QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMĦALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 26 ta' Marzu, 2025

Rikors Ġuramentat Nru: 269/2021 AF

Albert Calleja għan-nom u in rappreżentanza ta' ommu Anna Maria sive Maronna Calleja

vs

Avukat tal-Istat
U Spiridione Borg

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti, li permezz tiegħu wara li ġie premess:

Illi l-esponenti huwa mandatarju ta' ommu Anna Maria sive Maronna Calleja kif jirriżulta mill-prokura hawn annessa u mmarkata Dok A.

Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-għalqa li tinsab fl-inħawi ta' Kerri Limiti ta' Attard, ta' kejl superfiċjali ta' ċirka 5204 metri kwadri, u li tikkonfina minn kull naħa mas-suċċessuri fit-titolu tal-esponenti stess u ħutha Rene Buttigieg u Gaston Buttigieg liema art hija imqabbla versu l-qbiela ta' Lm8 fis-sena ekwivalenti għall-€18.64.

Illi l-għalqa in kwistjoni ilha mikrija ossia mqabbla għal ġenerazzjonijiet sħaħ lill antekawża tal-intimat.

Illi din l-art ġie akkwistata minnha permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni li hija għamlet flimkien ma' ħutha tas-7 ta' Ottubru 1994 fl-Atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok B.

Illi l-esponenti u ħutha kienu wirtu s-sehemijiet rispettivi tagħhom mingħand missierhom u dan in kwantu għall-nofs indiviż mingħand Filippo Nicolo Buttigieg li miet fid-19 ta' Ottubru 1969 u l-wirt tiegħu ddevolva fuqhom permezz tat-testment tas-26 ta' Marzu 1964 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro kif jirriżulta minn Dok C u D hawn annessi u in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor mingħand Salvatore Buttigieg li miet fil-25 ta' Ġunju1965 u l-wirt tiegħu iddevolva fuq l-esponenti permezz tat-testment tat-13 ta' Diċembru 1964 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut kif jirriżulta minn Dok E u F hawn annessi.

Illi ġialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandhom l-intimati huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-valur lokatizju tal-għalqa de quo huwa ċertament ferm aktar mill-qbiela ta' €5.82 fis-sena u għalhekk 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 l-għalqa u l-intimati bħala gabillotti tal-istess għalqa.

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 mqar waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, is-sid huwa għal finijiet u effetti kollha tal-liġi mġiegħel illi jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazjoni, u dan għad illi tali proroga tkun qed isseħħ kontra l-volonta` tas-sid innifsu.

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 għal 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 jkollu effettivament jissokkombi għal proroga indefinita tal-lokazjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għal każ.

Illi barra minn hekk, l-Art. 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullita` 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.

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 Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.
Illi inoltre, id-drittijiet tar-rikorrenti qed jiġu leżi wkoll billi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin iwasslu ghal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom li qed jitgħabbew bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.

Illi apparti dan kollu, l-Liġi hija diskriminatorja in confront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx għall-gabbellaġġ ta' qbiela tar-raba waqt li fondi oħra ossia proprjeta` immobbiljari oħra il-kirjiet tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995 jistgħu jiġu terminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.

Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta l-mittenti ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba peress illi minkejja li l-proprjeta` m'hijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin-nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess liġi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela rriżorja ta' €18.64 fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ferm aktar.

Illi kull awment li jista' talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' huwa xorta irriżorju u ma jikkombaċjax mal-valur lokatizju tal-għalqa fis-suq.

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 skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi dan kollu ġia 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 Linheim and others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Żammit and Attard Cassar vs malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

Illi ġialadrba r-rikorrenti qed isofru min-nuqqas ta' *fair balance* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita` u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'**Beyeler vs Italy nru 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom (GC), nru. 44302/02, §75, ECHR 2007-III u għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalita` kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.**

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta` 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 m'huwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta` fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea **(vide Hutten – Czapska vs Poland (GC) nru. 35014/97 §§ 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o and Others §108).**

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

Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm għola minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Art. 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Art. 14 u l-Art. 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjeta` immobbiljari 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-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa` ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u Żammit 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 perjodu 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 pekunjari 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.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diġa` ppronunzjat ruħha f'dan ir-rigward, fil-kawża Rikors Nru 133/2018/1 fl-ismijiet J&C Properties Limited (C-29114) vs Puliz 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-soċjeta` rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konventi ma jistgħux jinqdew iktar bid-dispożizzjonijiet tal-Art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-dispożizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikolu 3, 4 u 14 tal-istess Kap qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati tal-għalqa fl-inħawi ta' Kerri Limiti ta' Attard, ta' kejl superfiċjali ta' ċirka 5204 metri kwadri proprjeta` tar-rikorrenti u jrrenduha impossibli lill-istess rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjeta`.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta`

tagħhom ossia tal-għalqa li tinsab fl-inħawi ta' Kerri Limiti ta' Attard ta' kejl superfiċjali ta' ċirka 5204 metri kwadri kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidhirilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripresa tal-għalqa de quo.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta lli ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni u dan ai termini tal-liġi.

