FIL- PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 27 ta' Marzu 2025

Rikors numru 768/2021

Christopher Zahra (K.I. 301372M)
Mary Anne Zahra (k.I.300772M)
vs.
Francis Saviour Farrugia (K.I.188467M) u
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors tad-29 ta' Novembru 2021 fejn ir-rikorrenti (in suċċint) ippremettew li huma akkwistaw l-għalqa mertu ta' dan il-każ li tinsab fil-limiti ta' Birżebbuġia, fiż-żona ta' Bengħajsa, magħrufa bħala 'Ta' Gheliguela' permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 27 ta' Diċembru 2013 kif jidher f'Dok A, u kopja awtentika ġiet esebita fol 99 *et sequitur*. Din l-ghalqa kienet ilha imqabbla lill-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti lill-intimat Farrugia u lill-aventi kawża tiegħu u l-qbiela imħallsa matul is-snin kienet ta' €6.99 fis-sena. Ir-rikorrenti sostnew li din l-għalqa kienet sitwata f'żona li intiża għall-iżvilupp industrijali. It-titolu ta' lokazzjoni li kellu l-konvenut kien regolat bil-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-valur tal-art de quo illum kien ferm għola minn dak li kien fiż-żmien meta l-art ġiet imqabbla lil Farrugia. L-ammont ta' qbiela li kienet imħalsa mill-konvenut u l-ante-kawża tiegħu

kienet wisq baxxa tant li kien jeżisti sproporzjon akut bejn il-valur lokatizzju fuq is-suq ħieles għal dak impost mill-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta u allura bejn id-drittijiet tas-sidien tal-għalqa u dawk tal-konvenut gabillott. Inoltre l-artikolu 4 tal-istess Kapitolu kien jagħmilha diffiċli immens lil sid sabiex ikun jista' jirriprendi l-pussess ta' raba b'mod li jekk ebda waħda mir-raġunijiet limitatissimi msemmija fil-liġi ma tkun pruvata s-sid tar-raba jkun suġġett li jsofri proroga tal-kirja b'mod indefinit anke jekk kontra r-rieda tas-sid innifsu. L-istess Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta kien ukoll jipprekludi lis-sid milli jvarja jew jibdel kundizzjonijiet tal-kirja ħlief bil-kunsens tal-gabillott ħlief f'xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fl-artikolu 3. Anzi l-artikolu 14 tal-istess Kap kien jikkommina n-nullita ta' kull patt li jċaħħad lill-gabillott minn xi benefiċċju mogħti minn dik il-Liġi. Dawn id-disposizzjonijiet kienu allura jċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possediment tagħhom bi vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħhom.

2. Minbarra dan ir-rikorrenti jilmentaw ukoll li l-Liġi kienet ukoll diskriminatorja mas-sidien ta' raba mqabbla peress li l-għadd ta' liġijiet promulgati f'Malta bejn l-1995, 2009, 2020 u 2021 li kienu tejbu l-Liġijiet tal-Kera ta' fondi urbani ma kienux japplikaw għal raba'. Il-lokazzjoni tar-raba baqgħet kontrollata b'regoli ferm iżjed riġidi inkluż f'dak li jirrigwarda xi awmenti li l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba setgħa jikkonċedi.

3. Ir-rikorrenti wkoll saħqu li l-każistika riċenti tal-QEDB, li kienet ukoll tinvolvi każijiet partikolari Maltin saħqet li ladarba l-valur lokatizju tar-raba kien ferm ogħla minn dik li l-liġi imponiet fuq ir-rikorrent, dan kien iwassal għal diskriminazzjoni fis-sensi tal-art 14 tal-Konvenzjoni Ewropea moqri flimkien mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Dan kien allura jtihom jedd għal kumpens bl-interessi nonche għar-ripresa tal-għalqa stante l-piż żejjed li l-liġi kienet imponiet fuqhom.

4. Għal dawn ir-raġunijiet ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti:

   i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod partikolari iżda mhux biss l-artikoli 3, 4 u 14, qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, kif ukoll id-dritt għal rimedju xieraq u libertà mid-diskriminazzjoni, kif ilkoll protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u anke mill-artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni, u mill-artikolu 14

moqri konġuntivament ma' l-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

ii) Konsegwentement, tagħti lir-rikorrenti rimedju/i li jidrilha xierqa fis-sitwazzjoni sabiex jitpoġġew kemm jista' jkun fl-istatus *quo ante* tal-vjolazzjoni, inkluż f' ripreża tal-għalqa in kwistjoni, ossija tal-porzjon diviża ta' art, ossija għalqa li tinsab fil-limiti ta' Birżebbuġa fiż-żona ta' Bengħajsa, liema għalqa hija magħrufa bħala 'Ta' Gheliguela' u li għandha kejl superfiċjali ta' tlett elef ħames mija u disa' metri kwadri, kif aħjar deskritta fil-kuntratt ta' akkwist datat 27 ta' Diċembru 2013, magħmul in atti tan-nutar Dottor Peter Carbonaro flimkien mal-pjanta annessa mal-istess (annessa u mmarkata bħala Dok A);

iii) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens konsegwenza tal-applikazzjoni tal-Att XVI tal-1967, ossija l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-liġijiet l-oħra msemmija aktar il fuq f'dan ir-rikors, illi ilkoll naqsu milli jikkreaw bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid ta' art agrikola u dawk tal-inkwilin;

iv) Tillikwida l-istess kumpens pekunarju u non pekunarju;

v) Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens hekk illikwidat lir-rikorrenti fi żmien qasir li jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni, u b'riserva ta' kull dritt/azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti.

5. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-17 ta' Dicembru 2021, fejn oppona għat-talbiet, in suċċint, għar-raġunijiet segwenti:

i. Ir-rikorrenti riedu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq l-art mertu ta' din il-kawża;
ii. ir-rikorrenti ma setgħux jippretendu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom qabel huma kellhom titolu fuq il-proprjeta in kwistjoni ossija qabel Diċembru 2013;
iii. Riedu jġibu prova li l-kirja kienet soġġetta għall-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta;
iv. L-Istat kellu kull jedd u diskrezzjoni wiesa li jwettaq liġijiet biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-

sens il-Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta kellu għan leġittimu li kien joħroġ mill-Liġi; kien maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta’ prodotti agrikoli meħtieġa għall-ħajja; kien iżomm bilanċ ekwu mal-jeddijiet tas-sidien. Għalhekk ma kienx jivvjola l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll;

v. Kienet teżisti proporzjonalita bejn l-interess ġenerali u l-għan li ried jintlaħaq b’din il-Liġi speċjali. Kemm l-artikoli 3 u 4 tal-istess Kap kienu jipprovdu rimedju lis-sidien tar-raba;

vi. Ir-rikorrenti ma setgħu jippretendu ebda ksur ta’ jeddjijiet ġaladarba huma kienu konxji bl-inflazjoni fil-prezzijiet fis-swieq immobiljari;

vii. Ir-rikorrenti ma setgħux jixtru wkoll l-ilmenti kostituzzjonali tal-predeċessuri fit-titolu tagħhom flimkien mal-akkwist tal-għalqa de quo;

viii. Din il-Qorti ma kienetx il-forum adatt li setgħa jiddeċiedi fuq talba għal żgumbrament tal-gabillott inkwilin;

ix. L-allegat ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea kien improponibbli in kwantu ebda parti mill-ilment ma kienet marbuta ma xi xkiel għal aċċess għal ġustizzja mir-rikorrenti;

x. Ir-rikorrenti mkien ma lmentaw minn xi ksur tal-prinċipji tal-ġustizzja naturali jew ħtiġijiet proċedurali oħra jew ksur tal-jedd għal aċċess għall-qrati. Anzi huma kellhom kull aċċess għal proċeduri quddiem il-Qorti u l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba.

xi. Ma kien hemm ebda vjolazzjoni tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

xii. L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ma kienx applikabbli għal dan il-każ in kwantu ebda wieħed mill-argumenti mresqa mir-rikorrenti ma setgħu jiġu inkwadrati taħt xi waħda mill-irjus ta’ diskriminazzjoni msemmija f’dan l-artikolu.

xiii. Ġie diġà deċiż f’kawżi oħra ta’ din ix-xorta li ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea stante li ma kien hemm ebda diskriminazzjoni kontra r-rikorrenti, li ma setgħux jilmentaw li ġew b’xi mod żvantaġġati meta mqabbla ma ħaddieħor għax dak il-ħaddieħor ma ġiex trattat eżattament bħalhom.

