħtix il-possibbiltà li s-sid jirċievi l-valur sħiħ fis-suq ma jfissirx b'daqshekk li ma hemmx il-proporzjon mixtieq mill-leġiżlatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien fid-dawl li l-kera tibqa' kontrollata sakemm l-inkwilin jeħtieġ protezzjoni, u l-kera tista' tiżdied kull tmien snin, għalkemm din il-Qorti tagħmilha ċara li mhix tippronunzja ruħha fuq kemm hu effettiv ir-rimedju mogħti mil-liġi billi din mhix parti mill-mertu tal-kawża.

32. F'kull każ il-problema tal-liġi però hi li ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu rċevew għaż-żmien kollu qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet tagħha kif sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea……"

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

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

1. Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li minn żmien għal zmien jilleġisla bil-għan li jissalvagwarda s-settur agrikolu f'Malta, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-

diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi settur partikolari huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' sidien tal-artijiet agrikoli. Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

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

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

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti ssib ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.

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

Għall-istess raġunijiet il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjonijiet enumerati minn tnejn sa ħamsa tal-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll l-eċċezzjonijiet enumerati 1.1 u 1.2 tal-intimat Camilleri ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

Minn meta għandu jibda jgħodd dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali

Kif ingħad fis-suespost, ir-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' bis-saħħa ta' wirt.

Il-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħal dawn ir-rikorrenti msemmija jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien ta' dik il-parti tal-proprjeta' mertu tal-kawża.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[8] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u

[8] **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[9].

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

> *"Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

> *"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-*

[9] **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrenti ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-predeċessuri tagħhom stante li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlu fiż-żarbun tal-antekawża għas-sehem rispettiv tagħhom.

Detto cio', dan il-ksur jista' jibda jitqies li seħħ mill-mument li l-Konvenzjoni bħala parti mill-liġi tagħna ai termini tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

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

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

<u>*Sa meta għandu jibqa jgħodd dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali*</u>

Il-Qorti tqis li mad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022 fit-8 ta' Frar 2023, ġie ntrodott l-artikolu 4(2A) li bis-saħħa tiegħu kien hemm miljorament sinifikanti a favur id-drittijiet tas-sidien, senjatament id-dħul ta' mekkaniżmu permezz ta' liema l-kirja ġusta tar-raba' għal użu agrikolu tista' tiġi stabbilita b'mod li ma teċċedix 1.5 fil-mija fis-sena tal-valur tal-art libera u franka. Hemm ukoll dispożizzjonijiet oħra marbuta maż-żieda tal-kera kull tmien snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jilħqux ftehim mod ieħor.

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

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

L-ewwel talba tar-rikorrent sejra tintlaqa' kif ingħad.

D. <u>RIMEDJU</u>

Fil-bqija tat-talbiet ir-rikorrenti qed jitolbu rimedji għal vjolazzjoni subita.

Il-Qorti tqis li fiċ-ċirkustanzi kumpens pekunarju u non-pekunarju huwa suffiċjenti.

Dan il-kumpens imsemmi għandu jagħmel tajjeb l-Avukat tal-Istat biss stante li l-Istat huwa responsabbli għall-promulgazzjoni tal-liġi li nstabet leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Fir-rapport tiegħu l-perit tekniku Mario Axisa ta l-istima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' mill-1987 sal-2021.

Jiġi nnutat li fl-eskussjoni tiegħu l-perit Axisa ta dettalji dwar kif ħadem il-kumpens. Fost oħrajn ikkonferma li huwa m'adottax il-metodoloġija ravviżata fl-Avviż Legali 60 tal-2023 ossia l-L.S. 199.02 intitolat Regolamenti dwar il-Valutazzjoni tal-Art Agrikola. Dan peress li ma kinux għadhom daħlu fis-seħħ meta huwa ppreżenta r-rapport. Fi kwalunkwe każ pero', il-metodu li fuqu huwa bażat l-avviż legali huwa l-valur agronomiku u fil-fehma tiegħu, dan il-valur ma

jirriflettix dak li huwa mistenni fis-suq miftuħ, kif anke ndikat fiċ-ċirkulari maħruġa mill-Kamra tal-Periti u esebita in atti.

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

> *"49. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet* ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** *suċitata:*
>
> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [Cassar v. Malta, 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea v. Avukat Ġenerali et, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]*
>
> *50. F'dak illi jirrigwarda l-quantum tal-kumpens pekunjarju illi bih għandu jiġi kompensat ir-rikorrent, f'każijiet dwar kirjiet residenzjali, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-formula stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet Cauchi vs Malta:*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public*

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

It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

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

thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

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

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

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

perjodu kollu, minflok l-20% illi di solito jiġu mnaqqsa skont il-formola f'Cauchi;