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

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jħallsu 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.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi preliminarjament, l-illeġittimmita tar-rikorrenti f'din il-proċedura, stante li l-prokura esebita bħala Dok A mar-rikors promotur tonqos mir-rekwiżiti legali sabiex prokura li saret barra minn Malta tiġi rikonoxxuta legalment fil-ġurisdizzjoni Maltija u għaldaqstant ma tistax tiswa.

Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-prokura esebita bħala Dok A mar-rikors promotur hija fiha nnifisha difettuża u invalida, u/jew nulla, inkwantu l-prokura ġiet iffirmata l-Awstralja, bit-testimonjanza ta' Justice of the Peace / Imħallef Awstraljan, fejn skond l-istess prokura, xi ħadd

preżumibbilment l-istess Justice of the Peace jdiher li ta spjegazzjoni tal-import legali tal-istess prokura skond il-Liġi Malta, li lanqas jista' jkun – referribbilment għal 'Maltese Civil Law, the Laws of Procedure and Commercial Law'. Għalhekk iċ-ċirkostanzi taħt liema d-dokument ġie rilaxxat huma dubjużi u x'aktarx ingħatat saħansitra dikjarazzjoni skorretta u/jew inveritiera fil-kuntest li ġie allegatament spjegat l-import skond il-Liġi Maltija lill-awtriċi tar-rikorrenti. Il-konsegwenza ta' dan kollu jipponta wkoll lejn l-illeġittimita tal-pożizzjoni tar-rikorrenti f'dawn il-proċeduri, kif ibbażata fuq prokura difettuża.

Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għal premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija intempestiva stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' meżżi ġudizzjarji li r-rikorrenti jista' jużufruwixxi ruħu minnhom biex jipprendi l-pussess tal-fond de quo, u li kjarament ir-rikorrenti noe lanqas biss ipprova jużufruwixxi minnhom.

Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti jrid jipprova li tassew il-fond de quo huwa mikri u li japplika għal tali kirja l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti noe, u dan stante li ma ġew leżi ebda drittijiet fundamentali tar-rikorrenti noe, kuntrarjament għal dak allegat fir-rikors promotur.

L-Ewwel Talba

Illi l-esponenti joġġezzjona għall-ewwel talba stante li ma hux minnu li l-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita, u lanqas li jrendu impossibli li r-rikorrenti jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta` de quo.

Illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 199 ma jagħti ebda dritt ta' rilokazzjoni allura l-ewwel talba, sa fejn tattakka din il-Liġi partikolari, ma tistax tintlaqa. Dan l-Artikolu jipprovdi biss il-mekkaniżmi li bihom jistgħu jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja.

Illi l-Artikolu 4 tal-Kap. 199 isemmi varji istanzi meta l-kirja tista' jew ma tiġġeddidx jew tiġi terminata u jipprovdi mekkaniżmu legali quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', f'każ li s-sid ma jilħaqx ftehim mal-inkwilin. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibli r-ripriża tal-fond de quo – pjuttost jipprovdi proprju l-mekkaniżmu għar-ripriża tal-fond favur is-sid.

Illi jirriżulta ċar mill-istess Artikoli 3 u 4 illi s-sid jista' jilħaq ftehim mal-inkwilin sia għat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja u anke t-terminazzjoni tagħha – altru li r-rikorrenti noe jibqa' sfurzat f'kirja li ma jridx *ad eternum*. Madanakollu, ir-rikorrenti noe jonqos milli japprezza illi meta huwa akkwista jew wiret l-fond de quo huma daħlu fi ftehim vinkolanti li huwa *res inter alios acta*, u għaldaqstant, jekk huwa jrid jirrexxindi dan il-ftehim, jew irid jippatteġġja mal-inkwilin jew inkella jużufruwixxi mill-mekkaniżmu legali applikabbli għal każ tiegħu.

Illi l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 ma jżommx jew ma jwaqqafx lill-partijiet konċernati milli jilħqu ftehim kif ingħad iżjed 'il fuq, jew illi jirrikorru għall-mekkaniżmi legali maħsuba fl-istess Kap. 88. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriża tal-fond de quo.

Illi għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi l-ewwel talba ma tistax tirriżulta kif dedotta, u għaldaqstant għandha tiġi miċħuda, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

It-Tieni Talba

Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll f'kull każ, u dan stante li dan l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta\`. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju persuna trid tkun żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta\`. La l-Kap.69 u lanqas il-Kap.199 ma jagħmlu dan.

Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu

jingħad li skond il-proviso ta’ dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta’ proprjeta` skond l-interess ġenerali. F’dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew, 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; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b’mod ġenerali. Jiġi b’hekk, li l-esponenti ma jarax kif il-Kap. 199 għandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi minkejja li huwa minnu li f’każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta’ ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Kapitolu 69, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispeċie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta’ dawk il-każijiet, u kwindi kull każ irid jiġi eżaminat skond il-fatti tiegħu. Madanakollu, huwa rilevanti pero` li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: *"The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legittimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*[1]

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

[1] Amato Gauci vs Malta paragrafu 55

Illi in kwantu r-rikorrenti jitolbu rimedju minn din l-Onorabbli Qorti u jispeċifikaw li jixtiequ r-ripreża tal-fond de quo, ossia l-iżgumbrament effettiv tal-inkwilin, l-intimata l-oħra, l-esponenti joġġezzjona ghal din it-talba stante li hija ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna li talbiet għall-iżgumbrament ma jintlaqgħux f'dan il-forum.