xiv. Ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u b’hekk tali ilment kellu jiġi miċħud;

xv. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. Rat ir-risposta tal-intimat Francis Saviour Farrugia ippreżentata fil-21 ta' Jannar 2022 fejn oppona għat-talbiet, in suċċint għar-raġunijiet li ġejjin:

i. Stante li l-ilment tar-rikorrenti jitnissel minn allegat liġi leżiva tal-jeddijiet tal-bniedem kien l-Istat li kellu jirrispondi għal tali allegazzjoni u mhux iċ-ċittadin;
ii. B'hekk l-intimat ma kienx il-leġittimu kontradittur;
iii. Ir-rikorrenti naqsu jindikaw liema disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta kienu skonthom jiksru l-jeddijiet fundamentali tagħhom;
iv. L-esponent kien igawdi minn titolu validu;
v. Ir-rikorrenti ma eżerċitawx il-jeddijiet ordinarji tagħhom skont il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta għal bdil fil-kundizzjonijiet;
vi. Għal dawn ir-raġunijiet ma jistax jingħad li nkisrulhom xi jeddijiet fundamentali;
vii. Ir-rikorrenti ma setgħux jallegaw ksur tal-jeddijiet tagħhom in kwantu l-ante-kawża tagħhom dejjem aċċettaw il-qbiela u anke r-rikorrenti aċċettaw il-qbiela sa minn Awissu 2014 il-quddiem;
viii. Din il-Qorti ma kienetx il-forum idoneju biex tikkunsidra t-talba għar-rispresa tal-għalqa;
ix. L-esponent ma kellux jiġi kundannat iħallas ebda kumpens jew spejjeż stante li fil-każ li xi talba tar-rikorrenti tiġi milqugħa hu jkun biss vitma tas-sitwazzjoni;
x. Il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta kien Liġi b'għan leġittimu li jippromwovi l-interess pubbliku, soċjali u ekonomiku Malti maħsub biex titkompla bla xkiel l-attivita agrikola;
xi. Il-valur attribwit lil din l-għalqa għal €1,100,000 ma kienx kredibbli ġaladarba r-rikorrenti akkwistawha fl-2013 għal €58,243.33. Inoltre din kienet art agrikola u kellha tiġi valutata bħala tali u għal ebda skop ieħor.

7. Rat li b'digriet tal-25 ta' Jannar 2022, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju, mis-sena 2013 sal-lum b'suġġeriment biex jieħu in konsiderazzjoni jekk ir-raba kien saqwi. (fol 30).

8. Rat li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar fil-21 ta' Marzu 2022 (fol 50), liema rapport ġie maħluf fid-9 ta' Mejju 2022 (fol 49).

9. Rat li fis-17 ta' Mejju 2022 ġiet ippreżenta nota mir-rikorrenti bil-mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Mario Cassar (fol 65).

10. Rat in-nota tal-intimat Francis Saviour Farrugia ippreżentata fit-18 ta' Mejju 2022, li permezz tagħha ppreżenta d-domandi in eskussjoni lill-perit tekniku (fol 67).

11. Rat lill-Perit Mario Cassar wieġeb għad-domandi in eskussjoni permezz ta' rapport/nota ippreżentata fid-29 ta' Settembru 2022 (fol 77 *et sequitur*).

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' rikorrenti ippreżentata fil-25 ta' Marzu 2023.

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-17 ta' Mejju 2024.

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Francis Saviour Farrugia ippreżentata fit-23 ta' Mejju 2024.

15. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

16. Rat li fil-verbal tas-27 ta' Ġunju 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

17. Ir-rikorrent akkwistaw l-għalqa mertu ta' dan il-każ li tinsab fil-limiti ta' Birżebbuġia fiż-żona ta' Bengħajsa magħrufa bħala 'Ta' Għeliguela' permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 27 ta' Diċembru 2013 kif jidher f'Dok A, u kopja awtentika ġiet esebita fol 99 *et sequitur*. Din l-għalqa kienet ilha imqabbla mill-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti lill-intimat Farrugia u lill-aventi kawża tiegħu għal ħafna snin. Il-qbiela kienet ta' €6.99 fis-sena. Ir-rikorrenti sostnew li l-għalqa kienet sitwata f'żona li intiża għall-iżvilupp industrijali. Minn naħa l-oħra l-intimat Farrugia ikkonferma li l-għalqa kienet miżrugħa bi ħxejjex u prodotti agrikoli. Dejjem kienet imqabbla għal skop agrikolu, anke preċedentement meta l-art kienet imqabbla lill-aventi-kawża tal-intimat Francis Saviour Farrugia. Ix-xhud Carmel Gauci in rappreżentanza ta' Agricultural and Rural Payments Agency (ARPA) ikkonferma li l-art kienet reġistrata fuq l-intimat Farrugia mis-sena 2019.

C. L-EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

18. Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti riedu jġibu prova tat-titolu li tagħhom fuq l-art mertu ta' din il-kawża. Kif tajjeb sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, irriżulta li l-art in kwistjoni kienet tappartjeni lir-rikorrenti, peress li akkwistawha bis-saħħa ta' kuntratt ta' akkwist datat 27 ta' Diċembru 2013 eżebit Dok A, a fol 7.

Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat sejra tiġi miċħuda filwaqt li r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Farrugia sejra tiġi milqugħa.

19. Fit-tieni eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat saħaq li r-rikorrenti ma setgħux jippretendu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem qabel huma kellhom titolu fuq il-proprjeta in kwistjoni, f'dan il-każ allura is-27 ta' Diċembru 2013. L-Avukat tal-Istat kompla jinsisti li t-talbiet tar-rikorrenti setgħu jiġu mistħarrġa biss minn dik id-data l-quddiem u mhux preċedentement.

20. Din il-Qorti taqbel ma dan ir-raġunament. Ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu leżjoni tad-drittijiet tagħhom għal żmien qabel ma huma akkwistaw it-titolu fuq il-proprjeta in kwistjoni.

Għaldaqstant, sejra tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, fis-sens li kwalunkwe leżjoni tad-drittijiet fundamentali li setgħet potenzjalment tinstab, f'dan il-każ ma setgħetx titqies tiddekorri qabel is-27 ta' Diċembru 2013.

21. Fit-tielet eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat qal li r-rikorrenti riedu jġibu prova li l-kirja de quo kienet waħda soġġetta għall-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

22. Irriżulta sodisfaċentement pruvat li l-għalqa de quo kienet tassew imqabbla lill-intimat Farrugia. Ir-rikorrent Christopher Zahra xehed[1] li huwa kien aċċetta l-qbiela mingħand l-intimat Farrugia għalhekk. Sussegwentement l-Avukat tal-Istat issottometta li kien qed jirtira t-tielet eċċezzjoni preliminari tiegħu.

Konsegwentement, il-Qorti kienet sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

[1]Ara fol 35.

D. L-EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI TAL-INTIMAT FRANCIS SAVIOUR FARRUGIA

23. Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-intimat Francis Saviour Farrugia qal li f'kawża kostituzzjonali ta' din ix-xorta kien l-Istat u mhux iċ-ċittadini li kellu jirrispondi għax l-inkwilin ma kienx jaħti għall-Liġi u lanqas seta' joffri rimedju.

24. Il-pern tal-ilment tar-rikorrenti kien bażat fuq ir-relazzjoni ta' kera forzata bejn is-sid u l-gabillott imnissla mid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

25. L-Istat kien responsabbli għall-promulgazzjoni tal-Liġijiet. L-Istat għalhekk kellu jwieġeb għal allegati vjolazzjonijiet tad-drittijiet umani.[2]

26. Għaldaqstant, il-Qorti taqbel mal-argument tal-intimat li ma kellux jirrispondi hu għal allegazzjonijiet ta' ksur tal-jeddijiet tal-bniedem state li l-promulgazzjoni tal-liġijiet kienet responsabbiltà biss tal-Istat; biex b'hekk ksur imnissel mill-effetti ta' tali promulgazzjoni kien jirrispondi għalihom l-Istat.

Għaldaqstant il-Qorti kienet sejra tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat Farrugia.

27. Fit-tieni eċċezzjoni preliminari tiegħu l-intimat Farrugia jgħid li bħala konsegwenza tal-fatt li kien l-Istat li ried jirrispondi għal dan il-ksur, huwa ma kienx leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri.

28. Dwar dan l-argument, il-Qorti ma taqbilx. L-intimat Farrugia qua inkwilin u gabillot, kien direttament involut fil-kwistjoni in eżami, u l-eżitu ta' dawn il-proċeduri setgħa allura jaffettwa l-jeddijiet tiegħu.

---

[2] Fil-kawża **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013 ingħad hekk:

> Illi il-qorti tagħraf il-fatt li il-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fondamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Tfasslu regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq........... Il-ħsieb dejjem kien biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment ta' ksur ta' dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq.

Ara wkoll Abela vs. Il-Prim Ministru et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990; Gatt vs. L-Avukat Ġenerali et deċiża fil-5 ta' Lulju 2011; Sean Bradshaw et vs. L-Avukat Generali et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015; Philip Grech noe vs. Direttur Akkomodazzjoni Soċjali deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2010.