53. L-istess għamlet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza suċitata mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et****, fejn il-Qorti għażlet ukoll illi tnaqqas 50% (minflok 20%) għall-inċertezza li s sid jirnexxilu jikri l-għalqa għall-perjodu kollu rilevanti. Dan peress illi l Perit Tekniku kien ta stima ta' €75 kull metru kwadru, u stima ta' €750 kull metru kwadru jekk l-art tintuża għal skop ta' rikreazzjoni. Il-Qorti Kostituzzjonali ħadet in konsiderazzjoni: (a) il-fatt illi l-kerrej kien dilettant, u li l-prodott agrikolu kien jikkonsmah hu u l-familja tiegħu; (b) il-fatt li r rikorrent kellu impjieg full time u ma kienx jiddependi mir-raba' oġġett tal kawża għall-għixien tiegħu u ta' familtu; u (c) li l-valur lokatizju mogħti mill Perit Tekniku kien jirrendiha diffiċli ferm illi l-art tinkera għal skop agrikolu, meta wieħed jikkonsidra li l-art hi bagħli, u f'partijiet minnha hemm il-blat;*

54. Fil-każ odjern, il-Qorti għandha quddiemha porzjon ta' raba' illi, skont il Perit Tekniku, għandhom valur ta' ċirka €100 kull metru kwadru ta' art agrikola u dan in konsiderazzjoni tal-propjeta' in disamina fl-istess rapport;

55. Dan kollu kkunsidrat, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-persentaġġ għall inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjeta' tul il-perjodu kollu għandu jiġi aġġustat, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, għal 50%. Dan stante illi, filwaqt illi, min-naħa l-waħda, donnu ma kienx essenzjali għar-rikorrenti illi r-raba' tiġi lura fil-pussess tagħhom, għaliex ma nġabet l-ebda prova illi humsa full-time farmers jew illi kienu jiddependu mill-kera tar-raba' għall-għixien taghhom, fl-istess ħin jidher illi r-raba' huwa wieħed atrezzat, aċċessibbli u jista' jagħti l-frott;"

F'każ ieħor **Emanuel Ciantar vs l-Avukat tal-Istat et deċiż fit-23 ta' Frar 2024**

ingħad hekk -

"83. Dan kollu kkunsidrat, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-persentaġġ għall inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjeta' tul il-perjodu kollu għandu jiġi aġġustat, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, għal 50%. Dan stante illi, filwaqt illi, min-naħa l-waħda, donnu ma kienx essenzjali għar-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;"*

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern, il-Qorti tqis li għalkemm ir-raba rriżulta maħdum anke meta sar l-aċċess mill-perit tekniku, ma jirriżultax li l-intimat kien qed jagħmel il-qligħ minnu.

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

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

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

Skont ir-rapport tal-perit tekniku Mario Axisa, il-valuri lokatizji għall-perjodu in eżami huma dawn –

Mit-30 t'April sal-31 ta' Diċembru 1987 - €23.28

Mill-1988 sal-1991 - €140

Mill-1992 sal-1996 - €315

Mill-1997 sal-2001 - €575

Mill-2002 sal-2006 - €1,050

Mill-2007 sal-2011 - €1,910

Mill-2012 sal-2016 - €3,480

Mill-2017 sal-2020 - €5,072

Sena 2021 - €2,049

Sena 2022 - €2,249[10]

Mill-1 ta' Jannar sas-7 ta' Frar 2023[11] - €251.13

Total: **€17,114.41**

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €5,134.32. Mela s-somma issa hija ta' €11,980.09. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 50% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien

[10] Il-Qorti ħadet ir-rata medja bejn l-istima tal-valur lokatizju għas-sena 2021 u s-sena 2023
[11] Maħdum pro-rata fuq il-valur lokatizju għas-sena 2023 kif stmat fil-konklużjonijiet tar-rapport peritali

jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 50% ta' €11,980.09 hija €5,990.05. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €5,990.05.

Minn din is-somma ta' €5,990.05 għandha titnaqqas pro-rata l-qbiela mħallsa matul il-perjodu msemmi bir-rata ta' €39.60 fis-sena. Għalhekk, l-qbiela mħallsa hija ta' €1,376.80.

Għalhekk jirriżulta li s-somma li għandha titħallas lir-rikorrenti bħala danni pekunarji hija ta' €4,613.25.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €3,000 bħala kumpens non-pekunarju għal perjodu msemmi.

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

It-talbiet rimanenti sejrin jintlaqgħu limitatament kif ingħad.

Safejn kompatibbli ma' dak deċiż, ser tintlaqa' l-eċċezzjoni 1.3 tal-intimat Salvatore Camilleri filwaqt li l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati ser jiġu miċħuda.

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

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2. Tilqa' safejn kompatibbli ma' dak deċiż l-eċċezzjoni numru 1.3 tal-intimat Salvatore Camilleri filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

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

4. Tilqa' limitatament il-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u tillikwida kumpens globali ta` sebat elef sitt mija u tlettax -il Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€7,613.25) in kwantu għal erbat elef sitt mija u tlettax -il Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€4,613.25) bħala danni pekunarji u in kwantu għal tlett elef Ewro (€3,000) li għandhom ikopru danni morali u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali somma lir-rikorrenti;

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

Onor. Miriam Hayman LL.D.

Imħallef

Rita Falzon

Dep. Reġ.