MALTA

# QORTI ĊIVILI
# PRIM'AWLA
## (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

**ONOR. IMĦALLEF**
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 373/2023 LM

**Ilona mart Vincent Borg Carbott (K.I. nru. 354449M)**
**u Olivia armla minn Joseph Brincat (K.I. nru. 576945M)**

***vs.***

**Avukat tal-Istat;**
**Mansweta Galea (K.I. nru. 605263M)**

**Il-Qorti,**

1. Rat ir-Rikors imressaq fid-19 ta' Lulju, 2023, mir-rikorrenti **Ilona mart Vincent Borg Carbott (K.I. nru. 354449M)** u **Olivia armla minn Joseph Brincat (K.I. nru. 576945M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

*"Jesponu bir-rispett:*

1. *Ir-rikorrenti huma proprjetarji ta' raba' ta' circa 9-il tomna, inkluż il-kmamar u ambjenti magħrufa bħala 'Ta' Manduca', fil-limiti tas-Siġġiewi, Malta, bi qbiela kumplessiva ta' €56 fis-sena liema qbiela titħallas kull 15 t'Awwissu, b'lura.*

2. *Illi din il-proprjetà kienet oriġinarjament tappartjeni lil Edwige armla minn John Pace Balzan li mietet fl-1 ta' Mejju, 1983 u l-wirt tagħha ddevolva b'testment fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea fil-11 ta' Frar, 1975,* ***Dok. A*** *hawn anness u mmarkat.*

3. *Illi l-wirt tal-imsemmija Edwige Pace Balzan ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja Nru. 3373/83,* ***Dok. B*** *hawn annessa u mmarkata.*

4. *Illi ai termini tal-istess testment Dok. A, l-għalqa in kwistjoni kellha tiddevolvi fuq missier ir-rikorrenti Louis Naudi b'titolu ta' legat. Iżda peress li l-istess Louis Naudi, li miet fil-21 ta' Frar, 1980, u huwa kien ippremorja lil oħtu Edwige Pace Balzan, l-art in kwistjoni ddevolviet direttament fl-intier tagħha fuq ir-rikorrenti f'ishma ugwali indiviżi bejniethom.*

5. *Illi r-raba' in kwistjoni tirriżulta minn site plan* ***Dok. Ċ*** *hawn anness u mmarkat.*

6. *Illi l-għalqa in kwistjoni ilha mikrija ossia mqabbla għal ġenerazzjonijiet sħaħ lill-antekawża tal-intimata ossia l-mejta ġenituri tagħha u qabilha lill-antenati tagħha bil-qbiela ta' €56 fis-sena liema qbiela titħallas kull 15 t'Awwissu b'lura, u dan kif jirriżulta mir-riċevuti li ser jiġu ppreżentati waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

7. *Illi ai termini tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimata wirtet il-qbiela tar-raba' fuq imsemmija.*

8. *Illi ġialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandha l-intimata huwa titolu ta' qbiela, ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

9. *Illi din il-lokazzjoni sal-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 kienet tilledi d-drittijiet proprjetarji u fundamentali tar-rikorrenti stante li huma ma kinux qed jirċievu l-kera ossia qbiela ġusta skont il-valur tal-għalqa fis-suq.*

10. *Illi għalhekk, l-isproporzjon bejn il-qbiela li huma kienu qed jirċievu u qabilhom l-antekawża minnhom mal-valur tal-proprjetà fis-suq kien sproporzjon qawwi li jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti, u dan b'riżerva għal kull azzjoni li r-rikorrenti odjerni jistgħu jieħdu għal-leżjoni minnhom pretiża fl-awment tal-qbiela li tista' tiġi lilhom mogħtija, wara li l-proċeduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' Rik. Nru. 9/2023 fl-ismijiet Ilona Borg Carbott et vs Mansweta Galea et differita għan-notifika tal-intimata għas-seduta tal-4 ta' Settembru, 2023.*

11. *Illi a skans ta' kull ekwivoku, dak li qed jintalab f'dawn il-proċeduri hija dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta* ***qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 kien jimponi fuq l-istess sidien li jġeddu l-qbiela tar-raba' in kwistjoni oltre li l-istess raba' kienet tintiret minn ġenerazzjoni għal oħra ta' gabillotti.***

12. ***Illi konsegwentement, id-dikjarazzjoni ta' leżjoni u l-konsegwenti kumpens tal-istess qiegħed jiġi limitat sa qabel l-introduzjoni tal-Att XXII tal-2022.***

13. *Illi l-valur tal-għalqa de quo huwa ta' circa **€400,000** u għandha valur lokatizju sostanzjali u għalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss **€56.00** fis-sena, ċertament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien tal-għalqa u l-intimati Galea bħala gabillotti tal-istess għalqa.*

14. *Illi r-rikorrenti qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 kellhom id-drittijiet fundamentali tagħhom leżi bid-drittijiet mogħtija lill-intimati ai termini tal-istess Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta fejn huma ma setgħu qatt jirriprendu l-pussess tal-istess raba' kif ukoll lanqas jgħollu skont is-suq il-qbiela tar-raba' in kwistjoni.*

15. *Illi madanakollu, minkejja d-dispożizzjonijiet tal-Att XXII tal-2022, dawn xorta huma leżivi stante li l-metodoloġija rigwardanti l-awment tal-qbiela ma jieħdux in konsiderazzjoni l-valur tas-suq tal-proprjetà imma jillimitaw dawn iċ-ċirkostanzi u konsiderazzjonijiet inekwi u detrimentali għall-istess sidien.*

16. *Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jiġi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba' biss jekk tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tinkorri imqar waħda min dawn iċ-ċirkostanzi, is-sid huwa għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi mġiegħel illi jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan għad illi tali proroga tkun qed isseħħ kontra l-volontà tas-sid innifsu.*

17. *Illi, oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi għall-varjazzjoni jew għall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluż iżda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-każ li tkun tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija, is-sid jista' jkollu effettivament jissokkombi għall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull konsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ.*

18. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullità fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja li biha ħwejġu jkunu mgħobbija.*

19. *Illi għalhekk id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

20. *Illi inoltre, id-drittijiet tar-rikorrenti qed jiġu leżi wkoll billi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabbew bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.*

21. *Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjetà mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lil uliedhom u/jew lin-nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja ta'* ***€56.00*** *fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas* ***€400,000.***

22. *Illi kull awment li jista' talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irriżorju u ma jikkombaċjax mal-valur lokatizju tal-għalqa fis-suq, oltre illi t-talba tagħhom għar-ripreża tal-istess għalqa diġà ġiet miċħuda skont is-sentenzi surreferiti.*

23. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

24. *Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi* ***Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża 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 deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.***

25. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'****Beleyer 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 għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru, 2010.***

26. *Illi żgur ma jistax jiġi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjaw għad-dritt tagħhom biex huma jirċievu kera ġusta għal ħwejjiġhom stante li ilhom jippruvaw jiżgombraw lill-inkwilini għal tul ta' żmien, imma dan huwa impossibbli.*

27. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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)**.*

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

29. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta mhux biss jikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjetà immobiljari u oħra ossia bejn fondi urbani għax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummerċjali huwa għalqa imma xorta fond urban u għalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem** u fejn ġie deċiż impost kirja unilaterali għal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin oriġinali mingħajr ebda limitu u mingħajr ma pprovditilhom kera ġusta u ekwa u għalhekk fiċ-ċirkostanzi huma għandhom jirċievu danni pekunjarji bl-interessi kontra l-intimati u l-iżgumbrament mill-fond stante l-piż żejjed li r-rikorrenti qed jerfgħu minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.*

30. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta wkoll diġà ppronunzjat ruħha f'dan ir-rigward, fil-kawża **Rikors Nru. 133/2018/1 fl-ismijiet J&C Properties Limited (C 29114) vs Pulis Nazzareno et**, deċiża fit-23 ta' Novembru, 2020, fejn fuq talbiet simili għal dawk tal-kawża odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat ili l-konvenuti Pulis ma*

*jistgħux jinqdew aktar bid-dispożizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawn id-dispożizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja.*

31. *Illi hawn issir referenza ukoll għall-kawża tal-Qorti Kostituzzjonali Rik. Nru. 133/2018/1 fl-ismijiet* ***'J&C Properties Ltd. vs Nazzareno Pulis et' deċiża fit-23 ta' Novembru, 2020,*** *kif ukoll fl-ismijiet '****Vincenza sive Sina Magro vs Avukat Ġenerali et',*** *Rik. Nru. 224/2019/1 deċża fil-31 ta' Mejju, 2023, kif ukoll għall-kawża fl-ismijiet '****Avukat Dr Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali'*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-18 ta' Marzu, 2021, kif ukoll għall-kawża fl-ismijiet* ***'Myriam Chemel et vs Avukat tal-Istat et', deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali)*** *fis-16 ta' Ġunju, 2023 u għall-kawża Rikors Nru. 150/2019 fl-ismijiet* ***'Adriana Chircop et vs Avukat tal-Istat et'*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-26 ta' Mejju, 2023, u għall-kawża Rik. Nru. 41/2021 LM fl-ismijiet '****Anne Sultana et vs Agnes Caruana et'****, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-14 ta' Ġunju, 2023, fejn f'kawżali simili ta' dawk odjerni, il-Qrati ddikjaraw ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien fil-konfront tal-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta fejn ġie likwidat kumpens pekunjarjiu u non-pekunjarju għal dan l-istess ksur.*