Kien għalhekk li huwa kellu d-dritt ikun parti f'dan il-każ anke sabiex iressaq id-difiżi tiegħu.[3]

Konsegwentement, il-Qorti sejra tiċħad t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimat Farrugia.

29. Fit-tielet eċċezzjoni preliminari tal-intimat Farrugia huwa jilmenta mill-fatt li r-rikorrenti ma indikawx liema disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta kienu skonthom jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom. Fil-fehma ta' din il-Qorti din l-eċċezzjoni ma timmeritax li tiġi milqugħa in kwantu jirriżulta ċar liema kienu l-ilmenti mressqin mir-rikorrenti u li jsibu l-għerq tagħhom fid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Konsegwentement il-Qorti serja tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Farrugia.

E. IS-SITT U S-SEBA' EĊĊEZZJONIJIET TAL-AVUKAT TAL-ISTAT.

30. Fis-sitt eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti ma setgħux jippretendu li saret leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom in kwantu huma, għalkemm konxji tal-inflazzjoni tal-prezzijiet fis-suq immobiljarji, xorta waħda volontorjament ressqu biex jixtru propjetà protetta taħt il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Oltre minn hekk, fis-seba eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat kompla jisħaq li meta r-rikorrenti xtraw il-proprjeta in kwistjoni huma ma setgħux jippretendu li xtraw ukoll l-ilmenti kostituzzjonali li seta' kellhom il-predeċessuri fit-titolu.

31. In definittiva, dawn iż-żewġt eċċezzjonijiet jattakkaw l-istat ta' vittma tar-rikorrenti in kwantu skont l-Avukat tal-Istat minħabba fihom ir-rikorrenti ma jistgħux jivvantaw status ta' vittmi ta' kwalunkwe leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u għalhekk skontu l-azzjoni kienet għal kollox improponibbili.

32. Skont il-Ġurisprudenza tal-QEDB il-kunċett ta' vittma fi ħdan it-tifsira awtonoma Konvenzjonali jitqies li jista' jkun wieħed dirett jew

[3] Ara Av. Dr. Anthony P. Farrugia vs. L-Avukat tal-Istat et deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Settembru 2022.

indirett.[4] Il-provi verament juru li r-rikorrenti kienu akkwistaw l-għalqa in kwistjoni b'att pubbliku fis-27 ta' Diċembru 2013. Bħala sidien ta' din il-proprjeta huma daħlu fiż-żarbun tal-predeċessuri tagħhom mill-lat ta' jeddijiet in re. Huma kienu wkoll konxji mill-fatt li din l-għalqa kienet ukoll soġġetta għal qbiela konċessa mill-predeċessuri fit-titolu tagħhom. Għalkemm meta akkwistaw il-proprjeta huma akkwistaw il-jeddijiet reali fuq dik il-proprjeta li kellhom il-predeċessuri tagħhom. Għalkemm ma setgħux ukoll jinkludu l-jeddijiet tal-predeċessuri tagħhom bħala vitmi potenzjali tal-allegata vjolazzjoni mill-banda l-oħra mill-mument li r-rikorrenti akkwistaw il-jeddijiet reali fuq dik il-proprjeta, inkluż kif kienet suġġetta għall-qbiela konċessa mill-predeċessuri fit-titolu tagħhom li baqgħet fis-seħħ bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, jekk verament dawk id-disposizzjonijiet ta' dik il-Liġi lamentati f'dan il-każ kienu jwaslu għal ksur tal-jeddijiet tal-bniedem, dan l-allegat ksur setgħa wkoll jiġi mressaq mir-rikorrenti mill-mument li huma saru sidien ta' dik il-proprjeta soġġetta għal dik il-kirja – u dan fil-kuntest tal-argument li dik il-kirja kienet taggrava dik l-għalqa f'kuntest fejn l-istess kirja kienet tiġġedded awtomatikament b'saħħa ta' Liġi speċjali u li allura kienet bi vjolazzjoni tal-jeddijiet tas-sidien skont kif speċifikat fil-premessi tal-istess rikors promotur.

33. F'dan il-kuntest fattwali u ġuridiku, dil-Qorti tqis li r-rikorrenti jikkwalifikaw għal status ta' "vitma" sabiex jipproċedu b'dan il-każ kuntrarjament għal dak sottomess mill-Avukat tal-Istat. Il-fatt innifsu illi r-rikorrenti fiż-żmien li akkwistaw il-propjetà setgħu kienu konxji mill-inflazzjoni tal-prezzijiet fis-suq immobiljari, jew li kienet gravata minn kirja forzata ma timpinġix fuq dan l-aspett in kwantu jekk verament il-Liġi kienet tikser il-jeddijiet tal-bniedem marbuta mat-tgawdija tal-proprjeta l-istess rikorrenti setgħu jivvantaw li kienu suġġetti wkoll għall-allegat ksur mill-mument li huma saru sidien ta' dik il-proprjeta il-quddiem. L-għarfien tagħhom li l-jeddijiet tas-sidien preċedenti setgħu kienu mittiefsa ma jistax jiġi użat kontra tagħhom. l-għarfien tar-rikorrenti li fil-mument tal-akkwist tal-fond de quo setgħa kien hemm gabillott protett minn liġi speċjali drakonjana, ma jnaqqas xejn mill-jedd tagħhom li jaraw li dak l-istat ta' fatt u dritt li

[4] F'Villianatos and others vs. Greece [GC] deċiża fis-7 ta' Novembru 2013 intqal li t-terminu "victim" fil-kuntest tal-artikolu 34 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kienet tiddenota l-persuna jew persuni li kienu direttament jew indirettament affettwati mill-allegata vjolazzjoni. L-artikolu 34 allura kien jinkludi mhux biss il-vitma diretta tal-allegata vjolazzjoni iżda wkoll lil terzi persuni li setgħu jitqiesu vitmi indiretti jew għax il-vjolazzjoni kienet tirrekalhom ħsara jew għax huma kellhom interess validu u personali li jaraw li l-vjolazzjoni tiġi mitmuma. Imbagħad f'Buzadji vs Republic of Moldova [GC] deciza fil-5 ta' Lulju 2016 u Unifaun Theatre Productions Limited and Others vs. Malta deciza fil-15 ta' Awissu 2018, il-Qorti qalet ukoll li l-kwistjonijiet ta' "victim status" u "locus standi" setgħu jiġu mistħarrġa ex officio in kwantu kienu jolqtu l-ġurisdizzjoni tal-Qorti.

setgħa kien ritenibbli vjolattiv tal-jeddijiet tal-bniedem fil-passat ma jiġi ukoll imrażżan fil-ġejjieni fejn allura huma saru l-persuni potenzjalment effettwati b'dak l-allegat ksur.

Għaldaqstant, il-Qorti sejra tiċħad is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward.

F. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI DWAR IT-TALBIET U L-KUMPLAMENT TAL-EĊĊEZZJONIJIET TAL-INTIMATI FIL-MERITU

34. F'dan il-każ, ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-kirja in kwistjoni li kienet regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta kienet tilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom billi bis-saħħa tagħha huma ma setgħux jirriprendu l-pussess tagħha meta jridu. Huma lmentaw ukoll li l-qbiela tal-istess raba' ma kienetx tirrifletti l-prezz tal-kirjiet fis-suq għal dik it-tip ta' proprjeta. Skonthom dan wassal għal ksur tad-disposizzjonijiet tal-artikolu numru wieħed tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll tal-artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta)

35. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jgħid:

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

36. Kemm il-QEDB kif ukoll il-Qrati lokali trattaw dawn il-kwistjonijiet ta' allegat ksur ta' dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà minn ċittadin privat estensivament,[5] inkluż **Agnes Gera de**

[5] Fis-sentenza Amato Gauci vs. Malta deċiża fil-15 ta ' Settembru 2009 u saret finali fil-15 ta' Diċembru 2009, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem irrimarkat:

Petri Testaferrata vs. Avukat Ġenerali et deċiża fit-28 ta' Mejju 2019 u konfermata fl-appell fid-29 ta' Novembru 2019.[6]

37. L-għan tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta huwa li jirregola Kiri tar-Raba. L-Avukat tal-Istat issottometta li ma kienx hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet li l-miżuri leġiżlattivi kontemplati fil-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta kellhom bħala skop li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà, u għalhekk dawn riedu neċessarjament jiġu eżaminati taħt it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti ilmentaw mill-kirja li skonthom kienet baxxa wisq u li kien impossibbli għalihom li jirriprendu l-art. L-Avukat tal-Istat analizza jekk l-interferenza tal-Istat fuq il-propjeta privata għabbietx lir-rikorrenti 'with a disproportionate and excessive burden' u saħaq li l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx jagħmilha impossibbli biex sid iwaqqaf ir-rilokazzjoni. Fil-fatt l-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 199 kien isemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola setgħet ma tiġġeddidx fosthom meta għalqa titħalla ma tinħadimx jew tkun ġiet

---

Any interference with property must also satsfy the requirement of proportionality.As the court has repeatedly stated, a fair balancemust be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the of the individual's fundamental human rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears and individual and excessive burden (See Sporrong and Lonnroth 69-74) and Brumarescu vs Romania [GC} no. 28342/95, 78 ECHR 1999-VII).