It-Tielet, ir-Raba' u l-Ħames Talba

Illi jsegwi li l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat iħallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti.

Illi anke in pessima ipotesi għall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-għoti tar-rimedji ai termini tat-tieni talba għandhom jirriżultaw biżżejjed sabiex ir-rikorrenti noe jingħata 'just satisfaction'.

Illi l-applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, huma limitat biss f'każ ta' sejbien ta' ksur ta' drittijiet protetti mill-Konvenzjoni Ewropea, u mhux għall-ksur, jekk din il-Qorti hekk ikun jidhrilha, tal-Kostituzzjoni Maltija fejn jidħlu d-drittijiet fundamentali tal-bniedem, iżda *in ogni caso* lanqas ma hija applikabbli hawn Malta stante li ma ġietx trasposta fil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Kostituzzjoni ta' Malta ma tipprovdix għall-għoti ta' danni jew kumpens f'każ ta' ksur ta' xi dritt fundamentali tal-bniedem skond l-Artikoli 33-45 tal-istess Kostituzzjoni.

Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu l-għoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex iġibu prova sodisfaċenti skond il-Liġi tad-danni li allegatament sofrew.

Illi subordinament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, inkwantu r-rikorrenti noe jippretendi l-għoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non pekunjarji, din it-talba qed tiġi opposta.

Illi, in pessima ipotesi għar-rikorrenti, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, ir-rikorrenti ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa akkwista titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni – din l-eċċezzjoni tinċidi għall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li din l-Onorabbli Qorti jogħġboha talloka lir-rikorrenti.

Illi għal dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-intimat Spiridione Borg li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Qabel kollox ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom, u għalhekk, dawn jeħtieġu li qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom kif trid il-liġi.

Preliminarjament, u fl-ewwel lok, l-esponenti jagħmel tiegħu l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, riferribilment lejn l-illeġittimita tar-rikorrenti (rif.para.1) u lejn l-invalidita` tal-prokura annessa mar-rikors promotur immarkata Dok A (rif.para.2).

Preliminarjament u fit-tieni lok, ir-rikorrenti ma eżawrixxiex ir-rimedji ordinarji li tipprovdilhom il-liġi u qegħdin jittantaw jiggwadanjaw żgumbrament minn proprjeta` immobbli, *fast track* mingħajr ma jinvokaw ir-rimedji ordinarji li jipprovdilhom il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta stess.

Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti mhux u qatt ma jista' jkun responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-leġiżlamenti li saru tul iż-żmien bil-ħidma u bl-introduzzjoni tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta u allura, kwalunkwe rimedji mogħtija m'għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti. Fi kwalunkwe każ, u b'żieda mal-premess, l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat iħallas xi kumpens u wisq anqas l-istess ta' dawn il-proċeduri.

Fir-raba' lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħġobha tagħti din l-Onorabbli Qorti,

jeħtieġ dejjem tassigura illi jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbilta` tar-rikorrenti għal-lanjanzi mressqa minnhom, hekk kif ukoll billi jinżamm il-proporzjon neċessarju illi jieħu qies tal-meżżi limitati tal-esponenti u tal-leżjoni illi tali deċiżjoni tista' ġġib fil-konfront tiegħu.

Fil-ħames lok, u mingħajr ebda preġudizzju għal premess, tenut kont li r-rikorrenti qegħdin jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li r-rikorrenti imkien u qatt ma sofrew teħid forzuż tar-raba' de quo. Se mai din il-proprjeta` ġiet biss ikkontrollata u mhux meħuda bil-forza. Illi allura r-rikorrenti qatt ma jistgħu jinvokaw dan l-artikolu biex fuqu isejsu t-talbiet tagħhom. Altrimenti r-rikorrenti (u/ew l-awturi tagħhom), anke bil-ħidma tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma ġewx imneżża minn kull dritt li dawn għandhom fuq dan ir-raba'. Tabilħaqq u f'każ li l-istess rikorrenti jipprovaw li huma l-aventi kawża tal-awturi tagħhom, skont il-liġi, it-titolu tagħhom jibqa' bla mittiefes anke bil-ħidma tal-liġijiet antiki li jirregolaw il-qbiela. Għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhux milqut fil-parametri tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandu jiġi mwarrab.

Fis-sitt lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, l-invokazzjoni tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Art. 6 tal-Konvenzjoni hija mproponibbli. Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta mkien ma jimbarra aċċess fil-litiġjuż; wisq anqas joħloq xi lezzjoni ta' nuqqas ta' smiegħ xieraq. Tabilħaqq ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw min tali nuqqas jekk din hija l-ewwel u l-unika kawża li nfetħet bejn il-partijiet.