32. *Illi hawn issir referenza għas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali* ***Vincenza sive Sina Magro vs Avukat tal-Istat*** *deċiża fil-31 ta' Mejju, 2023, Rik. Nru. 369/2021/1* ***Gerolamo sive Jimmy Bonavia vs Avukat tal-Istat et****, Rik. Nru. 600/2021/1,* ***Carmelo Azzopardi nomine vs Avukat tal-Istat et*** *deċiża fit-12 ta' Lulju, 2023, kif ukoll tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik. Nru. 41/2021 LM* ***Anne Sultana vs Agnes Caruana et*** *deċiża fid-9 ta' Marzu, 2022, Rik. Nru. 659/2021 AD* ***Myriam Chemel et vs Avukat tal-Istat et*** *deċiża fis-16 ta' Ġunju, 2023.*

***Għaldaqstant****, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

*I* ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, qabel ma daħlu in vigore d-dispożizzjonijiet tal-Att XXII tal-2022 u tar-regolamenti li ġew introdotti bl-istess Att fit-8 ta' Frar, 2023, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 kienu qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata* ***Mansweta Galea (K.I. 605263M)*** *għar-raba' ta' circa 9-il tomna, inkluż il-kmamar u ambjenti magħrufa bħala 'Ta' Manduca', fil-limiti tas-Siġġiewi, Malta bi qbiela komplessiva ta' €56 fis-sena liema qbiela titħallas kull 15 t'Awwissu, b'lura u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjetà.*

*II* ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha ossia r-raba' ta' circa 9-il tomna, inkluż il-kmamar u ambjenti magħrufa bħala 'Ta' Manduca', fil-limiti tas-Siġġiewi, Malta, bi qbiela kumplessiva ta' €56 fis-sena liema qbiela titħallas kull 15 t'Awwissu, b'lura, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtiha r-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripresa tal-għalqa de quo.*

*III* ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qabel ma daħlu* in vigore *d-dispożizzjonijiet tal-Att XXII tal-2022 u tar-regolamenti li ġew introdotti bl-istess Att fit-8 ta' Frar, 2023, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199, li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, stante li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata* ***Mansweta Galea (K.I. 605263M)*** *għar-raba' ta' circa 9-il tomna, inkluż il-kmamar u ambjenti magħrufa bħala 'Ta' Manduca', fil-limiti tas-Siġġiewi, Malta, bi qbiela kumplessiva ta' €56 fis-sena, liema qbiela titħallas kull 15 t'Awwissu, b'lura, u dan qed jirrendiha impossibbli lill-istess rikorrenti li tirriprendi pussess tal-imsemmija proprjetà.*

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

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

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

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fil-31 t'Awwissu, 2023, fejn ingħad kif ġej:

*"Jgħid bil-qima:-*

1. *Illi qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrenti jipprovaw li huma tassew il-proprjetarji ta'* 'raba' ta' circa 9-il tomna, inkluż il-kmamar u ambjenti magħrufa bħala 'ta' Manduca', fil-limiti tas-Siġġiewi, Malta' *mertu ta' dawn il-proċeduri;*
2. *Illi bla ħsara għas-suespost, jinkombi wkoll fuq l-istess rikorrenti li jipprovaw kif ir-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri hija soġġetta għall-kirja agrikola li hija regolata bil-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

3. *Illi bla ħsara għas-suespost u wkoll preliminarjament, jekk jirriżulta li r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom bil-liġi, din l-Onorabbli Qorti għandha għalhekk tiddeklina milli tistħarreġ ulterjorment l-ilmenti mressqa. Dan a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

4. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke f'każ li r-rikorrenti jirnexxielhom jipprovaw li huma s-sidien assoluti tal-porzjon raba' mertu ta' din il-kawża, kif ukoll jipprovaw li din l-istess art hija soġġetta għall-kirja agrikola ai termini tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent huwa xorta waħda tal-fehma li fil-mertu l-ilmenti u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt;*

5. *Illi bla ħsara għas-suespost, id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. anke qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022 ma jilledux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

6. *Illi bla ħsara għas-suespost, ma hemmx ksur tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**. Dan qiegħed jingħad għaliex skont l-**artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni,** ebda ħaġa f'dak l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. L-esponent huwa wkoll tal-fehma li d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħoddu biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Dan però mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni. Tant hu hekk, li **l-artikolu 4 tal-Kap. 199** isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja ma tibqax tiġġedded. Minbarra hekk, ir-rikorrenti bħala sidien qabel l-emendi introdotti permezz tal-Att XXII tal-2022 setgħu ukoll jitolbu li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-**artikolu 3 tal-Kap. 199**;*

7. *Illi bla ħsara għas-suespost, sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta)** l-esponent iwieġeb 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 jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għaliex joħroġ mil-liġi; (ii) huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli lokali, fjur u siġar tal-frott li huma*

*meħtieġa għall-ħajja u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali.* ***Għaldaqstant, il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *ma jmurx kontra l-****Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta)****;*

8. *Illi bla ħsara għas-suespost, sa fejn imbagħad qed jiġi allegat li l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta kienu qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mansweta Galea u li dan allegatament qed jirrendiha impossibbli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà, l-esponent iwieġeb li l-****artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *isemmi diversi ċirkostanzi fejn proprjetarju jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. F'kull każ, jinkombi dejjem fuq ir-rikorrenti li jispjegaw kif u għaliex huma ma jistgħux jitolbu t-tiġdid tal-kirja in mertu, bis-saħħa ta' xi waħda mir-raġunijiet imsemmija fl-****artikolu 4(2) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

9. *Illi bla ħsara għas-suespost, l-****artikolu 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *kien jagħti lir-rikorrenti l-jedd li jekk iridu jistgħu jitolbu lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja, inkluż l-ammont tal-kirja jiġu mtejba b'tali mod li jkunu ekwi bħal kirjiet agrikoli oħra paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira. Bħalma ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, ma kien hemm xejn li seta' jżomm lir-rikorrenti milli jirrikorru għat-tali rimedju, u b'hekk kull ilment dwar il-kundizzjonijiet tal-kirja huwa f'dan l-istadju* ***intempestiv****. Mill-bqija, jinkombi fuq ir-rikorrenti li jipprovaw kif ir-rimedju taħt l-****artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *ma jistax iwassalhom biex il-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti b'tali mod li jirriflettu l-kundizzjonijiet ta' kiri li jeżistu f'għelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira;*

10. *Illi bla ħsara għas-suespost, dwar l-ilment imsejjes fuq l-****artikoli 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u 6 tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponent jeċċepixxi li dawn l-artikoli huma inapplikabbli għall-fattispeċie tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni ta' liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-'*procedural fairness*' ta' kawża. L-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali. L-esponent jeċċepixxi wkoll li l-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. In oltre, ma huwiex il-każ li r-rikorrenti ma għandhomx rimedju effettiv. Ma hemmx ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;*

11. *Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu fil-premessi qiegħda ssir referenza għall-****Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali****, l-*

*esponent jissottometti illi dak li qegħdin jilmentaw minnu r-rikorrenti ma jiffigura imkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit minn dawn l-artikoli. Illi in kwantu kirjiet agrikoli taħt il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa manifest li l-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrenti, tapplika indiskriminatament għal kull kirja agrikola taħt il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġati meta mqabbla ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom;*