[6] F'din il-kawża kien intqal li skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu:

Article 1 of Protocol No.1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled *inter alia*, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment to property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities James and Others vs The United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. § 98; Beyeler vs Italy (GC) no. 33202/96, 98 ECHR 2000-1; Saliba vs Malta, no. 4251/02, § 31, 8 November 2005).

Ġie deċiż u diversi drabi ritenut li:

Rent control schemes and restrictions on the right to terminate a tenenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1. it follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1 (Ara Hutten-Czapska vs Poland (GC) no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u Bitto & others vs Slovakia no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipju ta' (i) il-legalità, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.

Illi f'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalità tal-Kapitolu 69 u l-emendi tal-2009, u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-dritt tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

Hu evidenti li f'dan il-każ l-interess pubbliku mhuwiex immirat, 'at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness'. (Ara każijiet Attard Cassar vs Malta u Bradshaw vs Malta). Pero ġie deċiż ukoll li 'rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest'. (Ara G vs Austria no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Għalhekk il-prinċipji fuq stabbiliti dwar l-artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-każ ta' social housing u azjendi kummerċjali. (Ara Bradshaw vs Malta § 77). Din id-differenza ser tittieħed in konsiderazzjoni meta l-qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għall-ksur tad-drittijiet tagħha.

traskurata. In kwantu għall-ilment marbut mal-allegata kirja baxxa, intqal ukoll li r-rikorrenti ma rrikorrewx quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’ sabiex jitolbu awment fil-kera skond l-artikolu 3 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta’ Malta. Għal dawn ir-raġunijiet, l-Avukat tal-Istat issottometta li l-element ta' bilanċ u proporzjonalità ma jinsabx miksur.

38. F'dan ir-rigward, din il-qorti ħadet konjizzjoni tax-xhieda ta’ l-intimat Farrugia[7] fejn huwa kkonferma li l-art murija lilu fuq dokument D esebit fl-atti mal-kuntratt kienet imqabbla lilu filwaqt li kkonferma wkoll li l-art ma kienetx raba saqwi. Qal ukoll li qablu kien jużha in-nannu tiegħu imbagħad għaddiet għand ommu, u sussegwentement għaddiet għandu. Ikkonferma wkoll illi sa minn żmien nannuh l-art kienet tinħadem għall-patata u ful. Huwa kkonferma li fil-preżent l-art qed tinħadem għax għandu fiha l-qamħ li ried jindires, u baqa' wkoll il-ful miżrugħ.

39. Għalkemm huwa minnu li l-artikolu 4(2) fiż-żmien meta ġiet intavolata l-kawża kien isemmi diversi ċirkostanzi li jippermettu lis-sid li ma jġeddidx il-kirja, il-liġi xorta waħda kienet timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma setgħax igawdi bis-sħiħ il-propjetà tiegħu. Kien hemm ukoll limitazzjonijiet dwar kemm il-kera setgħet tiżdied.[8]

40. Madankollu, il-ħtieġa ta' preservazzjoni ta' art agrikola ġiet kostantament enfasizzata minn dawn il-qrati. Kif ġie ribadit fl-appell kostituzzjonali **Vincenza sive Sina Magro vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiż fil-31 ta' Mejju 2023:

> Il-Qorti hija konxja mill-fatt li l-qasam tal-biedja hu soċjalment importanti ħafna għaliex jgħin biex il-popolazzjoni tkun auto suffiċjenti għal dak li huwa ikel li jiġi mill-art bil-ħidma tal-bidwi. Dan jinħass aktar u aktar meta jkun hawn nuqqas ta’ prodott li jiġi importat jew iseħħ xi kalamita jew pandemija bħalma seħħ riċentement..
>
> .../...
>
> Barra minn hekk, l-argumenti magħmula mill-appellanta li l-liġi in kwistjoni għamlet aktar ħsara lis-settur agrikolu milli għenitu ma ġew sorretti mill-ebda provi, u l-qorti ma tistax tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq l-opinjoni ta' parti dwar l-effett li kellha il-liġi fuq is-settur. Dan apparti li dan l-argument u l-aggravju sħiħ huma kontradetti mill-fatt li l-appellanta stess argumentat li s-settur agrikolu huwa wieħed importanti u fraġli u li għalhekk intervent Statali fl-interess pubbliku huwa meħtieġ u ġustifikat.

---

[7] Xhieda tat-8 ta’ Mejju 2023, a fol 113 et seq.

[8] Ara l-appell kostituzzjonali fl-ismijiet J&C Properties Limited vs. Nazzareno Pulis et deċiż fit-23 ta' Novembru 2020.

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

> "Madankollu ma huwiex għalkollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żjieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera reċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żjidiet filqbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tassuq ħieles.
>
> 15. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu".

30. Il-Qorti tosserva li l-liġi impunjata ma nbidlet bl-ebda mod minn kif kienet meta ngħatat is-sentenza ċitata. Bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023 żdied l-artikolu 4 (2A) li fih hemm mekkaniżmu fejn il-kirja ġusta tar-raba' għall-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 hija ntiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens sħiħ fil-ġeneralita tal-każijiet kollha, pero 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 pero ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu rċevew madankollu qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet tagħha kif sanċiti permezz ta' l-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea però biss mill-1982 (meta saret il-kawża) sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi.

41. Fl-appell kostituzzjonali **Baldacchino Holdings Limited vs. L-Avukat Ġenerali et**[9] deċiż fit-12 ta' Lulju 2023 ġie ribadit:

[9] Appell numru 72/2016/1.

Il-kera hija element essenzjali ta' kull kirja irrespettivament hijiex ta' bini jew art agrikola, ġaladarba u l-ħlas li jirċievi sid il-kera mingħand il-kerrej għall-użu ta' ħwejġu. L-artikolu 3(2)(ċ) kif kien ma setax jiggarantixxi kera xierqa għas-sid.

Bl-Att XXII tal-2022 ġiet introdotta proċedura ġdida dwar iż-żieda fil-kera(Artikolu 3(2) tal-Kapitolu 199). Proċedura li mhijiex il-mertu tal-kawża. B'dik il-ligi l-artikolu 3(2)(ċ) gie mħassar.

42. L-ilment prinċipali f'dan il-każ, jirrigwarda l-kera perċepit fit-termini tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod li din il-liġi kienet iċċaħħad lis-sid mit-tgawdija ta' ħwejġu, filwaqt li kienet titħallas kera ferm baxxa ta' €6.99 kull sena. Dawn ir-restrizzjonijiet innegaw it-tgawdija paċifika tal-possedimenti tar-rikorrenti għax l-anqas ma setgħu jirċievu korrispettiv lokatizju xieraq.

43. Il-kwistjoni li trid tistħarreġ il-Qorti hija jekk is-sid kienx f'dan ix-xenarju qiegħed iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

44. Kif intwera, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kien mibni fuq tliet prinċipji:

(i) It-tgawdija paċifika tal-propjetà;
(ii) Minkejja dan, il-privazzjoni minn possedimenti għalkemm hija possibbli, kienet ukoll soġġetta għal kondizzjonijiet; u
(iii) l-Istat kellu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali.

45. Dawn it-tliet prinċipji, għalkemm distinti minn xulxin kienu relatati peress li l-aħħar tnejn kienu jitrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' ndħil fid-dritt tal-pussess paċifiku tal-propjetà, u għalhekk riedu jinftiehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

46. Kwalsijasi interferenza ma dan il-jedd riedet tkun kompatibbli mal-prinċipji (i) tal-legalità, (ii) ta' l-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Ried jinżamm proporzjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwitat 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 esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità, u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, meħtieġ li jiġi mistħarreġ jekk bħala konsegwenza tali ndħil mill-Istat, ir-rikorrenti jkunux ġarbu piż eċċessiv u sproporzjonat.

47. Id-determinazzjoni dwar jekk l-għan wara leġislazzjoni speċifika ikunx leġittimu trid isseħħ fuq il-bażi ta' kriterji oġġettivi. Il-

qasam tal-biedja huwa bla dubju soċjalment kruċjali fit-tħaris tal-interess ġenerali. Għalhekk, il-Qorti tqis li r-rekwiżiti tal-legalità u dak tal-għan leġittimu huma sodisfatti.