Fis-seba' lok, f'dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-esponenti, tali talba m'għandhiex tiġi akkordata minn dan il-forum. Jingħad li Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta – l-kapitolu li jirregola l-qbiela odjerna – jikkontempla diversi ċirkostanzi ordinarji fejn il-qbiela maħluqa bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet ta' dan il-Kapitolu, għandha tintemm u meta l-inkwilini għandhom jiġu ordnati jiżgumbraw mir-raba' inkwistjoni. Tali talbiet għall-eventwali żgumbrament se mai kellhom jiġu mressqa quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta'

Raba’ skont kif ried l-leġislatur; b’hekk din il-Qorti mhix tal-forum kompetenti biex tiżgombra lill-esponenti. Din l-eċċezzjoni għandha tgħodd ukoll anke jekk f’każ li din l-Onorabbli Qorti kellha ssib li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew miksura.

Fit-tminn lok, u b’rabta mal-premess, mingħajr ebda preġudizzju, fuq l-istess talba għa-ripeża tal-pussess (parti mit-tieni talba) – dwar l-iżgumbrament tal-esponenti, għandu jingħad ukoll li din l-Onorabbli Qorti dejjem trid tara li jsir bilanċ – bejn il-weġgħa tas-sidien u bejn iċ-ċirkostanzi li jsibu ruħhom fihom intortament l-inkwilini bħall-esponenti de quo. Inkwilini bħall-esponenti in kwistjoni m’għandhomx jaħtu u/jew iwieġbu għan-nuqqasijiet leġislattivi. Huwa minnu li din l-Onorabbli Qorti hija mgħonija b’setgħat infiniti li forum oħrajn m’għandhomx iżda ma jfissirx li s-sejbien tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali inflitta mill-Istat, għandha twassal għall-iżgumbrament ta’ gabilotti li għal snin sħaħ – taħt il-protezzjoni tal-liġi – ħadmu r-raba’ b’mod xieraq, ħallsu l-qbiela u ħarsuh daqs li kieku kien tagħhom. Illi, frankament jekk din it-talba kellha tintlaqa’, l-iżgumbrament awtomatiku tal-esponenti mingħajr ebda konsiderazzjoni oħra għajr il-leżjoni tad-drittijiet tas-sidien maħluqa mill-Gvern, sejjer iwassal għal ksur tad-drittijiet tal-inkwilin min-naħa l-oħra. Illi fi kwalunkwe każ, kwalunkwe rimedju li jingħata m’għandux jingħata kontra l-inkwilin esponenti, ’l għaliex jekk kemm-il darba din il-Qorti kellha ssib xi ksur tal-jeddijiet tal-esponenti, il-ħati żgur li mhux – jew m’għandux ikun – l-esponenti. Għalhekk it-talba għar-ripeża tar-raba’ għandha tiġi mwarrba.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Mario Cassar, nominat minn din il-Qorti fl-udjenza tas-6 ta’ Ottubru 2021 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1987 sas-sena 2021 meta ġie ppreżentat ir-rikors promotur b’intervalli ta’ ħames snin.

Rat illi r-relazzjoni teknika ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fil-11 ta’ Ottubru 2022.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali tal-partijiet kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat

Illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrenti qegħda titlob lill-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà kif sanċit permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-liġijiet ta' Malta liema provvedimenti jagħtu dritt ta' rilokazzjoni ta' raba' b'kera baxxa favur l-intimat Borg.

Ir-rikorrenti tilmenta wkoll minn leżjoni tad-dritt tagħhom għal-smigħ xieraq kif dan il-jedd jinsab imħares ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

Konsegwentement, ir-rikorrenti qegħda titlob rimedju għall-ksur lamentat inkluż il-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-intimati laqgħu għall-azzjoni b'eċċezzjonijiet preliminari u oħrajn fil-mertu.

Permezz ta' l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat jargumenta li l-prokura datata 3 ta' Marzu 2021 ma tistax tiġi rikonoxxuta hawn Malta u li għaldaqstant ma jista' jkollha ebda effett legali ġewwa Malta. Dan għaliex, ġiet iffirmata ġewwa l-Awstralja quddiem Imħallef Awstraljan li skont ma jidher mill-istess prokura, spjega s-sinifikat tal-prokura skont il-liġi Maltija li fuq l-istess prokura ssir referenza għaliha bħala Maltese Civil Law, the Laws of Procedure and Commercial Law. Jgħid għalhekk illi huma dubjużi ċ-ċirkostanzi taħt liema ġiet rilaxxjata din il-prokura u li konsegwentement din ma tistax tingħata piż legali la darba ma segwietx il-formalitajiet meħtieġa sabiex dokument pubbliku esteru jiġi rikonoxxut Malta. F'dan il-kuntest jeċċepixxi wkoll l-illeġittimita' tar-rikorrenti f'din il-

kawża stante illi l-pożizzjoni tiegħu hija bbażata fuq prokura difettuża.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jargumenta ulterjorment illi l-prokura in kwstjoni mhijiex valida skont il-liġi peress illi ma ġietx konvalidita' b'apostilla mill-awtoritajiet Awstraljani. Mill-atti jirriżulta illi r-rikorrenti pprova jirrettifika dan in-nuqqas billi fil-mori ntavola dikjarazzjoni rilaxxjata min Nutar Awstraljan u debitament apostillizzata u magħha annetta l-prokura ġenerali esebita mar-rikors promotur iżda bid-data emendata għat-30 ta' Novembru 2023. L-intimat Avukat tal-Istat jargumenta illi għad li r-rikorrenti prova jirrettifika s-sitwazzjoni, jibqa' l-fatt illi fil-mument li ġiet intavolata l-kawża il-prokura kienet monka. Jagħmel referenza għall-*Hague Convention of 5 October 1961 Abolishing the Requirement of Legalisation for Foreign Public Documents* kif ukoll għall-Artikoli 627 u 628 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qrati tagħna diġa kellhom l-opportunita' jittrattaw eċċezzjoni simili. Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **John Gillard noe vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-22 ta' Novembru 2023. Il-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet li huma ta' siwi wkoll għall-każ ta' llum:

> "*Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom l-intimati jargumentaw li din il-prokura speċjali mhijiex valida skont il-liġi stante li ma hix konvalidata b'apostilla mill-awtoritajiet Brittaniċi. Għal dan il-għan jiċċitaw il-Hague Convention of 5 October 1961 Abolishing the Requirement of Legalisation for Foreign Public Documents.*
>
> *Madankollu l-Qorti tissottlinea fl-ewwel lok li għalkemm id-dettami tal-liġi ordinarja għandhom jiġu mħarsa, hawn si tratta l-isfera tal-kamp kostituzzjonali fejn il-Qrati għandhom dikrezzjoni aktar wiesgħa sabiex jassikuraw li jintlaħaq bilanċ*

ġust bejn it-tħaddim tar-regoli tal-proċedura, id-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini għal smiegħ xieraq u l-ekonomija tal-ġudizzju, u għalhekk m'għandix tirrifjuta li teżamina din il-vertenza għax imxekkla minn formalita' żejda."

L-istess fehma ġiet espressa minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru 2023 fl-ismijiet **Raymond Azzopardi noe vs Mary Grace Vella et** fejn ingħad hekk:

"*12. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni u t-tielet eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat u l-inkwilina Intimata rispettivament jikkontestaw il-prokura datata 1 ta' Mejju 2022, esebita mar-Rikors promotur bħala Dok A, bħala li ma tistax tiġi rikonoxxuta hawn Malta għaliex il-Kanada ma hijiex parti mil-'Hague Convention of 5 October 1961 Abolishing the Requirement of Legalisation for Foreign Public Documents'.*

13. Il-liġi tagħna permezz tal-artikolu 1857(2) tal-Kodiċi Ċivili jippreskrivi li "l-mandat jista' jingħata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra, jew fil-fomm, jew ukoll taċitament." Ma hux meħtieġ għalhekk li, għall-validitá tagħha, prokura trid issir bilfors b'att pubbliku.

14. Jekk il-prokura ma tistax titqies att pubbliku għaliex ma segwitx il-formalitajiet meħtieġa għar-rikonoxximent tagħha skont kif eċċepiet mill-Avukat tal-Istat, hija tibqa' kitba privata u għalhekk ugwalment valida, rikonoxxibli u legalment effettiva a tenur tal-imsemmi artikolu 1857(2) tal-Kodiċi Ċivili (ara ***Richard Rizzo Bamber -vs- Giuseppina Rizzo****, P.A. tal-11 ta' Jannar 1950). Lanqas l-aċċettazzjoni min-naħa tal-mandatarju ma teħtieġ xi forma partikolari inkwantu skont l-artikolu 1858 tal-*

Kodiċi Ċivili, din tista' ukoll tkun taċita u tidher mill-fatti.

15. Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tielet eċċezzjoni tal-inkwilina Intimata."[2]

Din il-Qorti taqbel ma' din il-linja ta' ħsieb li sejra tagħmel tagħha. Konsegwentement il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Borg.

Dwar prova ta' ftehim ta' kirja, fil-każ ta' llum ma ġiex preżentat kuntratt jew ftehim dwar il-qbiela tar-raba' mertu ta' din il-kawża. Madankollu, l-provi in atti, speċjalment ix-xhieda tal-intimat innifsu ma jħallu ebda dubju dwar il-fatt li r-raba' in kwistjoni ġiet imqabbla oriġinarjament lill-missier l-intimat mill-ante kawża tar-rikorrenti għexieren ta' snin ilu.

Il-Qorti tqis għalhekk illi din l-eċċezzjoni mhix mistħoqqa.

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll illi għandha ssir prova li l-kirja de quo hija milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap 199.

Għad illi mill-atti tal-kawża ma tirriżultax id-data ta' meta ngħatat il-konċessjoni, fl-affidavit tiegħu l-intimat xehed illi r-raba' de quo ilha f'idejh mis-snin sebgħin u qablu kienet f'idejn missieru.

Peress illi s-suġġett tal-kawża huwa art agrikola, din hija prova b'saħħita biżżejjed biex turi li l-kirja hija waħda protetta ai termini tal-Kap 199.

Il-kawża ta' llum hija dwar porzjon ta' raba' fil-kejl ta' ċirka 5204 metri kwadri liema raba' tinsab fl-inħawi ta' Kerri, limiti ta' Ħ'Attard.

[2] Ara wkoll: **Raymond Azzopardi noe vs Mary Louise Muscat et**, Qorti Ċivili, Prim'Awla, 29 t'April 2024

L-intimat Borg eċċepixxa illi r-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu. Din l-eċċezzjoni hija pjuttost kontradittorja meta wieħed iqis illi l-intimat stess xehed u kkonferma illi r-raba' ilha mqabbla lilu u lill-ante kawża tiegħu u li llum huwa stess qiegħed iħallas il-kera lir-rikorrenti.