12. *Illi bla ħsara għas-suespost, mill-premessi jidher li r-rikorrenti fil-kawża odjerna qegħdin jillimitaw ruħhom għal perijodu ta' qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 u fl-istess waqt jgħidu li "*minkejja d-dispożizzjonijiet tal-Att XXII tal-2022, dawn xorta huma leżivi stante li l-metodoloġija rigwardanti l-awmenti tal-qbiela ma jiħdux in konsiderazzjoni l-valur tas-suq tal-proprjetà". *L-esponent filwaqt li jirriżerva li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ, iwieġeb li kwalunkwe ilment dwar l-Att XXII tal-2022 huwa manifestement infondat. Permezz tal-Att XXII tal-2022 ġew introdotti dispożizzjonijiet ġodda sabiex ikun hemm awment fil-kera u dan skont dak li llum il-ġurnata huwa mniżżel fl-Artikolu 3(2A) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk l-esponent jenfasizza li kemm id-dispożizzjon-ijiet li qiegħed jattakka r-rikorrent u anke l-emendi introdotti bl-Att XXII tal-2022 jipprovdu rimedji effettivi. B'żieda ma' dan, il-Liġi Sussidjarja 199.02 stabbiliet regolamenti sabiex jiġu stabbiliti metodi* standard *ta' valutazzjoni li għandu jiġi applikat għall-valutazzjonijiet kollha tal-valur tas-suq miftuħ tal-art agrikola. In oltre, kwalunkwe ilment dwar l-Att XXII tal-2022 huwa intempestiv u dan peress li r-rikorrenti riċentement ippreżentaw kawża quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba';*
13. *Illi għalhekk stante li ma hemmx ksur tal-jeddijiet Konvenzjonali u Kostituzzjonali tar-rikorrenti, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fis-sħiħ tagħhom;*
14. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għall-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tal-jeddijiet Konvenzjonali jew Kostituzzjonali tar-rikorrenti u tordna lill-esponent iħallas xi kumpens u/jew danni pekunjarji u/jew non-pekunjarji lir-rikorrenti,* ***kwalunkwe kumpens għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data minn meta r-rikorrenti kellhom dritt jirċievu kera mill-imsemmija raba' sa qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022****;*
15. *Illi dejjem bla ħsara għal kull eċċezzjoni oħra, filwaqt li l-esponent huwa tal-umli fehma li din il-qorti għandha tillimita l-indaġini tagħha mid-data li fiha r-rikorrenti kellhom dritt jirċievu kera mill-imsemmija raba', fl-agħar ipotesi, din il-Qorti ma tista' qatt tqis l-ilmenti konvenzjonali tar-rikorrenti għall-perijodu ta' qabel* ***it-***

***<u>tletin (30) ta' April tas-sena elf disa' mija u sebgħa u tmenin (1987)</u>**, u dan a tenur ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

*16. Illi fir-rigward tat-talba għar-ripresa tal-għalqa de quo, l-esponent iwieġeb li Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilini u għalhekk din il-Qorti ma tistax tordna l-iżgumbrament u r-ripresa tal-għalqa u l-ambjenti de quo. Għaldaqstant, kwalunkwe protezzjoni li tgawdi l-intimata ma għandhiex tiġi preġudikata.*

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

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

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Mansweta Galea** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Galea'], li ġiet ippreżentata fl-20 ta' Diċembru, 2023, fejn ingħad illi:

"*Tesponi bir-rispett:*

1. *Illi fl-ewwel lok, u salv fejn qed jintalab* "ir-ripresa tal-għalqa de quo" *l-esponenti ma hijiex leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti billi hija ma kisret l-ebda jeddijiet fondamentali tal-istess rikorrenti. Ċertament għalhekk hija ma għandhiex tħallas ebda danni jew kumpens morali u/jew pekunjarju lill-istess rikorrenti;*

2. *Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti għandhom jagħtu l-prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom;*

3. *Illi r-rimedju tar-*"ripresa tal-għalqa de quo"*, pjuttost sussidjarju, mitlub mir-rikorrenti ma huwiex mistħoqq billi:*

   *i. L-eċċipjenti taħdem regolarment din ir-raba' u fiha tikkoltiva diversi prodotti u ħxejjex agrikoli li huma prodotti essenzjali għas-suq lokali – kif ġia rikonoxxut mill-Qrati nostrani – liema industrija timmerita l-protezzjoni speċjali tal-liġi, b'mod speċjali fiż-żminijiet turbolenti tal-lum il-ġurnata meta d-dipendenza fuq swieq barranin għandha kemm jista' jkun tiġi evitata; u*

   *ii. Permezz tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXII tal-2022 magħdud l-Avviż Legali 212 tal-2023 ir-rikorrenti għandhom rimedju xieraq, utili u ġust u dan kif inhu espressament rikonoxxut mir-rikorrenti fil-paragrafu 9, 11 u 12 tar-rikors promutur;*

4. *Illi dejjem mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, l-emendi introdotti permezz tal-Att XXII tal-2022 ma humiex leżivi tal-jeddijiet tar-rikorrenti in kwantu joħolqu bilanċ ġust u ekwu f'soċjetà demokratika u fil-kuntest partikolari ta'*

*Malta u dan kif ġja rikonoxxut fis-sentenzi tal-Qrati nostrani, l-aktar waħda riċenti dik fl-ismijiet "**Charlene Camilleri et - vs - Emanuel Abela et"** deċiża minn din l-Onorabbli Qorti (diversament presjeduta) nhar is-**7 ta' Diċembru, 2023**;*

5. *Illi tant huma ġusti illi r-rikorrenti stess ipprevalixxew ruħhom id-dispożizzjonijiet ta' dawn l-emendi billi intavolaw rikors fil-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' sabiex jitolbu awment fil-qbiela (Rikors Nru. 9/2023 SG fl-ismijiet **Ilona Borg Carabott et - vs - Mansweta Galea)**;*
6. *Illi f'kull każ, u dejjem mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, huwa prinċipju paċifiku illi l-Qrati Kostituzzjonali ma għandhomx is-setgħa jordnaw l-iżgumbrament, liema setgħa hija mħollija fil-kompetenza esklussiva tal-bordijiet u/jew tribunali speċjali;*
7. *Illi fi kwalunkwe każ, iżda assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-premess ir-rimedju tal-kumpens għandu jkun biżżejjed u ma għandux ukoll ikun hemm l-estrem tal-iżgumbrament tal-esponenti mir-raba' mqabbla lilha;*
8. *Illi wkoll, l-eċċipjenti ma tqisx illi r-rikorrenti sofrew jew huma mġiegħla jsofru* "trattament diskriminatorju" *fis-sens tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea billi, inter alia, ħadd ma ġiegħel lill-ante-kawża tar-rikorrenti jistipulaw rata ta' qbiela fl-amont ta' €56.00 fis-sena u din bl-ebda mod ma ġiet imposta fuqhom;*
9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat illi waqt l-udjenza tat-8 ta' Marzu, 2024, il-Qorti ħatret lill-**Perit Michael Lanfranco** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fuq l-art mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess art fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1 t'Awwissu, 1987 sal-2022, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Lanfranco ppreżenta r-rapport tiegħu fit-30 ta' April, 2024, u ħalfu fit-3 ta' Mejju, 2024.

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

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

**Il-kwistjoni bejn il-partijiet**

4. Fir-rikors promutur, ir-rikorrenti jgħidu li huma proprjetarji ta' disa' tomniet raba', inkluż il-kmamar u l-ambjenti magħhom, magħrufa bħala 'Ta' Manduca', fil-limiti tas-Siġġiewi [minn issa 'il quddiem 'ir-raba''], liema raba' ilu mqabbel għal bosta snin lill-intimata Mansweta Galea, u qabilha lill-ante-kawża tagħha, bi qbiela ta' €56 fis-sena. Ir-rikorrenti spjegaw il-provenjenza ta' din ir-raba' li kien ipprevjena lilhom b'titolu ta' suċċessjoni mill-wirt ta' Edwige Pace Balzan, iz-zija tagħhom, li ġiet nieqsa fl-1 ta' Mejju, 1983. Il-Qorti ser tkun qiegħda tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-titolu tar-rikorrenti abbażi ta' dak li jirriżulta mill-provi prodotti. L-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa li l-imsemmija qbiela baqgħet tintiret minn ġenerazzjoni għall-oħra fil-familja tal-intimata, u permezz tat-tħaddim tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, huma bħala sidien la jistgħu jvarjaw jew jimmodifikaw il-kundizzjonijiet tal-kirja u lanqas m'huma fil-libertà li jirriprendu pussess tar-raba', għajr fis-sitwazzjonijiet ikkontemplati fil-liġi u wara proċeduri appożiti quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' [minn issa 'il quddiem 'il-Bord']. Ir-rikorrenti jgħidu li l-applikazzjoni tal-artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għal kirjiet agrikoli hija leżiva tal-jeddijiet tagħhom bħala sidien, partikolarment in vista tad-diskrepanza qawwija li tirriżulta bejn il-valur lokatizju tar-raba' fis-suq miftuħ tal-proprjetà u l-qbiela li qiegħda titħallas lilhom. Jgħidu wkoll li l-Att XXII tal-2022 xorta waħda huwa leżiv tal-jeddijiet tagħhom bħala sidien għaliex il-metodoloġija li qiegħda tiġi applikata sabiex jiġi stabbilit il-valur ta' raba' fis-suq, xorta waħda huwa limitat b'ċirkostanzi u konsiderazzjonijiet inekwi u detrimentali għas-sidien. Madanakollu r-rikorrenti qegħdin jillimitaw it-talba