48. Biss it-twettieq ta' dan l-għan leġittimu, għalkemm mhux eskluż li jissarraf f'xi piż li jkun jista' jġorr l-individwu, mill-banda l-oħra ma għandux ikun piż sproporzjonat li l-individwu li tkun messitu x-xorti li jkun fakultuż ikollu jġorr sabiex ikun jista' jiġi moqdi l-għan leġittimu determinat mill-Istat. Dan l-isproporzjon jista' jiġi wkoll rifless fl-iżbilanċ li jista' jirriżulta bejn il-kumpens li jkun legalment u raġonevolment imissu jirċievi s-sid tal-proprjeta fi qbiela meta jittieħed kont tal-valur reali tal-proprjetà tiegħu. F'dan il-kuntest l-appell kostituzzjonali **Baldacchino Holdings Limited vs. L-Avukat Ġenerali** imsemmi iżjed il-fuq stqarr:

> Għalkemm ir-restrizzjonijiet li timponi l-liġi għandhom skop leġittimu, jibqa' l-fatt li fil-perjodu rilevanti il-Kapitolu 199 ma kienx jipprovdi l-mekkaniżmu sabiex is-sid jirċievi kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li għalkemm ma tkunx daqs kemm jista' jiddaħħal fis-suq ħieles, tkun kera diċenti u realistika għaż-żminijiet. Dan il-piż qiegħed ikollu jġorru biss is-sid.

49. Ukoll, fil-kawża fl-ismijiet **Lanfranco vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-18 ta' Marzu 2021 ġie ritenut li:

> Fis-seduta tat-22 ta' Frar 1967 tat-tieni Parlament (ara pp. 4048-4099 tad-dibattiti) kien imfisser l-għan għaliex sar l-Att XVI tal-1967 (illum Kap 199):
>
> "...... U dan hemm bżonnu għaliex meta għandek dak in-numru kbir li jaħdmu l-art jekk ma jkollhomx protezzjoni, l-art li tkun ilha tinħadem mill-familja tagħhom, jitilquha. Li dawn in-nies għandhom attakkament mal-art tagħhom u...... Jekk kemm il darba il-bidwi ma jkollux il-forza ta' tradizzjoni u attakament ma' dik l-art li qablu ħadem missieru, jekk ma jkunx hemm dan is-sentiment, diffiċli żżomm bniedem ma' l-art jekk ma tieħux dak id-dritt li jibqa' jġedded il-kirja vuoldiri protezzjoni.
>
> Hija din il-motivazzjoni li wasslet lill-leġislatur sabiex jaħseb għal li kirja ta' art agrikola tgħaddi minn persuna għal oħra fil-familja mingħajr ebda xkiel. Jekk din il-motivazzjoni hijiex ġusta jew jekk għadhiex tgħodd għaż-żminijiet tal-lum hija kwistjoni oħra. Jibqa' il-fatt illi r-rikorrent u l-ante kawża tiegħu una volta li sa miż-żminijiet imgħoddija kellhom kirja għaddejja favur l-intimati, ma kienx hemm għażla għajr li jkomplu l-kirja għalkemm fi żminijiet aktar riċenti ir-rikorrent mar quddiem il-bord fejn talab l-iżgumbrament tal-intimati Galea iżda ma rnexxilux.
>
> L-istorja soċjali u ekonomika tal-pajjiż turi li meta saret il-liġi kienet neċessarja, u l-ħsieb warajha kien tajjeb. L-iżvilupp tal-pajjiż matul is-snin wara l-1967 ġab miegħu mobilità mgħaġġla ta' persuni li ma baqgħux jaħdmu l-għelieqi sabiex jgħixu minnhom, u marru lejn setturi oħra fejn it-tkattir tal-ġid huwa akbar għaliex mhuwiex dipendenti fuq dak li jiġi min-natura u fejn it-tbatija fiżika hija anqas minn dik ta' xogħol ieħor.

> Ġara għalhekk illi dak l-intervent leġislattiv anke kellu propositi tajba ma baqax joffri bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej anzi nħoloq sproporzjonat vantaġġ qawwi kontra s-sid. Fil-każ tal-lum mhuwiex magħruf meta bdiet il-kirja bejn l-ante-kawża tar-rikorrent u l-ante kawża tal-intimati Galea. Li ċertament irriżulta huwa li l-kirja kienet ilha għaddejja għexieren ta' snin dejjem favur il-familjari tal-intimati. Ir-rata ta' kera li r-rikorrent u l-ante kawża tiegħu setgħu jipperċepixxu skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles hija oġġettivament baxxa. Il-kostatazzjonijiet u l-osservazzjonijiet u l-konklużjonijiet tal-perit tekniku huma prova inkonfutibbli.
>
> Il-protezzjoni li l-liġi preżentement taghti lit-tkomplija tal-kirja ma tippermettix lis-sid u lill-inkwilin li jifthemu żmien għat-tmiem tal-kirja. Kjarament il-Kapitolu 199 jiffavorixxi lill-inkwilin a skapitu tas-sid, għaliex dan m'għandux kontroll la fuq ir-ripreża tal-pussess u lanqas fuq l-ammont ta' qbil li jista' jitħallas. Il-kriterji tal-liġi kif inhuma sal-lum ma jirriflettux is-suq.
>
> Il-legalità tal-Kapitolu 199 mhijiex kontestata. Fl-istess waqt tajjeb jingħad ukoll, li għandu raġun ir-rikorrent meta jilmenta li bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 qed iġarrab ksur tal-artikolu Wieħed Protokoll Wieħed tal-Konvenzjoni għaliex jirriżulta ppruvat li mill-mod kif tista' tikkontrolla l-użu tal-proprjetà tiegħu, dik il-liġi ħoloq żbilanċ u sproporzjon kontra tiegħu, fatturi dawn li ma kinux iseħħu li kieku r-rikorrenti tħalla jgawdi l-proprjeta sal-milja tagħha.
>
> Il-qorti tisħaq li mhuwiex in diskussjoni l-jedd ta l-Istat li jikkontrolla b'leġiżlazzjoni l-użu tal-propjetá meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat hu obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġiżlazzjoni jkunu qegħdin jinżammu f'bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u dak privat.[10]

50. Il-ħarsien tal-interess ġenerali huwa doveruż, iżda ma jistax jissarraf fi sproporzjon u nuqqas ta' bilanċ ġust gravanti l-individwu sempliċiment għaliex ikun sid ta' proprjetà. L-anqas ma l-ħarsien ta' interess ġenerali jista jagħmel tajjeb għal benefiċċju privat ta' xi wħud, anke jekk gabillotti. Fil-fatt il-QEDB, fil-każ **James vs. United Kingdom** deċiż fl-1986, saħqet li:

> ....a deprivation of property for no reason other than to confer a private benefit on a private property cannot be in the public interest.[11]

51. Għalhekk l-Istat kellu d-dritt-dover li jintervjeni biex jassigura il-preservazzjoni tal-art agrikola. Mill-banda l-oħra l-individwu li jkun sid dik l-istess art ma jistax jiġi ipprivat mill-użu liberu tal-propjetà tiegħu. Din il-privazzjoni tista' wkoll tkun riflessa fir-rilokazzjoni forzata daqskemm fid-determinazzjoni u żamma ta' kera li tkun baxxa ħafna meqjusa fil-kuntest tal-art de quo nonche tal-ħtiġijiet soċjali u l-interess ġenerali tal-pajjiż. F'każ li l-Liġi żżomm fis-seħħ

---

[10] Ara wkoll **Catherine Cauchi vs. Brian Caruana et** (157/2021) deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-24 ta' Gunju 2024; **Baldacchino Holdings Limited vs. Avukat Generali et** (72/2016) deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fid-29 ta' Settembru 2021.

[11] Ara wkoll **Bramelid vs. Sweden** deċiża mill-QEDB, fl-1979.

dik ir-rilokazzjoni forzata jew iż-żamma ta' kera baxxa ħafna, mingħajr rimedju effettiv għal reviżjoni tat-terminu lokatizju jew għar-reviżjoni l-fuq tagħha ikun hemm ksur tad-dritt fundamentali taħt l-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

52. Il-Perit Tekniku Mario Cassar stima l-valur ta' din l-għalqa għal erba' mija u għoxrin elf Ewro (€420,000). Din il-valutazzjoni hija ferm 'il bogħod minn dak ikkonstatat mill-Perit *ex parte* tar-rikorrenti, il-Perit Joseph Cachia. Skont il-Perit Tekniku Cassar il-valur lokatizzju fl-2021 kien ta' erbat elef u mitejn euro (€4,200) fis-sena. Fit-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni il-Perit Cassar ikkonferma li huwa ħa in konsiderazzjoni wkoll ir-rapport tal-Perit Joseph Cachia, iżda xorta waħda ikkonferma l-valur mogħti minnu lill-għalqa. Huwa kompla jispjega li ħa in konsiderazzjoni il-potenzjal kollu tal-art u kkonsidra l-fatturi kollha marbuta magħha. Ix-xenarju kien ikun differenti li kieku s-sid applika għall-iżvilupp u l-permess ġie approvat; iżda dan ma kienx il-każ. Inoltre, l-Perit Tekniku innota li huwa ma setgħax jivvaluta żvilupp potenzjali fil-futur proprju għaliex l-applikazzjonijiet għal fondi adjaċenti kollha kienu 'il barra miż-żoni tal-iżvilupp. Anzi a fol 57, il-Perit Tekniku jisħaq li huwa kkonstata l-pjanti tal-SPED u kkonkluda li s-sit in kwistjoni ma kienx inkluż bħala arja għal żvilupp industrijali u kien jaqa' f'żona ODZ. Apparti minn hekk huwa stqarr ukoll li minn xi żmien l'hawn, ma kienetx baqgħet issir distinzjoni bejn art bagħli jew saqwi, għaliex il-Gvern nieda skema li jipprovdi ilma saqwi għall-artijiet agrikoli.