Ferm il-premess, mill-provi jirriżulta nkontestat illi r-rikorrenti akkwistat l-art b'kuntratt ta' diviżjoni tas-7 t'Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha liema diviżjoni saret bejn Anna Maria sive Maronna Calleja u ħutha. Din id-diviżjoni saret wara li r-rikorrenti u ħutha wirtu s-sehem ta' nofs indiviż appartenenti lil missierhom Filippo Nicolo Buttigieg li miet fid-19 ta' Marzu 1969 u rregola s-suċċessjoni tiegħu b'testment tas-26 ta' Marzu 1964 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro. Ir-rimanenti sehem ta' nofs indiviż wirtuh mingħand Salatore Buttigieg li miet fil-25 ta' Ġunju 1965 u rregola l-wirt tiegħu in forza ta' testment tat-13 ta' Diċembru 1964 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut.

Din l-eċċezzjoni qegħda għalhekk tiġi miċħuda.

L-intimati eċċepew ukoll rispettivament illi r-rikorrenti kien messha eżawriet ir-rimedji ordinarji li tagħtiha l-liġi qabel ma pproċediet b'din il-kawża.

Hija ormai ġurisprudenza ben stabbilita dik illi tgħid illi proċeduri bħal ma huma dawk ta' llum huma mmirati lejn l-għoti ta' kumpens monetarju maħsub li jagħmel tajjeb għal leżjoni li s-sid tal-proprjeta' ġarrab fuq medda ta' snin konsegwenza tat-tħaddim tal-liġi. Hija biss din il-Qorti kif adita li tista' tagħti rimedju bħal dak li qegħdin jitolbu r-rikorrenti.

Hawnhekk il-Qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et**, deċiża fis-16 ta' Lulju 2019 fejn il-Qorti tenniet illi l-Qrati ordinarji huma eżawtorati milli jittrattaw materja ta' leżjoni ta' drittijiet fondamentali u li ċ-ċittadin mhuwiex obbligat ifittex rimedji ordinarji meta dawn jirriżultaw ikunu ineffettivi.

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti tal-Kap. 199 dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew de facto tal-proprjetà tar-rikorrenti qua sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx imċaħħda minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tagħhom li jkollhom il-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjiġhom huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkostanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja, l-liġi xorta waħda timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjetà tiegħu, u dan mingħajr kumpens ġust. Mhuwiex minnu illi 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 vs Nazzareno Pulis et** (Kost. 23/11/2020) fejn gie spjegat hekk fuq din il-kwistjoni:

> *"Madanakollu ma huwiex ghal kollox ezatt dak li jghid 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".

Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali l-intimat Avukat tal-Istat issolleva l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum in vista ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema disposizzjoni taqra hekk:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Fil-każ tal-lum il-liġi li dwarha qiegħed isir l-ilment daħlet fis-seħħ b'effett mill-20 ta' Ġunju 1967 bis-saħħa tal-Att XVI tal-1967 li allura jfisser li dan l-att daħal fis-seħħ wara t-3 ta' Marzu

1962. La darba l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jitkellem dwar liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962, ifisser illi din id-disposizzjoni ma tistax tapplika għall-każ ta' llum. Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Il-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati fir-rigward ta' lezjoni ta' drittijiet fondamentali fl-applikazzjoni tal-ligijiet tal-kera hija ormai ben stabbilita, kemm fejn ghandu x'jaqsam ma' fondi residenzjali kif ukoll, relattivament riċentement, fejn għandha x'taqsam art agrikola.

Il-ħtieġa tal-preservazzjoni tal-art agrikola ġiet kostantement enfasizzata minn dawn il-Qrati. Kif sostniet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Magro vs l-Avukat tal-Istat et** (31 ta' Mejju 2023), l-intervent statali fl-interess pubbliku huwa "*mehtieg u gustifikat*" f'settur daqshekk importanti u fraġli.

Jibqa' ritenut illi kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'*bilanċ xieraq*' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tagħmel analiżi komprensiva tal-varji interessi, u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Il-Qorti tirrileva li l-għan leġittimu tal-leġislazzjoni hija kwistjoni li trid tiġi 22impani22t22e oġġettivament, b'referenza għall-iskop li għalih il-leġislatur ikun ippromulga l-leġislazzjoni in kwistjoni. Il-Qorti hi konxja mill-fatt li l-qasam tal-biedja hu soċjalment 22impani22t 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 kalamita, jew pandemija bħalma seħħ riċentement. Għalhekk tqis sodisfatta l-kundizzjoni tal-għan leġittimu.

Is-sitwazzjoni tfalli meta wieħed iqis l-iżbilanċ li jeżisti bejn il-kumpens li jirċievi sid u l-valur attwali tal-proprjetà. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Baldacchino Holdings Limited vs l-Avukat Generali** (12 ta' Lulju 2023):

> "*Ghalkemm ir-restrizzjonijiet li 23impani l-ligi ghandhom skop legittimu, jibqa' l-fatt li fil-perjodu rilevanti l-Kap. 199 ma kienx jipprovdi l-mekkanizmu sabiex is-sid jircievi kumpens xieraq u proporzjonat bil-hlas ta' qbiela li ghalkemm ma tkunx daqs kemm jista' jdahhal fis-suq hieles, tkun kera dicenti u realistika ghaz-zminijiet. Dan il-piz qieghed ikollu jgorru biss is-sid*."