tagħhom għal-likwidazzjoni tal-kumpens li huma jippretendu li kien dovut lilhom sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022. Ir-rikorrenti jgħidu li huma jinsabu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, u dan bi ksur tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'], għaliex hemm kontroll u interferenza fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, liema kontroll u interferenza qegħdin jitfgħu piż sproporzjonat fuqhom bħala sidien. Jgħidu wkoll li l-kirja odjerna qatt ma tista' tiġi tterminata, u li l-inkwilina/gabillotta tista' tittrasferixxi l-jeddijiet tagħha favur uliedha. Ir-rikorrenti jgħidu wkoll li huma m'għandhom l-ebda rimedju effettiv għal din is-sitwazzjoni, u dan jammonta għal ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex huma jinsabu f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux jgħollu l-kera b'mod ekwu u ġust. Ir-rikorrenti jgħidu wkoll li s-sidien ta' art agrikola ġew iddiskriminati meta mqabbla mas-sidien ta' proprjetà residenzjali jew kummerċjali, u dan bi ksur tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. In vista ta' dawn il-premessi, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti jogħġobha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 qabel daħal fis-seħħ l-Att XXII tal-2022, u l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mansweta Galea, b'tali mod li huwa impossibbli għalihom li jirriprendu pussess tar-raba'. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll li jiġi ddikjarat li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Jitolbu wkoll li l-Qorti tiddikjara li kien hemm ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li l-intimati huma responsabbli għall-ħlas tal-kumpens u tad-danni sofferti minnhom

konsegwenza tat-tħaddim tal-Kap. 199, u li l-intimati jew min minnhom jiġu kkundannati jħallsu l-kumpens likwidat.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti fl-ewwel lok għandhom iġibu prova li huma verament għandhom titolu fuq ir-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll prova li r-raba' in kwistjoni huwa suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat jieħu wkoll il-pożizzjoni li kien jinkombi fuq ir-rikorrenti l-oneru li jippruvaw li huma għamlu użu mir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom. L-intimat Avukat tal-Istat isostni li t-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx jintlaqgħu, u dan għaliex fil-fehma tiegħu m'hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 37(2)(f) tal-istess Kostituzzjoni, u l-artikolu 4 tal-Kap. 199 isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja ma tibqax tiġġedded. Jgħid ukoll li lanqas m'hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea in vista tal-fatt li f'dan il-każ l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa li jilleġisla sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi wkoll li f'dan il-każ ma ntweriet li hemm l-ebda diskriminazzjoni, u għalhekk m'hemmx ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li huma ma ngħatawx smigħ xieraq kif jallegaw meta jgħidu li sofrew ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Fi kwalunkwe każ, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li kull kumpens li din il-Qorti tista' tillikwida favur ir-rikorrenti, għandu jkun limitat għall-perijodu bejn it-30 ta' April, 1987 u d-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022.

6. L-intimata Galea teċċepixxi li hija mhijiex il-leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, u bħala ċittadina privata hija ma kisret l-ebda jeddijiet

fundamentali tar-rikorrenti. Tgħid ukoll li r-rikorrenti għandhom iressqu prova sodisfaċenti dwar it-titolu tagħhom. L-intimata Galea teċċepixxi wkoll li r-rimedju tar-ripresa tal-għalqa *de quo* mhuwiex mistħoqq, għaliex ir-raba' huwa kkultivat b'mod regolari u l-industrija agrikola jistħoqqilha kull protezzjoni, kif ukoll li bl-emendi leġislattivi ntrodotti bl-Att XXII tal-2022, ir-rikorrenti għandhom rimedju xieraq, tant hu hekk li l-istess rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' sabiex jitolbu awment tal-qbiela. Tgħid ukoll li din il-Qorti kif kostitwita m'għandhiex il-kompetenza meħtieġa sabiex tordnalha tiżgombra mir-raba'.

**Provi u riżultanzi**

7. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw l-*affidavit* ta' Ilona Borg Carbott[1]; kopja tat-testment ta' Edwige Pace Balzan fl-atti tan-Nutar Antonio Galea tal-11 ta' Frar, 1975[2]; kopja tad-denunzja numru 3373/83[3]; u kopja tas-*site plan* tas-sit fejn jinsab ir-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri.[4]

8. Ir-rikorrenti **Ilona Borg Carbott**, fl-*affidavit* tagħha tgħid li hi u oħtha huma proprjetarji tar-raba', bi qbiela komplessiva ta' €56 fis-sena, liema qbiela titħallas kull 15 t'Awwissu b'lura. Qalet li r-raba' oriġinarjament kien jappartjeni liz-zija tagħha Edwige Pace Balzan, li mietet fl-1 ta' Mejju, 1983, u l-wirt tagħha kien regolat b'testment fl-atti tan-Nutar Antonio Galea tal-11 ta' Frar, 1975. Ir-rikorrenti Borg Carbott qalet li dan il-wirt ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi wara li ġiet nieqsa z-zija tagħha. Qalet ukoll li *ai termini* ta' dan it-testment, ir-raba' in kwistjoni kellu jiddevolvi favur missier ir-

[1] *A fol.* 8 tal-proċess.
[2] *A fol.* 15 tal-proċess.
[3] *A fol.* 25 tal-proċess.
[4] *A fol.* 37 tal-proċess.

rikorrenti, Louis Naudi b'titolu ta' legat, iżda peress li dan miet fil-21 ta' Frar, 1980, u b'hekk ippremorja lil Edwige Pace Balzan, ir-raba' in kwistjoni ddevolva direttament favur ir-rikorrenti f'ishma indiviżi bejniethom. Ir-rikorrenti qalet li r-raba' in kwistjoni ilu mqabbel lill-ante-kawża tal-intimata għal diversi ġenerazzjonijiet, u qabel l-intimata kien imqabbel lill-ġenituri tagħha u lill-ġenituri tagħhom qabilhom, bi qbiela ta' €56 fis-sena, li jitħallsu fil-15 t'Awwissu ta' kull sena. Qalet li l-intimata wirtet l-imsemmija qbiela *ai termini* tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022, din il-kirja agrikola kienet leżiva tal-jeddijiet proprjetarji u fundamentali tar-rikorrenti, għaliex huma ma kinux qegħdin jirċievu kera jew qbiela ġusta skont il-valur tar-raba' fis-suq. Qalet li l-isproporzjon bejn il-qbiela li jirċievu r-rikorrenti, u qabilhom l-antekawża tagħhom, meta mqabbel mal-valur tar-raba' fis-suq, huwa wieħed qawwi u jilledi d-drittijiet tagħhom, u kien għalhekk ukoll li huma fetħu proċeduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' għall-awment fil-qbiela li titħallas lilhom. Qalet li l-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha u ta' oħtha beda minn meta z-zijiet tagħhom krew ir-raba' in kwistjoni lill-familja tal-intimata fis-snin erbgħin, u fuq dan ir-raba' Edwige Pace Balzan ħallset it-taxxa tas-suċċessjoni meta miet żewġha, u sussegwentement ir-rikorrenti u oħtha ħallsu t-taxxa tas-suċċessjoni wara l-mewt tal-istess Edwige Pace Balzan. Qalet li r-raba' ilu jintiret mill-istess familja ta' gabillotti għal bosta ġenerazzjonijiet, u r-rikorrenti bħala sidien qatt ma setgħu jgawdu l-frott tagħha, għaliex il-qbiela dejjem kienet waħda kkontrollata u regolata bil-liġi. Ir-rikorrenti qalet li minkejja l-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022, il-liġi xorta waħda ma ġietx emendata b'tali mod li hi u oħtha xi darba jistgħu jieħdu pussess ta' ħwejjiġhom, u għalhekk huma qegħdin jitolbu kumpens għal-leżjonijiet li sofrew bejn l-1987 u l-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022 fis-7 ta' Frar, 2023, kif ukoll li l-Qorti tiddikjara li t-tħaddim tal-artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-

Liġijiet ta' Malta lilhom illedewlhom il-jeddijiet fundamentali tagħhom bħala sidien. Hawnhekk ir-rikorrenti speċifikat li dak li qiegħed jintalab b'dawn il-proċeduri huwa li l-Qorti tiddikjara li d-drittijiet fundamentali tagħha u ta' oħtha ġew miksura minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199, li qabel l-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022 kien jimponi fuq is-sidien li jġeddu l-qbiela u li r-raba' tibqa' tintiret minn ġenerazzjoni ta' gabillotti għal oħra. Qalet li huwa għalhekk li l-kumpens mitlub qiegħed jiġi limitat sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022. Żiedet tgħid li fil-preżent, il-valur tar-raba' in kwistjoni huwa ta' madwar €400,000, u għalhekk dan għandu valur lokatizju sostanzjali minkejja li fil-preżent il-qbiela li qiegħda titħallas tammonta biss għal €56 fis-sena. Ir-rikorrenti Borg Carbott żiedet tgħid li anki d-dispożizzjonijiet tal-Att XXII tal-2022 huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien, għaliex dawn ma jieħdux in konsiderazzjoni l-valur tar-raba' fis-suq, iżda jillimitaw dan b'ċirkostanzi u konsiderazzjonijiet inekwi u detrimentali għas-sidien. Qalet li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li sid ta' raba' li tkun mikrija, jista' jiġi awtorizzat jirriprendi l-pussess ta' dak ir-raba' biss jekk tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tikkonkorri imqar waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, is-sid huwa mġiegħel jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, anki jekk din tkun qiegħda ssir kontra l-volontà tas-sid innifsu. Qalet li anki l-bdil tal-kundizzjonijiet tal-kirja, jista' jseħħ biss f'każ li jkunu jikkonkorru l-elementi msemmija fl-artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Żiedet tgħid ukoll, li l-artikolu 14 tal-Kap. 199 espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullità fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu bis-saħħa tal-Kap. 199, sabiex b'hekk ma jista' jkun hemm l-ebda ftehim bejn is-sid tar-raba' u l-gabillott li jaħdmu bil-ħsieb li l-qagħda tas-sid titjieb xi ftit. Qalet li għalhekk id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 qegħdin