53. Apparti minn hekk, fl-appell kostituzzjonali **Vincenza sive Sina Magro vs. Avukat tal-Istat et** imsemmi iżjed il-fuq, ġew imfissra d-diffikultajiet marbuta mal-artijiet agrikoli, u li ma kienx realistiku li bidwi jħallas ammont daqshekk għoli biex jikri l-art agrikola. Inoltre, kif ribadit f'dak il-każ, il-Qorti ma serħitx rasha illi l-Perit Tekniku verament ħa in konsiderazzjoni kemm ikun lest li jħallas għall-art il-bidwi, fattur li fl-aħħar mill-aħħar jiddetermina l-vera domanda għall-art. Madankollu, meta meqjus li fl-2021, il-Perit Tekniku Mario Cassar stima l-valur lokatizju tal-għalqa fl-ammont ta' erbat elef u mitejn euro (€4,200) fis-sena, ma kienx hemmx dubbju li kienet teżisti diskrepanza kbira bejn il-kera xieraq u l-kera li kienu qegħdin jirċievu r-rikorrenti ta' sitt euro disa' u disgħin ċenteżmu (€6.99) fis-sena.

54. Għar-raġunijiet kollha hawn fuq spjegati, dil-Qorti tqis li r-rikorrenti ġarbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjighom kif imħares taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea limitatament mid-data li r-rikorrenti akkwistaw l-għalqa de quo fis-27 ta’ Dicembru 2013.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-intimat Farrugia għal dak li ġie eċċepit b’referenza għall-Artikolu numru Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-ilment dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

55. Dwar l-ilment tar-rikorrenti li kien hemm ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba li skonthom il-Kapitolu 199 ma kienx jagħtihom rimedju effettiv - għalkemm kien hemm il-possibbiltà li jadixxu lill-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba' - din il-Qorti tagħmel referenza għall-appell kostituzzjonali imsemmi iżjed il-fuq fl-ismijiet **J&C Properties Limited vs. Nazzareno Pulis et** tat-23 ta' Novembru 2020, fejn ġie ritenut:

> Tassew illi il-jedd ta' aċċess għal qorti bħala fergħa tal-jedd għal smigħ xieraq ma jagħtix jedd illi il-qorti tapplika l-liġi sostantiva favorevoli għal min jidher quddiemha, għax wara kollox liġi favorevoli għall-parti tkun sfavorevoli għall-parti l-oħra. Madankollu, jekk is-sid għandu jedd għal dħul fuq il-proprjeta tiegħu li jkun għall-inqas paragunabbli ma' dak li jagħti s-suq ħieles, meqjus ukoll il-fattur soċjali, ikun inutli li għandu jedd li jadixxi Qorti li m' għandhiex setgħat tatiħ ir-rimedju li jeħtieġ. Fil-każ tal-lum għalkemm kif rajna jista' jkun hemm ċirkostanzi fejn is-sid jista' jingħata mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’ rimedju xieraq, dawk iċ-ċirkostanzi huma x'aktarx eċċezzjonali u ma jistax għalhekk jingħad illi is-sid għandu garantit aċċess għal tribunal li sejjer jagħtih rimedju sħiħ u biżżejjed.[12]

Għalhekk dil-Qorti sejra ssib li kien hemm ksur tad-dritt ta' smigħ xieraq kif protett bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea qabel ma ġew introdotti l-aħħar emendi għall-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta’ Malta. Konsegwentement, filwaqt li sejra tilqa’ wkoll dik il-parti tal-ewwel talba li titratta l-ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u b’hekk tiċħad il-ħdax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

56. Fil-ħames u sitt eċċezzjonijiet preliminari tiegħu l-intimat Farrugia sostna li r-rikorrenti naqsu milli jeżerċitaw ir-rimedji ordinarji tagħhom skont il-Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta għal bdil fil-kundizzjonijiet u għalhekk ma setgħax jingħad li nkisrulhom xi drittijiet fundamentali.

---

[12] Ara wkoll l-appell kostituzzjonali Gerolamo sive Jimmy Bonavia noe vs. Avukat tal-Istat et (369/21/1) deċiż fit-12 ta' Lulju 2023; Orazio Vella et vs. L-Avukat tal-Istat et (103/2022) deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' April 2024.

57. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dawn l-argumenti tal-intimat Farrugia in kwantu kif rilevat f'din is-sentenza, anke li kieku r-rikorrenti rrikorrew għar-rimedju ordinarju (qabel ma saru l-emendi fl-2022) xorta waħda dak ir-rimedju li huma setgħu jottjenu ma kienx tali li setgħa jitqies li kien iħares sewwasew il-jeddijiet sanċiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea nonche dak misjub fl-artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni. Għalhekk il-fatt li ma eżerċitawx ir-rimedju ordinarju f'dan il-każ ma jfissirx li l-Liġi kif kienet qabel is-suċitati emendi ma kienetx fiha nnifisha vjolattiva tal-jeddijiet fundamentali tagħhom – indipendentement minn kull rimedju ordinarju li setgħa kien provdut li fi kwalunkwe każ ma kienx fih innifsu joffri rimedju xieraq.

Għaldaqstant il-Qorti serja tiċħad il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet preliminari tal-intimat Farrugia.

58. Fis-seba' eċċezzjoni tiegħu l-intimat Farrugia sostna li r-rikorrenti ma setgħux jallegaw ksur tal-jeddijiet tagħhom in kwantu l-ante-kawża tagħhom dejjem aċċettaw il-qbiela u anke r-rikorrenti għamlu dan wara li akkwistaw din il-proprjeta.

59. Dan l-argument huwa legalment insostenibbli in kwantu l-ksur tal-jeddijiet tal-bniedem f'dan il-każ kien naxxenti minn disposizzjonijiet ta' liġi li ma kienux iħarsu biżżejjed dak il-bilanċ meħtieġ bejn il-jeddijiet tas-sidien tal-art u dawk tal-inkwilini. Il-fatt li s-sidien kienu xtraw l-għalqa konsapevoli mill-fatt li din kienet imqabbla lill-intimat u anke huma aċċettaw il-qbiela mingħandu ma kien bl-ebda mod jissana l-ksur tal-jeddijiet tagħhom naxxenti minn karenza fil-liġi jew b'xi mod ieħor jeqred il-jedd tagħhom li jipprotestaw ruħhom mal-Istat li promulga liġi li kienet saret fil-konfront tagħhom ukoll mill-mument tal-akkwist tal-art in kwistjoni vjolattiva tal-jeddijiet tal-bniedem. Dan il-ksur kien jipprexxindi kwalunkwe forma ta' aċċettazzjoni ta' kera jew għarfien tal-istat ta' fatt u dritt li kien vjolattiv tal-istess drittijiet.

Għalhekk il-Qorti sejra tiċħad is-seba' eċċezzjoni tal-intimat Farrugia.

L-ilment dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

60. Ir-rikorrenti jibbażaw it-talba tagħhom ukoll ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

61. Il-Ġurisprudenza tal-QEDB tgħallem li l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni għandu natura aċċessorja, filwaqt li jista' jkun hemm vjolazzjoni ta' dan l-artikolu 14 anke jekk il-Qorti ma ssibx li kien hemm vjolazzjoni tad-disposizzjonijiet oħra tal-Konvenzjoni. L-artikolu 14 m'għandux eżistenza indipendenti mill-artikoli l-oħra u dejjem ried ikun hemm rabta bejn il-fatt tal-allegata diskriminazzjoni, u dak li jaqa' fl-ambitu ta' wieħed jew aktar mid-drittijiet sostantivi tal-Konvenzjoni.