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-inkwilin. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-Kap. 199, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soġġettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kien ser isib jikri b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jkollok tgħid illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li jirċievi r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

L-Att XXII tal-2022

Fit-8 ta' Frar 2023 daħal fis-seħħ l-Att XXII tal-2022 li ntroduċa kriterji ġodda abbażi ta' liema s-sidien ta' raba' mqabbla jistgħu jirrikorru quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex jitolbu reviżjoni fil-kera. L-Artikolu 3 kif emendat xorta waħda jimponi numru ta' kondizzjonijiet dwar kif għandu jiġi kkalkolat awment fil-kera, liema awment jista' jiġi stabbilit biss mill-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba' wara li ssirlu talba appożita. Madanakollu, tali kundizzjonijiet huma aktar flessibbli u joqorbu ferm aktar lejn żminijiet u sitwazzjonijiet fis-suq kurrenti.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fil-31 ta' Mejju 2023, il-Qorti Kostituzzjonali kellha xi tgħid hekk dwar l-Att XXII tal-2022:

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

ma hemmx il-proporzjon mixtieq mill-leġiżlatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien fid-dawl li l-kera tibqa' kontrollata sakemm l-inkwilin jeħtieġ protezzjoni, u l-kera tista' tiżdied kull tmien snin, għalkemm din il-Qorti tagħmilha ċara li mhix tippronunzja ruħha fuq kemm hu effettiv ir-rimedju mogħti mil-liġi billi din mhix parti mill-mertu tal-kawża.

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

Il-Qorti taqbel pjenament ma' dan l-insenjament. Waqt illi tirrikonoxxi l-isforz leġislattiv immirat li jimmeljora s-sitwazzjoni għas-sidien tar-raba' mqabbla, il-Qorti tqis illi dan mhuwiex il-forum adattat sabiex tissindika kemm sewwa sew dawn l-emendi huma effettivi. Fuq kollox, l-oġġett ta' din il-kawża mhuwiex l-effikaċita' tal-emendi iżda l-impatt tal-liġi kif kienet in vigore qabel ġiet emendata[3].

L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni

Illi għalkemm ir-rikorrenti nvokaw dawn l-artikoli huma ma ressqu ebda provi fir-rigward. Għalhekk din il-Qorti mhix ser tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn it-talbiet.

Ir-Rimedju

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-*quantum* tal-kumpens dovut lir-

[3] Ara wkoll: Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et deċiża fit-12 ta' Lulju 2023

rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali sofferta minnhom:

i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

ii. Iż-żmien li damet ir-rikorrenti tbati minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

iv. Il-kera mħallsa mill-inkwilini;

It-talba tar-rikorrenti ġiet ċirkoskritta għall-perijodu ta' żmien mis-sena 1987 sas-sena 2021. F'dan ir-rigward l-intimat Avukat tal-Istat jisħaq illi t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi meqjusa biss minn dak inhar meta saret id-diviżjoni u cioe mis-7 t'Ottubru 1994. Madanakollu, il-Qorti tirribadixxi li qua werrieta ir-rikorrenti jidħlu fiż-żarbun tal-predeċessur tagħhom u allura d-dritt tagħhom għall-kumpens imur lura għat-tul kollu ta' żmien li matulu ilha għaddejja l-vjolazzjoni.

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq għall-perijodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizzju Annwali
1987	€139
1992	€233
1997	€359
2002	€579
2007	€932
2012	€1,501
2017	€2,418
2021	€3,540

Fil-każ in eżami, u matul il-perijodu nteressat ir-rikorrenti kienet intitolata għal ħlas ta' kera fl-ammont ta' €633.76 meta l-perit tekniku inkarigat minn din il-Qorti kien tal-fehma illi fil-perjodu bejn l-1987 u l-2021 l-art setgħet iġġib kera ta' €48,455 diskrepanza ta' aktar minn €47,821.24.

Il-Qorti tosserva illi għad illi solitament tiġi applikata l-formola li tirriżulta minn Cauchi vs Malta, fil-każ ta' kirijiet agrikoli l-Qorti Kostituzzjonali kienet aktar flessibbli. Hekk per eżempju fil-kawża suċitata fl-ismijiet **Baldacchino Holdings Limited vs l-Avukat Generali** fejn il-Qorti naqqset il-quantum tad-danni pekunjarji b'50% minflok l-20% li solitament jiġu mnaqqsa. Hawnhekk il-Qorti kkunsidrat l-inċertezza li r-rikorrenti jikru l-proprjeta' tul il-perijodu kollu. L-istess ħsieb ġie applikat fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Azzopardi et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023:

> *"25. Wieħed jista' jargumenta li diffiċli ssib bidwi li jaqla' l-għixien tiegħu li ser imur ifittex jixtri art bħal dik oġġett tal-kawża b'dawk il-valuri li qal il-perit tekniku, meta lanqas biss mhi saqwi u hu evidenti li t-tip ta' prodott agrikolu li jista' jitkabbar fl-art hu limitat. L-istess japplika għall-istimi ta' kera li ta l-perit tekniku (fol. 63). Madankollu fl-atti m'hemmx*

prova aħjar, għalkemm il-Qorti temmen li f'każ bħal dan tiżdied l-inċertezza kemm ir-raba' kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu rilevanti. M'hemmx dubju li l-liġi qiegħda tagħti protezzjoni wkoll lill-kerrej li hu dilettant u l-prodott agrikolu li jieħu jikkunsmah hu u l-familja tiegħu. Fil-fatt irriżulta li r-rikorrent għandu impieg full time u żgur li ma ntweriex li jiddependi mir-raba' oġġett tal-kawża għall-għixien tiegħu u tal-familja, apparti li mhuwiex jipprovdi prodot agrikoli għas-suq. L-għan wara l-protezzjoni li jagħti l-Kap. 199 kien sabiex jkompli jiggarantixxi mezz ta' għixien għal min jaħdem ir-raba' u wkoll biex jibqa' jkun hawn prodott agrikolu lokali fis-suq.

26. Għalhekk Kap. 199 ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn dawk il-kerrejja li huma bdiewa li jaqilgħu l-għixien tagħhom mill-biedja u nies bħall-konvenut li huma biss dilettanti, li jikru għalqa u jkabbru xi prodott agrikolu għall-konsum personali tagħhom. Il-protezzjoni li tagħti l-liġi qiegħda sservi wkoll sabiex tipproteġi l-art agrikola f'Malta, fejn nafu li mhijiex f'abbundanza u biż-żmien qiegħda tkompli titnaqqar bi żvilupp li qiegħed jiġi permess f'żoni li jaqgħu barra miż-żoni ta' żvilupp. Dan qiegħed iwassal għal telfien ta' raba' agrikola. Hu fl-interess ġenerali li żoni rurali jkunu protetti mill-iżvilupp. Għalkemm il-protezzjoni ta' art agrikola suppost issir b'liġijiet ta' ppjanar, policies u nfurzar effettiv u f'waqtu, il-Kap. 199 qiegħed joffri mezz ieħor għall-konservazzjoni ta' art agrikola li hi essenzjali għall-ambjent, iktar u iktar meta tikkunsidra ċ-ċokon ta' daqs tal-pajjiż.

[…]

29. Skont il-perit tekniku matul il-perjodu rilevanti t-total tal-valur lokatizju tar-raba' kien €32,419, minn

liema somma għandha titnaqqas 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-liġi. F'dan il-każ ser isir tnaqqis ta' 50% minflok 20% minħabba l-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-għalqa għall-perjodu kollu rilevanti bil-valur lokatizju li ta l-perit tekniku. B'dik it-tip ta' kera hu diffiċli ferm li l-art tinkera għal skop agrikolu, meta wieħed jikkunsidra li l-art hi bagħli u f'partijiet minnha hemm il-blat."

Mir-relazzjoni teknika jirriżulta li l-art hija agrikola. Jidher illi l-perit tekniku ħa in konsiderazzjoni l-fatt illi l-art tinħadem mill-intimat.

Mill-assjem tal-provi jirriżulta li l-intimat huwa reġistrat mal-awtoritajiet relattivi bħala bidwi fuq bażi part-time u fir-raba' de quo jkabbar diversi prodotti agrikoli.

Tenut kont tal-fatt li l-perit tekniku ħa in konsiderazzjoni l-iskopijiet agrikoli li għalihom tintuża r-raba', konsiderazzjoni li tinsab debitament riflessa fil-valutazzjoni li ta, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ speċifiku m'hemmx lok li l-Qorti tapplika tnaqqis ta' 50% minflok 20% kif fuq ingħad.

Għalhekk mill-ammont ta' kera potenzjalment perċepibbli fis-somma ta' €48,455 irid isir tnaqqis ta' 30% fil-mija li jwassal għas-somma ta' €33,918.50 u tnaqqis ulterjuri ta' 20% li għalhekk iwassal għall-figura ta' €27,134.80.

Fil-każ in eżami l-kera oriġinali kienet fir-rata ta' Lm8 ekwivalenti għal €18.64 fis-sena. Ma jirriżultax li r-rikorrenti qatt talbet għall-awment u lanqas ma ġew intavolati proċeduri quddiem it-tribunal appożitu.

Mis-somma ta' €27,134.80 irid jitnaqqas l-ammont attwalment perċepit matul l-istess perijodu u cioe is-somma ta' €633.76. Dan iwassal għas-somma ta' €26,501.04 li r-rikorrenti għandha dritt għaliha qua kumpens pekunjarju ma liema ammont il-Qorti

qegħda żżid l-ammont ta' €10,000 bħala kumpens non-pekunarju.

Għaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma dak li ntqal,

1. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba limitatament u tiddikjara illi l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni favur l-intimat u għalhekk jiksru d-drittijiet tar-rikorrenti kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u tillikwida kumpens fl-ammont komplessiv ta' sitta u tletin elf, ħames mija u wieħed ewro u erbgħa ewro ċenteżmi (€36,501.04) oltre l-imgħaxxijiet legali dekorribbli minn meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat sal-pagament effettiv, liema somma għandha titħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

IMĦALLEF

Deputat Reġistratur