iċaħħduhom mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex din iċ-ċaħda tista' tiġi ġustifikata, bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Żiedet tgħid li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin iwasslu wkoll għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, u li dan jammonta għal piż sproporzjonat li tgħabbew bih ir-rikorrenti mingħajr ma ġew ikkumpensati għal tali piż inordnat. Qalet li a tenur tal-Att XVI tal-1967, hi u oħtha ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba', u minkejja li l-gabillotti mhumiex sidien, dawn jistgħu jibqgħu jgħaddu dan ir-raba' lil uliedhom sabiex dan jibqa' tintiret b'dan il-mod minn ġenerazzjoni għal oħra, filwaqt li s-sidien jibqgħu jirċievu qbiela irriżorja ta' €56 fis-sena għal raba' li l-valur tiegħu huwa ta' €400,000. Ir-rikorrenti qalet ukoll li kwalunkwe qbiela li tista' tiġi ffissata mill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' xorta, waħda ser tkun irriżorja, u ma tikkombaċjax mal-valur lokatizju ta' dan ir-raba' fis-suq. Ir-rikorrenti qalet li hi u oħtha m'għandhomx rimedju effettiv għal tali leżjonijiet *ai termini* tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq. Qalet ukoll li ma jistax jingħad li hi u oħtha rrinunzjaw għad-drittijiet tagħhom bħala sidien, għaliex għandu jirriżulta li huma ilhom bosta snin jippruvaw jiżgumbraw lill-inkwilina mir-raba'. Ir-rikorrenti qalet li dan jammonta wkoll għal diskriminazzjoni *ai termini* tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Qalet li l-liġi daħħlet diskriminazzjoni bejn fondi urbani li jinkrew għal skopijiet residenzjali jew kummerċjali, u art li tinkera għal skop agrikolu. Hija żiedet tgħid li fost ir-rimedji li tippretendi li għandha tieħu minn din il-Qorti, hemm ir-rimedju tal-iżgumbrament tal-gabillotta mir-raba' in kwistjoni. Fl-aħħar nett ir-rikorrenti Borg Carbott għamlet riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qrati

tagħna b'mertu prattikament identiku għal dak odjern, fejn il-Qorti llikwidat il-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li għandu jitħallas lis-sidien ta' raba' mqabbel *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. L-intimata **Mansueta Galea** xehdet waqt l-udjenza tal-31 ta' Jannar, 2024[5], fejn qalet li r-raba' oriġinarjament ingħata bi qbiela lin-nannu tagħha fl-1941 sabiex jaħdmu, u wara r-raba' kompla jinħadem minn ommha, u r-raba' baqa' fil-familja, sakemm illum il-ġurnata hija qiegħda taħdem dan ir-raba' flimkien mar-raġel tagħha. Qalet li hija tħallas il-qbiela lir-rikorrenti. L-intimata qalet li hija taħdem fis-settur edukattiv, iżda r-raba' huwa miżrugħ bid-dwieli u għalhekk il-ħsad tal-vendemmja jsir fix-xhur tas-sajf. Żiedet tgħid li r-raġel tagħha llum huwa pensjonant u jaħdem ir-raba' *full-time,* filwaqt li fi żmien il-ħsad il-familja kollha tgħin fil-ġbir tal-għeneb li sussegwentement jinbiegħ għas-suq tal-produzzjoni lokali tal-inbid.

10. Ir-rikorrenti, permezz ta' nota, ippreżentaw kopja tat-traskrizzjoni tax-xhieda tal-Perit Stefan Scotto, mill-Awtorità tal-Artijiet, fil-proċeduri fl-ismijiet **Mark Joseph Pace *vs*. Rita Bezzina et** (rikors numru 199/2022 JVC), liema xhieda hija ta' rilevanza għall-proċeduri odjerni.[6] Fix-xhieda tiegħu **il-Perit Stefan Scotto** kien għamel riferiment għal-'LGS5', li huma linji gwida li jintużaw mill-Periti inkarigati mill-Awtorità tal-Artijiet sabiex jagħmlu stimi ta' artijiet tal-Gvern li jkunu ser jinħarġu b'offerta pubblika għal skop agrikolu. Ix-xhud spjega li l-periti dejjem jibdew b'*base rate* kif kienet stabbilita fl-2019 u li tapplika meta l-art tkun ser tinbiegħ, li kienet ta' €14.75 għal kull metru kwadru ta' art, li imbagħad tiġi aġġustata skont ir-rata tal-inflazzjoni. Il-Perit Scotto qal li r-rata

---

[5] *A fol.* 59 tal-proċess.
[6] *A fol.* 68 tal-proċess.

tal-qbiela applikata mill-Awtorità tal-Artijiet għal skop ta’ kiri ta’ raba’ proprjetà tal-Gvern  għal kull metru kwadru ta’ art agrikola, hija ta’ €0.30 fis-sena.

11. Permezz ta’ nota ppreżentata mill-intimata Galea fit-3 ta’ Mejju, 2024, hija esebiet kopji tal-ktieb tar-raba’ bl-irċevuti tal-qbiela[7]; għadd ta’ dokumenti bħala prova tal-bejgħ tal-prodott agrikolu li jitkabbar fir-raba’ mertu ta’ dawn il-proċeduri[8]; u kopja ta’ żewġ kuntratti b’rabta mal-għajnuna finanzjarja li ngħatat l-intimata bħala gabillotta tar-raba’ in kwistjoni.[9]

12. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Michael Lanfranco**, fir-rapport tiegħu[10] spjega li huwa għamel aċċess fuq ir-raba’ mertu ta’ dawn il-proċeduri fis-26 ta’ Marzu, 2024, u għal dan l-aċċess kienu preżenti r-rikorrenti kif ukoll l-intimata u r-raġel tagħha. Qal li r-raba’ jikkonsisti f’medda art ta’ madwar 10,033 metri kwadri. Qal li r-raba’ għandu aċċess komdu minn xatba li tiżbokka fuq trejqa magħrufa bħala ‘l-Wied ta’ Manduca’, li tinsab bejn Triq ta’ Manduca u t-Triq tal-Provvidenza, is-Siġġiewi, u r-raba’ huwa ċatt u fertili, u fil-parti l-kbira tiegħu huwa kkultivat bid-dwieli. Qal li mal-ħajt tat-triq ir-raba’ għandu diversi kmamar kontigwi, li jinkludu kamra li tintuża bħala kċina u li hija msaqqfa bil-kileb u bix-xorok tal-qasba, li hija interkonnessa ma’ kamra oħra li tintuża bħala kamra tas-sodda u kamra tal-banju. Qal li adjaċenti għal dawn il-kmamar hemm terrazzin imdaqqas u garaxx imsaqqaf bit-travetti u bil-*bricks*, li fih jitpoġġa mutur tal-ħart. Il-Perit Lanfranco kkonstata li fin-nofs tar-raba’ hemm ġiebja tonda msaqqfa b’diversi bankijiet fuq is-saqaf tal-istess ġiebja. Qal li f’dan ir-raba’ hemm bosta siġar tal-frott inkluż siġar taż-żebbuġ. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonstata li r-raba’ jinsab f’żona purament agrikola u lil hinn mill-

[7] *A fol.* 82 *et seq.* tal-proċess.
[8] *A fol.* 100 *et seq.* tal-proċess.
[9] *A fol.* 105 *et seq.* tal-proċess.
[10] *A fol.* 116 tal-proċess.

konfini tal-iżvilupp. Żied jgħid li mill-verifiki li huwa għamel, sab li l-parti l-kbira tal-kmamar fuq ir-raba' kienu hemm qabel l-1967, u maż-żmien kienu saru xi estensjonijiet li fi kwalunkwe każ jirriżulta li saru qabel l-1998. Qal li fir-raba' hemm *borehole* liċenzjata mill-awtoritajiet. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ikkonstata wkoll li r-raba' huwa saqwi u l-partijiet mibnija jintużaw għal skop ta' rikreazzjoni. Qal li fir-raba' hemm *meter* tad-dawl u fossa, u r-raba' huwa liberu u frank minn kull piż, ċens, servitù jew dritt ieħor. Il-Perit Lanfranco spjega li huwa uża l-metodu komparattiv sabiex jivvaluta r-raba' in kwistjoni, u permezz ta' dan il-metodu, huwa ikkunsidra proprjetà simili, kif ukoll għadd ta' fatturi relatati ma' dan ir-raba' partikolari. Qal li r-raba' huwa użat għal skop agrikolu, għajr għall-partijiet mibnija li jintużaw għal skop ta' rikreazzjoni. Żied jgħid li huwa ntalab jirrelata dwar il-valur tar-raba' sas-sena 2022, u għalhekk ma ħax in konsiderazzjoni t-tibdil riċenti għall-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li daħal fis-seħħ wara l-2022. Fil-fehma tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju, dan ir-raba' għandu valur ta' €685,000, €68 għal kull metru kwadru. Għall-fini tal-valur lokatizju tar-raba', il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qasam ir-raba' fi tnejn, u ffissa valur lokatizju għall-parti tar-raba' li jintuża għal skopijiet ta' rikreazzjoni, li l-Perit qal li għandu valur lokatizju ta' €1,918 fis-sena, u l-parti li tintuża għal skopijiet agrikoli, li l-Perit qal li għandha valur lokatizju ta' €6,082 fis-sena. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ħejja wkoll skeda sabiex juri l-valur lokatizju tar-raba' kif varja tul is-snin bejn l-1987 u l-2022.