62. Fil-każ **Haas vs. The Netherlands** deċiż fit-13 ta' Jannar 2004, il-QEDB spjegat b'mod espliċitu kif jopera l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni:

> Article 14 of the Convention complements the other substantive provisions of the Convention and the protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to the enjoyment of the rights and freedoms safeguarded by those provisions. Although the application of article 14 does not presuppose a breach of these provisions, and to this extent, it is autonomous, there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter.[13]

63. Illi kif sewwa sottomess mill-Avukat tal-Istat ir-rikorrenti ma rabtux dan l-artikolu 14 ma xi dispożizzjoni oħra tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk, fil-karenza ta' referenza u b'konnessjoni ma' dispożizzjonijiet oħra tal-Konvenzjoni u fin-nuqqas ta' prova ta' diskriminazzjoni kif minnhom allegat, din il-Qorti ma tistax tkompli tistħarreġ l-ilment tar-rikorrenti abbażi tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Konsegwentement, filwaqt li sejra tilqa' it-tnax, it-tlettax, u l-erbatax il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel dik il-parti tal-ewwel talba tar-rikorrenti għal dak li jirrigwarda l-allegat ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

---

[13] Ara wkoll Spadea & Scalabrino vs. Italy, deċiża fit-28 ta' Settembru 1995 fejn ingħad:

> Article 14 wil be breached where without objection and reasonable justification, persons in 'relevantly' similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established inter alia, that the sityation of the alleged victim can be considered smilar to that of persons who have been treated.

Ara wkoll l-appell kostituzzjonali Raymond Vella et vs. Il-Kummissarju tal-Artijiet, (551/1995/1) deċiż fl-24 ta' Mejju 2004.

Il-Kumpens

64. Dato s-sejbien ta' ksur tal-jeddijiet tal-bniedem a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea din il-Qorti tqis li r-rikorrenti jimmerithom kumpens għal dan il-ksur.

65. Ir-rikorrenti saru sidien tal-imsemmija għalqa permezz ta' kuntratt ta' akkwist datata 27 ta' Diċembru 2013, Dok A.

66. L-Avukat tal-Istat issottometta, li l-kumpens semmai kellu jibda jiddekorri biss mis-sena 2013, ossija mill-bidu tal-2014, peress li r-rikorrenti akkwistaw l-għalqa de quo fis-27 ta' Dicembru 2024 u dan sad-data tal-emendi introdotti bl-Att XXII tal-2022.

67. Din il-Qorti taqbel ma dan ir-raġunament u tqis li l-kumpens għandu jiddekorri mis-27 ta' Diċembru 2013 sad-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-Att XXII tal-2022.

68. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar (fol 212 *et sequitur*), il-valur lokatizju komplessiv tal-art mertu ta' dan il-każ, għall-perjodu bejn is-sena 2014 sas-sena 2021 kien:

Sena 2013	€ 1,959
Sena 2018	€ 3,156
Sena 2021	€ 4,200

69. Din kienet kirja ta' art agrikola u r-rikorrenti kienu ben konsapevoli meta xtraw din l-art li din kienet art użata għal skop agrikolu u li kienet imqabbla lill-intimat Farrugia bi skop agrikolu. Kif ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali f'kawżi reċenti, fosthom fil-kawża **Vincenza Magro vs. L-Avukat tal-Istat et** imsemmija iżjed il-fuq, f'dawn il-każijiet kellhom jiġu applikati wkoll il-linji gwida tas-sentenza **Cauchi vs. Malta**.[14]

[14] Każ numru 14013/19, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Ġunju 2021.

70. Inoltre, fl-appell kostituzzjonali deċiż fit-12 ta' Lulju 2023 fl-ismijiet **Gerolomo sive Jimmy Bonavia nomine vs. L-Avukat tal-Istat et**, fejn ingħad:[15]

> Min-naħa l-oħra l-qorti għandha id-dubji kemm bil-valur lokatizju li tal-perit tekniku, sid il-kera ser jirnexxielu jikseb ir-raba' għal skop agrikolu. L-eżerċizzju m'għandux ikun li timponi fuq il-kerrej żieda fil-qbiela tali li jitpoġġew f'sitwazzjoni li ekonomikament ma jkunx aktar vijabbli għalih li jkompli jaħdem ir-raba'. Madankollu, xorta jibqa' l-fatt li kera ta' €51 fis-sena hija baxxa wisq għal dik ir-raba' kollha.
>
> Hu fatt li qabel l-emendi li saru fil-Kapitolu 199 tal-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-23 ta' Diċembru 2022, il-liġi kienet diġa tipprovdi għall-possibiltà li sid il-kera jitlob awment fil-kera sakemm ma jiġix ippruvat li:
>
> > (c) Dawk in kundizzjonijiet ġodda ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f' għelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura ta' l-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibbiltà għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal.
>
> Mill-provi ma jirriżultax li qabel l-attur fetaħ din il-kawża fetaħ kawża fil-Bord u talab l-awment tal-kera. Hu fatt ukoll li skont paragrafu c) l-oneru tal-prova kien fuq l-inkwilin li juri li l-kera l-ġdida li jitlob sid il-kera mhijiex hekk huwa meta paragunata ma' kiri ta' art fl-istess parti ta' Malta. Pero huwa fatt magħruf li l-qbiela li titħallas għal kiri ta' raba' għal skop agrikolu hi normalment baxxa, kif inhu fatt magħruf ukoll li l-prassi kienet li fil-Bord, żidiet li jingħataw ma jkunux normalment maħduma fuq kriterji ta' suq ħieles. Għalkemm il-liġi tidher li kienet tagħtih diskrezzjoni wiesgħa lill-Bord meta jiffissa għall-awment fil-kera sakemm ma ssirx prova li l-kondizzjonijiet ġodda mitluba ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f' għelieqi paragunabbli fl-istess żona ta' Malta, ir-realtà hi oħra. Għalhekk li tibbaża fuq dispożizzjoni tal-liġi ma jkunx qiegħed tagħmel ġustizzja ġaladarba hu magħruf li l-Bord hu normalment konservattiv hekk meta tintalab iż-żieda fil-qbiela.
>
> Wara l-emendi li saru fil-Kapitolu 199 bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-23 ta' Diċembru 2022, jinbidel il-mod kif issir ir-reviżjoni tal-kera. Il-mertu ta' din il-kawża mhumiex l-emendi li saru fil-liġi prinċipali bil-għan li sid il-kera jien beda jirċievi kera aktar diċenti. Liġi li daħlet fis-seħħ fil-mori tal-kawża li fetaħ l-attur.

71. F'dan il-każ, ir-rikorrenti akkwistaw l-imsemmija art għall-prezz ta' €58,243.33; iżda mill-banda l-oħra il-Perit Tekniku stima l-istess art fl-ammont ta' €420,000. Din il-Qorti sejra tirreferi għall-appell kostituzzjonali **Gordon Grima Baldacchino vs. Avukat tal-Istat**

---

[15] Appell numru 369/21/1.

et[16] deċiż fid-29 ta' April 2024 li, għalkemm kien jikkonċerna kirja ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Kostituzzjonali ħadet in konsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrent kien akkwista il-fond mertu ta' dik il-vertenza bi prezz baxx, komparat mal-valur tiegħu fis-suq ħieles tmien snin wara. Għaldaqstant, kif għamlet il-Qorti Kostituzzjonali f'dak il-każ, din il-Qorti hija tal-fehma li kien xieraq li dan il-fattur jitqies fil-quantum tal-likwidazzjoni tad-danni.

72. Din il-Qorti jidhrilha wkoll dan l-apprezzament kapitali li għamlu r-rikorrenti kien ukoll frott tal-fatt li l-għalqa in kwistjoni kienet milquta bl-operattivita tal-liġijiet li issa qegħdin jimpunjaw. Dan huwa wkoll fattur li din il-Qorti trid tagħtih piż fil-likwidazzjoni tad-danni pekunarji. Irriżulta pruvat li l-għalqa in kwistjoni kienet imqabbla b'kera baxx u r-rikorrenti xtrawha meta kienu jafu li kienet gravata b'dan il-gabillott li kien imħares minn Liġi li kienet tagħtih protezzjoni kbira. Dan żgur kien fattur li inċida fuq il-prezz li huma ftehmu mas-sidien preċedenti li jħallsu. Issa ġie li allura għamlu apprezzament kapitali sostanzjali grazzi wkoll għall-fatt li dik l-għalqa kienet okkupata minn gabillott bis-saħħa tal-istess Liġi li kienet vjolattiva tal-jeddijiet tal-bniedem kif spjegat iżjed il-fuq.

Kumpens pekunarju u non-pekunarju

73. In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet u skond il-valutazzjonijiet fir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar, il-komputazzjoni tal-kumpens ser tkun kif ġej:

74. Din il-Qorti sejra tadotta l-kriterji stabbiliti f'**Cauchi vs. Malta.** u t-total tal-kostatazzjonijiet tal-valuri lokatizji huwa ta':

75.

2014 – 2017 = €1959 x 4 =	€7836
2018 – 2020 = €3156 x 3 =	€9468
2021– 2022 = €4200 x 2 =	€8400
Total	€25,704

76. Mill-insenjament tal-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% u 50%[17]:

[16] Appell numru 492/2021/1.