13. L-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju saret waqt l-udjenza tat-12 ta' Ġunju, 2024[11], fejn dan qal li huwa ma setax jikkonstata l-parti tal-art li tintuża għal skop rikreazzjonali kemm ilha tintuża b'dak il-mod. Qal ukoll li r-raba' huwa saqwi, u għandu aċċess komdu kemm bir-riġel kif ukoll bil-vetturi. Żied jgħid li

[11] *A fol.* 134 tal-proċess.

biex ivvaluta r-raba' huwa għamel użu mill-metodu komparattiv, ra proprjetajiet simili ta' raba' saqwi simili li huwa fertili ħafna, u ħareġ valur medju, u ikkapitalizzah bir-rata ta' wieħed fil-mija, liema perċentwal joħroġ minn linji gwida li jintużaw mill-periti sabiex jivvalutaw art agrikola, kif ukoll minn valutazzjonijiet simili.

14. Il-kontro-eżami tar-rikorrenti **Ilona Borg Carbott** sar waqt l-udjenza tat-12 ta' Ġunju, 2024, fejn din xehdet li wara li mietet iz-zija tar-rikorrenti, il-ħlas tal-qbiela bdew jirċevuh hi u oħtha. Qalet li hi u oħtha jixtiequ jieħdu pussess ta' dan ir-raba' sabiex ikunu jistgħu jagħmlu użu minnu jew ibiegħuh. Ix-xhud ikkonfermat li hi u oħtha fetħu proċeduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', bil-ħsieb li r-rata tal-qbiela li qegħdin jirċievu fil-preżent tiġi awmentata mill-Bord. Ix-xhud ikkonfermat li hi u oħtha, bil-proċeduri li fetħu quddiem il-Bord, mhumiex jitolbu r-ripreża tar-raba'.

15. L-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta nota fil-25 ta' Settembru, 2024, li permezz tagħha esebixxa għadd ta' dokumenti sabiex din il-Qorti tkun tista' tieħu konsiderazzjoni tagħhom fis-sentenza tagħha, fosthom: estratti minn artikli ppubblikati f'ġurnali lokali dwar l-importanza tas-settur agrikolu f'Malta[12]; komunikazzjoni mill-Kummissjoni Ewropea intitolata *'Commission Recommendations for Malta's CAP Strategic Plan'*, tat-18 ta' Diċembru, 2020, u li fejn jingħata sfond dwar is-settur agrikolu f'Malta[13]; kopja tas-*'Census of Agriculture 2020'* ippubblikat mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika ta' Malta, li jkompli jagħti sfond dwar l-istat tas-settur agrikolu f'Malta[14]; kopja ta' komunikazzjoni maħruġa mill-Kummissjoni Ewropea, intitolata '*Commission Interpretative Communication on the Acquisition of Farmland and European*

[12] *A fol.* 162 tal-proċess.
[13] *A fol.* 170 tal-proċess.
[14] *A fol.* 201 tal-proċess.

*Union Law',* li fost l-oħrajn titkellem dwar l-importanza tal-art agrikola u li l-importanza li l-iStati jirregolaw l-użu ta' tali art[15]; kopja legali tax-xhieda ta' Malcolm Borg mogħtija fl-10 ta' Jannar, 2019 fil-kawża numru 72/2016MH[16]; kopja legali tax-xhieda ta' Malcolm Borg mogħtija fis-6 ta' April, 2022 fil-kawża numru 271/2021LM;[17] kopja legali tax-xhieda ta' Malcolm Borg mogħtija fil-15 ta' Diċembru, 2021 fil-kawża numru 677/2021LM[18]; kopja legali tax-xhieda ta' Malcolm Borg mogħtija fis-16 ta' Marzu, 2023 fil-kawża bin-numru 54/2021FDP[19]; kopja legali tax-xhieda mogħtija mill-Perit Stefan Scotto fit-22 ta' Ġunju, 2022 fil-kawża numru 159/2021LM[20]; u kopja legali tax-xhieda tal-Perit Stefan Scotto mogħtija fil-5 ta' Ottubru, 2022 fil-kawża bin-numru 159/2021LM.[21]

16. Il-kontro-eżami tal-intimata **Mansueta Galea** sar waqt l-udjenza tal-25 ta' Settembru, 2024[22], fejn ikkonfermat li qabel il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri, ma kien hemm l-ebda komunikazzjoni mar-rikorrenti dwar il-ħsieb tagħhom li jgħollu l-qbiela tar-raba' in kwistjoni.

## Konsiderazzjonijiet legali

17. Din il-Qorti sejra tgħaddi biex teżamina t-titolu tar-rikorrenti fuq ir-raba', in vista tal-eċċezzjoni mressqa kemm mill-intimat Avukat tal-Istat u kif ukoll mill-intimata Mansweta Galea dwar il-ħtieġa li r-rikorrenti jġibu l-prova tat-titolu tagħhom, kif ukoll in vista ta' dak li ssottometta l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Il-Qorti tosserva li skont it-testment ta'

[15] *A fol.* 220 tal-proċess.
[16] *A fol.* 236 tal-proċess.
[17] *A fol.* 257 tal-proċess.
[18] *A fol.* 268 tal-proċess.
[19] *A fol.* 325 tal-proċess.
[20] *A fol.* 347 tal-proċess.
[21] *A fol.* 370 tal-proċess.
[22] *A fol.* 378 tal-proċess.

Edwige Pace Balzan, tal-11 ta' Frar, 1975 fl-atti tan-Nutar Antonio Galea, hija ħalliet legat fuq ir-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri favur ħuha Louis Naudi, li jiġi missier ir-rikorrenti. It-testatriċi ħalliet bħala eredi universali tagħha liż-żewġ ħutha, Louis Naudi, li miet qabilha, u lil oħtha Maria Bugeja (mart Frank), bis-sostituzzjoni volgari tar-rispettivi uliedhom, u in mankanza ta' dawn, bid-dritt tal-akkrexximent bejniethom. Jirriżulta li missier ir-rikorrenti, Louis Naudi, ippremorjixxa lil oħtu Edwige Pace Balzan, u r-rikorrenti jippretendu li ladarba missierhom miet qabel iz-zija tagħhom, u missierhom kien il-legatarju tar-raba', dan ir-raba' għadda favur tagħhom fl-intier tiegħu. L-artikolu 745 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:

> "745(1) Dispożizzjoni ta' testament tibqa' mingħajr effett jekk il-persuna li favur tagħha tkun saret tmut qabel it-testatur.
>
> (2) Iżda, id-dixxendenti tal-werriet jew tal-legatarju jidħlu minfloku fil-wirt jew fil-legat kull meta, kieku s-suċċessjoni kienet *ab intestato*, kien ikollhom il-jedd tar-rappreżentazzjoni, barra minn meta t-testatur ikun iddispona xort'oħra, jew il-legat ikun ta' użufrutt, użu jew abitazzjoni, jew ta' jedd ieħor minnu nnifsu personali."

18. Il-Qorti tirrileva li fi proċeduri ta' din ix-xorta, il-prova tal-pussess hija suffiċjenti, u r-rikorrenti m'għandhomx fuqhom l-oneru tal-*prova diabolica* ta' titolu oriġinali fuq ir-raba' in kwistjoni. Mill-provi in atti jirriżulta li r-rikorrenti huma l-eredi tad-defunt missierhom Louis Naudi, u li huma dejjem tqiesu bħala s-sidien ta' dan ir-raba', tant hu hekk li kienu huma li għamlu d-dikjarazzjoni *causa mortis* u ħallsu t-taxxa relattiva, filwaqt li l-qbiela dejjem tħallset lilhom. Fuq kollox minn imkien ma tirriżulta xi forma ta' prova li tul is-snin kien hemm terzi li ressqu l-pretensjonijiet fuq dan ir-raba'. Ir-rikorrenti, bħala eredi *ab intestato* ta' missierhom, daħlu fiż-żarbun ta' missierhom u b'hekk huma s-sidien uniċi tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri.

19. Il-Qorti tinsab sodisfatta wkoll li l-kirja odjerna hija regolata bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. B'riferiment għat-tielet eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti tirrileva li r-rikorrenti rrikorrew għar-rimedju ordinarju li tipprovdi l-liġi, billi istitwew proċeduri quddiem il-Bord maħsuba biex jirregolaw l-*quantum* tal-qbiela li r-rikorrenti jistgħu jibdew jirċievu fil-futur, u bl-ebda mod m'huma maħsuba biex jipprovdu rimedju lir-rikorrenti għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali lmentat minnhom fil-proċeduri odjerni, liema allegat ksur ir-rikorrenti jsostnu li ilu għaddej għal bosta snin, hekk kif huma qatt ma kienu fil-libertà li jiffissaw l-quantum ta' qbiela li jirrispetta l-valur lokatizju tar-raba' fis-suq miftuħ, u lanqas ma kellhom il-libertà li jieħdu pussess tar-raba' kif xtaqu. Il-Qorti tqis li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju ordinarju li setgħu jagħmlu użu minnu għal-lanjanzi mressqa minnhom fil-proċeduri odjerni. Il-Qorti tirrileva li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta] u tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali biex tisma' ilmenti dwar allegati ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti permezz tal-imsemmi Att u l-Kostituzzjoni, huma ċari, u ma jagħtu ebda ġurisdizzjoni residwa jew xort'oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu ttrattati ilmenti ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem.

20. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 jelenka diversi ċirkostanzi fejn kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx, imma l-Qorti tirrileva li minkejja li huwa minnu li l-liġi taħseb għal bosta sitwazzjonijiet fejn sid jista' jersaq quddiem il-Bord u jitlob ir-ripreża tal-art agrikola tiegħu, hemm ukoll diversi istanzi fejn is-sidien ma jistgħux jirriprendu l-art agrikola tagħhom għaliex ma tkun tissussisti l-ebda waħda miċ-ċirkostanzi kkontemplati fl-artikolu 4 tal-Kap. 199. Ir-raba' in kwistjoni qiegħed jinħadem, u għalhekk ir-

rikorrenti ma setgħux jibbażaw it-talba tagħhom għar-ripreża tar-raba' abbażi ta' dan l-artikolu. Lanqas ma jirriżulta li l-qbiela mhijiex titħallas, jew li mhijiex titħallas fil-ħin, u l-intimata Galea teċċepixxi li hija dejjem osservat l-obbligi tagħha bħala gabillotta skont il-liġi. Ir-rikorrenti jagħmluha ċara li huma qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-liġi li jagħmluha impossibbli għalihom li jirriprendu pussess tar-raba' tagħhom fejn ma jissussistux iċ-ċirkostanzi kkontemplati mil-leġislatur, jew fejn ma jistgħux ivarjaw il-kundizzjonijiet tal-kirja jew jawmentaw il-qbiela li qegħdin jirċievu. Mill-prova dwar id-differenza bejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq, u l-qbiela li qiegħda titħallas mill-inkwilina fil-preżent, ir-rikorrenti qegħdin jindikaw li parti mill-ilment tagħhom huwa msejjes fuq il-konsiderazzjoni li m'huwa qed jinżamm l-ebda bilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala s-sidien tar-raba', u s-salvagwardji li l-liġi tipprovdi lill-inkwilin. Il-Qorti tqis l-intimat Avukat tal-Istat mhuwiex korrett meta jgħid li r-rikorrenti mhumiex fl-impossibilità li jieħdu lura l-pussess tar-raba' tagħhom, għaliex fl-assenza tar-rekwiżiti kkontemplati mil-leġislatur, m'hemm l-ebda mod kif is-sidien tar-raba' jistgħu jieħdu lura l-pussess tar-raba' tagħhom.

21. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li fil-każ odjern ma jistax jingħad li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għaliex is-subartikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jgħid li d-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu m'għandhomx jinftiehmu li jolqtu l-għemil jew it-tħaddim ta' xi liġi fejn din tkun qiegħda tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' raba' li jkun seħħ fil-kuntest ta' kirja. Il-Qorti tirrileva li r-raba' in kwistjoni huwa proprju s-suġġett tal-kirja u mhuwiex inċidentali għaliha, u għalhekk din l-eċċezzjoni mhijiex sejra tiġi milqugħa. Il-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħna kemm-il darba ppronunzjaw ruħhom fis-sens li l-jeddijiet tas-sid ta' art agrikola jistħoqqilhom il-protezzjoni pprovduta bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan il-każ mhuwiex xi

eċċezzjoni. Ir-rikorrenti mhumiex jattakkaw it-teħid jew l-akkwist tar-raba', imma li l-liġi ma tippermettilhomx jagħmlu użu minn ħwejjiġhom kif jixtiequ, u lanqas ma tippermettilhom li jirċievu kumpens li jirrispekkja d-daqs tal-art u l-valur tagħha fis-suq.

22. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> "37(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta jkun hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
> (b) Li tiżgura li 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-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
> (c) Li tiżgura li 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:
>
> Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi ffissat u għandu jitħallas skont hekk."

23. Tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi kif ġej:

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

24. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-QEDB'], il-kontroll fuq il-kera, u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kiri, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[23] Il-Qorti hawnhekk tirrileva wkoll li minkejja li l-ġurisprudenza f'dan ir-rigward essenzjalment tittratta ċirkostanzi fejn il-fond ikun wieħed mibni u urban, l-istess prinċipji legali huma applikabbli fir-rigward ta' raba' li l-qbiela tiegħu huwa regolat bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199.

25. Il-Qorti tosserva wkoll li m'hemm l-ebda dubju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet din il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' din il-liġi, li kienet maħsuba biex tirregola l-kiri mill-ġdid ta' raba'[24], l-għan tagħha kien wieħed leġittimu. Tgħid ukoll li l-għan tal-liġi huwa saħansitra rifless fid-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 4(2) ta' din il-liġi stess, li jipprovdu għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jirriprendi pussess tar-raba', b'dan illi l-prijorità ewlenija tkun li titkompla bla xkiel l-attività agrikola. Il-Qorti tagħraf li l-Istat għandu dmir li jassikura li jkun hawn prodott agrikolu lokali suffiċjenti u adegwat u fiż-żmien meta ġiet ippromulgata din il-liġi, id-dmir tal-Istat kien aktar oneruż, għaliex l-istat ekonomiku u finanzjarju tal-pajjiż kien jirrifletti l-limitazzjonijiet u n-nuqqasijiet fis-soċjetà f'dak iż-żmien. Barra minn hekk, fl-

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

aħħar snin, minħabba żieda qawwija fil-popolazzjoni, kibret sew l-importazzjoni ta' prodotti agrikoli sabiex jiġi assigurat li d-domanda tintlaħaq tajjeb. Il-Qorti tagħraf li l-Gvern xorta waħda għad għandu responsabbilità qawwija li jassigura li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq l-importazzjoni, anki fid-dawl ta' dak li ġara fis-snin tal-pandemija Covid-19, meta kien hawn interruzzjonijiet fit-trasport bl-ajru u bil-baħar. Huwa għalhekk li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur agrikolu ma jfalli fl-ebda mument. Id-diskrezzjoni tal-Istat imbagħad għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali li jgawdi ċ-ċittadin, u kuntrarjament għal dak li jikkontendi l-intimat Avukat tal-Istat, għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, l-Istat m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel lis-sid fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[25], il-QEDB spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[26]

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

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci*, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151*)."*[27]

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

29. Il-Qorti kkunsidrat ukoll ir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju Michael Lanfranco, li stabbilixxa l-valur lokatizju tar-raba' in kwistjoni fl-ammont ta' €6,082 fis-sena 2022, għal dik il-parti tar-raba' li qiegħda tintuża għal skop agrikolu, u stabbilixxa l-valur lokatizju ta' €1,918 fl-istess sena għal dik il-parti tar-raba' li qiegħda tintuża għal skop rikreazzjonali, b'kollox €8,000 fis-sena. Għalhekk jirriżulta li l-isproporzjon huwa wieħed evidenti u ċar, speċjalment

[27] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.

meta wieħed iqis li għall-istess perijodu, ir-rikorrenti kienu qegħdin jirċievu l-ammont ta' €56 fis-sena bħala qbiela. Filwaqt li huwa minnu li l-artikolu 4(2) tal-Kap. 199 jikkontempla ċirkostanzi fejn sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja agrikola, madanakollu l-liġi timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi r-raba' tiegħu, u fl-istess waqt ma kienx qiegħed jingħata kumpens ġust. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **J&C Properties Limited *vs.* Nazzareno Pulis et**[28]:

> *"Madankollu ma huwiex għal kollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera riċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.*
>
> *15. 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 tagħmel riferiment ukoll għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Vincenza *sive* Sina Magro vs. l-Avukat tal-Istat et**[29], fejn għamlet din l-osservazzjoni:

> *"Bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar, 2023, żdied l-artikolu 4(2A) li fih hemm mekkaniżmu fejn il-kirja ġusta tar-raba' għal użu agrikolu tista' tiġi stabbilita b'mod li ma teċċedix 1.5 fil-mija fis-sena tal-valur tal-art libera u franka. Hemm ukoll dispożizzjoni ta' żieda ta' 2 fil-mija fejn ir-raba' tinkludi razzett. Din il-kera tista' tiżdied kull tmien snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jilħqux ftehim mod ieħor. Din l-emenda fil-liġi hi intiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew ma jiggarantix kumpens sħiħ għal ġeneralità tal-każijiet kollha, però meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi*

[28] Q.Kost., 23.11.2020.
[29] Q. Kost., 31.05.2023.

*meħuda fl-interess ġenerali, bħalma hu dan il-każ, il-kumpens jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.*
*...*
*33. F'kull każ il-problema tal-liġi però hi li ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu irċevew għaż-żmien kollu qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret il-kawża) sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda tal-liġi."*

31. Il-Qorti tqis li l-perijodu ta' żmien rilevanti għall-fini tal-komputazzjoni li trid issir tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, huwa bejn it-30 ta' April, 1987 u t-8 ta' Frar, 2023, li hija d-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022.

32. In vista tas-sejbien ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilhom mill-Istat. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[30], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

33. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[31], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

---
[30] 29.04.2016.
[31] 27.06.2019.

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

34. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[32], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

35. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jaċċenna għalihom l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, iżda wkoll li l-ammont ta' qbiela li r-rikorrenti setgħu jirċievu li kieku tħallew jikru ir-raba' fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-ammont attwali li huma daħħlu tul is-snin, tant hu hekk li kieku dan ir-raba' inkera fis-suq miftuħ bejn it-30 ta' April, 1987 u t-8 ta' Frar, 2023, id-dħul totali tar-rikorrenti kien ikun ta' madwar €93,594.80, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati *a fol.* 122 tal-proċess. Il-Qorti, konxja li l-inkarigu tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju kien sabiex dan jivvaluta l-valur tar-raba', li qabel sar l-aċċess kien mifhum li qiegħda tintuża kollha kemm hi għal skop agrikolu, tirrileva li qiegħda tibbaża l-komputazzjoni tagħha fuq il-valur lokatizju tar-raba' kif qiegħed tintuża, jiġifieri l-parti tar-raba' li qiegħed tintuża għal skop agrikolu, magħduda mal-valur lokatizju ta' dik il-parti li qiegħda tintuża għal skop rikreazzjonali:

[32] 30.09.2016.

| **Sena** | **€** |
|---|---|
| 1987 | 245 ġurnata (€238+€75)/365 * 245 = €210 |
| 1988 | €262 + €83 = €345 |
| 1989 | €288 + €91 = €379 |
| 1990 | €317 + €100 - €417 |
| 1991 | €349 + €110 = €459 |
| 1992 | €383 + €121 = €504 |
| 1993 | €422 + €133 = € 555 |
| 1994 | €434 + €146 = € 580 |
| 1995 | €510 + €161 = €671 |
| 1996 | €561 + €177 = €738 |
| 1997 | €618 + €195 = €813 |
| 1998 | €679 + €214 = €893 |
| 1999 | €747 + €236 = € 983 |
| 2000 | €822 + €259 = €1,081 |
| 2001 | €904 + € 285 = €1,189 |
| 2002 | €994 + €314 = €1,308 |
| 2003 | €1,094 + €345 = €1,439 |
| 2004 | €1,203 + €380 = €1,583 |

| | |
|---|---|
| 2005 | €1,324 + €417 = €1,741 |
| 2006 | €1,456 + €459 = €1,915 |
| 2007 | €1,602 + €505 = €2,107 |
| 2008 | €1,762 + €556 = €2,318 |
| 2009 | €1,9838 + €611 = €2,549 |
| 2010 | €2,132 + €672= €2,804 |
| 2011 | €2,345 + €740 = €3,085 |
| 2012 | €2,579 + €814 = €3,393 |
| 2013 | €2,837 + €895 = €3,732 |
| 2014 | €3,121 + €984 = €4,105 |
| 2015 | €3,433 + €1,083 = €4,516 |
| 2016 | €3,777 + €1,191 = €4,968 |
| 2017 | €4,154 + €1,310 = €5,464 |
| 2018 | €4,570 + €1,441 = €6,011 |
| 2019 | €5,027 + €1,585= €6,612 |
| 2020 | €5,529 + €1,744 = €7,273 |
| 2021 | €6,082 + €1,918 = €8,000 |
| 2022 | €6,082 + €1,918 = €8,000 |
| 2023 | sat-8 ta' Frar, 2023 (39 ġurnata) = €854.80 |

| | |
|---|---|
| **B'kollox** | **€93,594.80** |

meta fil-fatt id-dħul attwali tar-rikorrenti għall-istess żmien kien ta' madwar €1,960.

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

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

38. Il-Qorti tqis, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-QEDB ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Case of Cauchi v. Malta**, liema kriterji qegħdin jiġu adottati anki f'każijiet simili fejn il-ksur tad-drittijiet fundamentali huwa marbut ma' kirja agrikola, kif deċiż per eżempju fis-sentenza fl-ismijiet **Prince Properties Limited (C 10368) *vs.* Avukat**

**tal-Istat et**[33], li huwa suffiċjenti kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €50,453.09, u dan wara li mis-somma ta' €93,594.80 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li setgħu jiġu pperċepiti mir-rikorrenti għall-perijodu bejn it-30 t'April, 1987 u t-8 ta' Frar, 2023, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €28,078.44 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata, (ii) u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €13,103.27 minħabba l-inċertezza li s-sid kien ser jirnexxilu jikri r-raba' in kwistjoni tul il-perijodu kollu bil-valuri lokatizji kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (iii) anki tnaqqis ta' €1,960 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li għandu jingħata wkoll kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' għaxart elef u ħames mitt euro (€10,500), bir-rata ta' €300 fis-sena. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza.

41. Il-Qorti sejra tikkunsidra wkoll it-talba tar-rikorrenti sabiex il-Qorti tiddikjara ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, li jirregolaw id-dritt tal-individwu għal smigħ xieraq. L-artikolu 39(3) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."

42. L-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

> "Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa intitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli

[33] Deċiża minn din il-Qorti fis-06.12.2023.

minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u l-pubbliku jista' jiġi eskluż mill-proċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurtà nazzjonali f'soċjetà demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew il-protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew safejn ikun rigorożament meħtieġ fil-fehma tal-qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċità tista' tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja."

43. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għas-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **L-Avukat Dottor Ramon Rossignaud et *vs.* Anthony Cutajar et**[34], fejn kien deċiż illi:

"*Ġjaladarba, qabel id-dħul tal-emendi tal-Att XXII tal-2022, il-Kap. 199 ma kienx jipprovdi rimedju idoneju li jippermetti lis-sidien tal-art agrikola li jottjenu bidliet effettivi fit-termini u l-kundizzjonijiet tal-kera, allura dan l-istess Att kien qiegħed iċaħħad lir-rikorrent minn aċċess għal Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali li seta' jieħu konjizzjoni tad-drittijiet tiegħu.*"

44. B'riferiment għat-talba tar-rikorrenti li l-Qorti għandha ssib ukoll ksur tal-jeddijiet tagħhom kif protetti bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, il-Qorti tirrileva li f'dan il-każ ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda diskriminazzjoni, tenut kont tal-fatt li s-sidien kollha ta' proprjetajiet agrikoli li qegħdin fl-istess sitwazzjoni tagħhom huma suġġetti għall-istess liġi, u ma kien hemm l-ebda diskriminazzjoni abbażi ta' xi waħda mir-raġunijiet elenkati fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

45. Il-Qorti tirrileva wkoll li hija mhijiex il-qorti idoneja sabiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina mir-raba', kif donnhom qegħdin jippretendu r-rikorrenti.

[34] 08.11.2024.

**<u>Decide</u>**

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

1) **Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat għaliex mill-provi r-rikorrenti għandhom jitqiesu li huma s-sidien tar-raba' fl-intier tiegħu;**
2) **Tiċħad it-tieni, t-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tmien, id-disa', u t-tlettax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. Tilqa' l-għaxar, il-ħdax, it-tnax u l-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;**
3) **Tilqa' l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba' u s-sitt -il eċċezzjoni mressqa mill-intimata Mansweta Galea. Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha.**
4) **Tiddikjara u Tiddeċiedi illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, qabel ma daħlu *in vigore* d-dispożizzjonijiet tal-Att XXII tal-2022 u tar-regolamenti li ġew introdotti bl-istess Att fit-8 ta' Frar, 2023, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 kienu qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mansweta Galea għar-raba' in kwistjoni bi qbiela komplessiva ta' €56 fis-sena b'lura, u dan irrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmi raba';**
5) **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi li ġew miksura l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll dawk protetti bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Madanakollu ma ssibx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;**

**6) Tiddikjara li l-kumpens komplessiv li għandu jitħallas mill-intimat lir-rikorrenti għall-imsemmi ksur jammonta għal sittin elf, disa' mija u tlieta u ħamsin Euro u disa' ċenteżmi (€60,953.09) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.**

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

**Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**