[17] Ara Baldacchino Holdings Limited vs. L-Avukat Ġenerali et (72/2016/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023, fejn ingħad:

30% ta’ €25,704 għall-għan leġittimu tal-liġi = €7711.20

€25,704 - €7711.20 = €17,992.80

77. Minn din is-somma ser jerġa' jitnaqqas ammont ta' 50%, rappreżentanti l-inċertezza li ried jiffaċċja r-rikorrent sabiex jirnexxilu iżomm l-proprjetà mikrija matul iż-żmien kollu ikkonċernat :

50% ta’ €17,992.80 = €8,996.40
€17,992.80 - €8,996.40 = €8,996.40

78. Minn dan l-ammont ta' €8,996.40, jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera ipperċepita matul is-snin.

79. Mill-ammont ta’ €8,996.40 irid jitnaqqas l-ammont ta’ kera imħallsa, kienet ta’ €6.99 fis-sena, għal tmien sinin ekwivalenti għal €55.92 (€8,996.40 – €55.92 = €8940.48).

80. Għalhekk, l-ammont ta' danni pekunarji jammontaw għal €8940.48.

81. Tenut kont u meqjusa l-konsiderazzjonijiet kollha magħmula hawn fuq dwar id-danni, din il-qorti tikkunsidra illi għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €1000 bħala kumpens non-pekunarju.

82. B’riferenza għad-disa eċċezzjoni tal-intimat Farrugia, il-Qorti jidhrilha li huwa għandu raġun meta jsostni li huwa ma għandux jiġi kundannat li jħallas kumpens jew spejjeż f’dan il-każ stante li ġaladarba huwa ma kienx jaħti għall-ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti ġaladarba tintlaqa’ t-talba tar-rikorrenti għall-ksur tal-jeddijiet proprjetarji tagħhom għar-raġunijiet spjegati iżjed il-fuq u l-likwidazzjoni tal-imsemmi kumpens.

Il-mod kif il-periti addizzjonali għamlu l-istima tal-valur lokatizju hi aktar mill-perspettiva tas-sid. Metodu li jikkunsidra l-valur tal-art u xi qligħ mistenni jirrendi investimenti simili għal kull sena. B'dak l-istimi d-destinazzjoni tal-kiri għax aktar tkunx biss għall-kontinwazzjoni ta' prodotti agrikoli. Li jinteressana f' dawn it-tip ta kawżi u l-valur lokatizju tar-raba’ fis-suq miftuħ għall-użu agrikolu u mhux biex tintuża għal xi skop ieħor.

Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti hi tal-fehma li l-kalkoli xorta għandhom isiru fuq l-istimi tal-periti addizzjonali ġaladarba m'hemmx provi aħjar. Madankollu, mit-total ser jitnaqqas 30 fil-mija (30%) għall-interess ġenerali u 50 fil-mija(50%) oħra għaliex mhux magħruf kemm l-art kienet ser tkun mikrija għal perjodu kollu u kemm sid il-kera kien ser jirnexxielu jikri l-art bil-valuri lokatizji għoljin li taw il-periti addizzjonali. Il-Qorti qieset ukoll il-fatt li l-art hi bagħli u għalhekk min jikri irid jara minn fejn ser iġib l-ilma li jfisser aktar spejjeż.

Ara wkoll l-appell kostituzzjonali Carmelo Azzopardi nomine vs. Avukat tal-Istat et (600/2021/1) deċiż fit-12 ta’ Lulju 2023.

Għalhekk il-Qorti sejra wkoll tilqa' d-disa eċċezzjoni tal-intimat Farrugia filwaqt li tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrent biex b'hekk tiddikjara li l-Avukat tal-Istat kien responsabbli għall-ħlas tal-kumpens pekunarju u non pekunarju lir-rikorrenti fl-ammont ta' disat elef, disa' mija u erbgħin euro tmienja u erbgħin ċenteżmu, (€9,940.48) u li allura sejjer jiġi kundannat sabiex iħallas dan l-ammont lir-rikorrent.

IT-TIENI TALBA TAR-RIKORRENTI – DWAR L-IŻGUMBRAMENT TAL-INTIMAT U R-RIPREŻA TAL-ART.

83. L-intimat Farrugia sostna illi huwa jkabbar il-ħxejjex fuq din l-art skont l-istaġun. Huwa rrefera wkoll għall-kawża fl-ismijiet **Orazio Vella et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża fit-8 ta' April 2024 mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fejn hemmhekk ġie ritenut li għall-fini ta' dawn il-kawżi, ma' kien hemm għalfejn wieħed jipprova li kien bidwi fuq bażi full-time iżda kien biżżejjed jiġi ppruvat li l-bidwi juża l-art tal-biedja.

84. Illi tenut kont ta' dawn il-fatturi kollha u tal-insenjament fil-kawzi reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, fosthom fil-każ, **Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat** imsemmija iżjed il-fuq, din il-Qorti tqis li mhix il-forum adatt fejn għandha tiġi deċiża kwistjoni bħal din. Anke jekk bħala Qorti ta' Ġustizzja Kostituzzjonali hija għandha poteri wiesgħa, u tista' tagħti dawk l-ordnijiet li jidhrilha xieraq, mill-banda l-oħra fil-kors ordinarju tal-eżerċizzju tas-setgħat tagħha hija għandha wkoll tara li qabel xejn tirrispetta l-proċeduri stabbiliti bil-Liġi, inkluż fejn dawn jarrogaw kompetenzi ordinarji speċifiċi.

Konsegwentement, filwaqt li tilqa' t-tminn eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tminn eċċezzjoni tal-intimat Farrugia, il-Qorti sejra tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti għal dak li jirrigwarda it-talba għar-ripreża tal-art, u l-iżgumbrament tal-intimat.

Deċide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qegħda:

a. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat stante li ġiet irtirata minnu;**

b. **Tiċħad l-ewwel, il-ħames, is-sitt, is-seba', id-disa', l-għaxar, il-ħdax u l-ħmistax il-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.**

c. **Tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, fis-sens li kwalunkwe leżjoni tad-drittijiet fundamentali f'dan il-każ ma setgħetx titqies tiddekorri qabel is-27 ta' Diċembru 2013.**

d. **Tilqa' l-ewwel parti tar-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fis-sens illi taqbel miegħu fejn jiddikjara li l-Istat kellu jedd u diskrezzjoni wiesa' li jwettaq liġijiet biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali u li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta kellu għan leġittimu li kien joħroġ mill-Liġi in kwantu kien maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli meħtieġa għall-ħajja iżda tiċħad l-istess raba' eċċezzjoni fejn l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li dak l-istess Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXII tal-2022, kien iżomm bilanċ ekwu mal-jeddijiet tas-sidien u li ma kienx jivvjola l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll;**

e. **Tilqa' t-tminn eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat in kwantu tqis li din il-Qorti ma kienetx il-forum adatt biex jiddeċiedi t-talba għall-iżgumbrament tal-gabillott;**

f. **Tilqa' t-tnax, it-tlettax u l-erbatax il-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat;**

Inoltre, filwaqt li:

g. **Tiċħad it-tieni, it-tielet, il-ħames, is-sitt, u s-seba' eċċezzjonijiet tal-intimat Farrugia,**

h. **Tilqa' l-ewwel, ir-raba', it-tminn, id-disa', l-għaxar[18] u l-ħdax il-eċċezzjoni tal-intimat Farrugia u**

[18] fis-sens li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta kellu għan leġittimu li kien jippromwovi l-interess pubbliku, soċjali u ekonomiku Malti maħdub biex titkompla l-attivita agrikola, għalkemm tiċħad l-istess eċċezzjoni safejn marbuta mas-sitt eċċezzjoni fejn tenna li ma nkisrux jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Konsegwentement :

i. **Filwaqt li tiċħad:**

- **dik il-parti tal-ewwel talba tar-rikorrenti għal dak li jirrigwarda l-allegat ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea moqri konġuntivament mal-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; kif ukoll**
- **tiċħad it-tieni talba fejn bħala rimedju r-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tordna r-ripresa tal-għalqa in kwistjoni;**

mill-banda l-oħra:

j. **Tilqa' parzjalment l-ewwel talba billi tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod partikolari l-artikoli 3, 4 u 14 (ta' kif kien il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022) kienu ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, kif ukoll id-dritt għal rimedju xieraq kif ilkoll protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u anke mill-artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni,[19] kif ukoll**

k. **tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrent biex b'hekk:**

- **tiddikjara li l-Avukat tal-Istat kien responsabbli għall-ħlas tal-kumpens pekunarju u non pekunarju lir-rikorrenti konsegwenza tal-applikazzjoni tal-Att XVI tal-1967 ossija l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta (kif kien qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022) u dan minħabba li naqas milli joħloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid tal-art agrikola u dawk tal-inkwilin;**

- **tillikwida l-ammont ta' kumpens pekunjarju u non pekunjarju fl-ammont ta' disat elef, disa' mija u erbgħin euro tmienja u erbgħin ċenteżmu, (€9,940.48) u li allura**

- **tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti.**

---

[19] iżda mhux ukoll in bażi għall-artikolu 14 moqri konġuntivament mal-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-interessi u l-Ispejjeż a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur