FIL- PRIM’ AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

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

Illum 27 ta’ Marzu 2025

Rikors numru 548/2021

James Galea Testaferrata (K.I. 561360M)
vs.
L-Avukat tal-Istat
Paul Camilleri (K.I.813935M)
Joseph Grima (K.I.323163M)
Lazarus Grima (K.I.586250M)
Carmel sive Charles Grima (K.I. 232361M)
Bartolomeo Borg (K.I. 790346M)
Saviour Gauci (K.I. 309241M)
John Gauci (K.I. 448669M)
John Muscat (K.I.607560M)
John Mary Muscat (K.I.160842M)
Emanuel Muscat (K.I.487661M)
Joseph Muscat (K.I.424466M)
John Mary Muscat (K.I.140569M)
Stephen Muscat (K.I.53173M)
Louis Camilleri (K.I.324435M)
Piu Camilleri (K.I. 374763M)
Vincent Camilleri (K.I. 820855M)
Dolores armla ta’ Nazzareno Galea (K.I. 314555M)

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors ta’ James Galea Testaferrata ippreżentat fil-25 ta’ Awissu 2021, fejn huwa premetta li fis-sena 2008 huwa kien wiret mingħand missieru porzjon art magħrufa bħala Tar-Ragħad jew Tar-Raħal, tal-kejl superfiċjali ta’ ċirka erba’ u erbgħin tomna b’mod li din l-art kienet suġġetta għall-qbiela ta’ għaxar euro u ħamsin ċenteżmu fis-sena liema qbiela kienet regolata bil-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta’ Malta. Minħabba li din il-Liġi ma kienetx tagħmilha possibbli għalih li jieħu lura din l-art meta jrid daqskemm l-anqas ma setgħa jgħolli l-kera għal wieħed li kien joqrob lejn il-prezz fis-suq miftuħ, huwa tenna li din il-kirja kienet qegħda tiksirlu l-jeddijiet fundamentali tiegħu bħala sid ta’ din l-art fis-sensi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

2. Għalhekk huwa talab lil din il-Qorti:

   i) Tiddikjara li ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif fuq premess u dan bi ksur ta' dak li hemm dispost fl-Artikolu Wieħed Protokoll Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali;
   ii) Tagħti rimedju pekunarju u non-pekunarju kemm biex jagħmel tajjeb għall-leżjoni li seħħet s’issa kif ukoll sabiex jiġi aċċertat li tali leżjoni ma tkomplix isseħħ liema rimedju għandu jikkomprendi kemm danni materjali u kif ukoll danni morali.
   iii) Tagħti provvediment xieraq u opportun sabiex ir-rimedju fuq imsemmi jkun wieħed xieraq u effettiv u sabiex jiġi aċċertat li l-leżjoni ma tkomplix isseħħ minn dakinhar tas-sentenza il quddiem.

   Bl-ispejjeż kontra l-intimati għas subizzjoni, li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni.

3. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-22 ta' Settembru 2021, fejn oppona għat-talbiet għar-raġunijiet segwenti:

   i. Li r-rikorrent ried iġib prova tat-titolu tiegħu, tal-kirja kif ukoll li din kienet regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta’ Malta;
   ii. Skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll l-Istat kellu kull jedd iwettaq liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta’ proprjetà skont l-interess ġenerali;
   iii. L-istat kien igawdi minn diskrezzjoni wiesa biex jidentifika x’kien meħtieġ fl-interess ġenerali u jistabblixxi dawk il-miżuri meħtieġa biex iħares dak l-interess ġenerali. Il-Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta kellu għan leġittimu, kien promulgat fl-interess ġenerali biex iħares

u jħeġġeġ l-agrikoltura meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem u kien Kap li jżomm bilanċ xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu;

iv. Li r-rikorrent ma kienx imċaħħad milli jieħu l-pussess effettiv tal-art in kwantu l-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta kien isemmi sitwazzjonijiet varji fejn sid setgħa jirriprendi art imqabbla. Inoltre ma kienx minnu li r-rikorrent ma setgħa jikseb kumpens xieraq in kwantu tal-art 3(ċ) tal-istess Kap kien itih il-jedd jadixxi lil Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba għal rimedju inkluż awment fil-qbiela taħt ċerti kundizzjonijiet;
v. B'hekk ma kienx hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll in kwantu mhux minnu li kien hemm nuqqas ta' proporzjonalita;
vi. Ġaladarba ma kienx hemm ksur, ma setgħux jintlaqgħu it-talbiet l-oħra dwar ir-rimedji u ħlas tal-kumpens;
vii. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

4. Rat ir-risposta ta' Dolores armla ta' Nazzareno Galea ippreżentata fit-23 ta' Settembru 2021 fejn opponiet għat-talbiet għar-raġunijiet segwenti:

i. Li r-rikorrent ried iġib il-prova tat-titolu tiegħu;
ii. Hija ma kienetx leġittima kontradittriċi stante li f'dawn il-każijiet kien l-Istat li kellu jirrispondi għal ksur ta' jeddijiet tal-bniedem;
iii. Hi dejjem osservat il-Liġijiet tal-pajjiż u ta dan ma setgħetx titgħabba bi ħtija jew responsabilita, li kienet esklussivament tal-Istat;
iv. Kwalsiasi rimedju li setgħa jiġi mogħti mill-Qorti kellu jġorru l-Istat u mhux hi;
v. Hija ottemperat ruħha mal-liġi u b'hekk kellha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;
vi. Kien il-Gvern li kellu jbagħti l-konsegwenzi jekk ikun naqas minn dmiru;
vii. Kwalunkwe rimedju li setgħa jingħata lir-rikorrent ma kienx jista' jinkludi l-iżgumbrament tal-intimata in kwantu dan ma kienx kompitu ta' din il-Qorti;
viii. In kwantu dawn kienu lmenti kostituzzjonali ma setgħux isiru talbiet diretti lejn individwu ossija ċittadin ordinarju;
ix. L-intimata ma kellhiex kontroll fuq il-leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u b'hekk ma setgħetx titqies responsabbli għal rimedju, kumpens jew spejjeż marbuta ma dawn il-proċeduri;
x. Hija kellha tiġi meħlusa mill-ispejjeż nonche mill-osservanza tal-ġudizzju;

5. Rat ir-risposta tal-intimati Paul Camilleri, Joseph Grima, Lazarus Grima, Carmel sive Charles Grima, Bartolomeo Borg, Saviour Gauci, John Gauci, John Muscat, Emanuel Muscat, Joseph Muscat, John Mary Muscat, Stephen Muscat, Louis Camilleri, Piu Camilleri u Vincent Camilleri ippreżentat fit-23 ta' Settembru 2021 fejn opponew għat-talbiet għar-raġunijiet segwenti:

i. Huma kellhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante li ma kienux leġittimi kontradditturi għal rimedji kostituzzjonali li kellhom jiġu indirizzati lejn l-Istat li kellu l-obbligu tal-ħarsien tal-istess jeddijiet;
ii. Jekk kien jirriżulta ksur tal-jeddijiet tal-bniedem kien l-Istat li kellu jirrispondi għal kumpens u danni;
iii. Il-Qorti kellha tirrifjuta li teżerċita setgħat kostituzzjonali in kwantu din l-azzjoni kienet intempestiva ġaladarba r-rikorrent kien ittenta proċeduri ċivili ordinarji quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba;
iv. Ma kienx kompitu ta’ din il-Qorti li bħala rimedju tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-art de quo stante li kien hemm forum ieħor li kien kompetenti għal dan; kif ukoll li rimedju fil-forma ta’ kumpens kien ikun biżżejjed effettiv fiċ-ċirkostanzi;
v. It-talba għal rimedju kienet ġuridikament inabbissibbli in kwantu għalkemm bażata fuq il-premessa li r-rikorrenti ma kellhomx setgħa li jirriprendu l-pussess tar-raba, fil-fatt il-Liġi kienet tipprovdi għal dan ir-rimedju quddiem il-Bord imsemmi;
vi. Ir-rikorrent kien jeħtieġ li jressaq l-aħjar prova tal-fatti allegati;
vii. Ir-rikorrent u l-ante-kawża kienu rrikonoxxew it-titolu lokatizju validu tal-intimati, irċevew il-qbiela u b’hekk dan implika kuntratt ta’ kera bil-kunsens ħieles tagħhom li kien jopera indipendentement mid-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta, b’liema azzjoni konsenswali tiegħu, ir-rikorrent kien ġie li rrinunzja għall-azzjoni bħal dik li kien qiegħed jipproponi;
viii. Ma kienx hemm l-elementi meħtieġa biex isseħħ it-teħid tat-tgawdija tar-raba de quo in kwantu ma kienx hemm ksur ta’ jeddijiet tal-bniedem peress li :
    - Il-miżura li kienet tagħti kera lill-intimati kienet temerġi minn qafas legali;
    - L-iskop ta’ dik il-miżura kien wieħed leġittimu intiż li jħares l-agrikoltura;
    - Il-Liġi ħolqot bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-iskop soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet tas-sidien ġaladarba kien hemm rimedji ordinarji disponibbli.

ix. Kienet l-għażla ħielsa tal-ante-kawża tar-rikorrent u tiegħu stess li jidħlu f'kuntratt ta' kera mal-intimati liema għażla kienet waħda ta' natura ekonomika u li kienet saret minkejja alternattivi u rimedji oħra disponibbli għalihom.
x. L-intimati ma kellhomx ibagħatu l-ispejjeż tal-proċeduri in kwantu saret bl-għaġġla mingħajr ebda interpellazzjoni.
xi. L-intimati kienu jafu b'dawn il-fatti personalment.
xii. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. Rat ir-risposta ulterjuri tal-intimati Paul Camilleri et (fol 408), kif awtorizzata b'digriet ta' din il-Qorti diversament ippreseduta datata 4 ta' April 2023 (fol 410) fejn allura eċċepixxew ulterjorment illi:

xiii. bl-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 ġie introdott rimedju ordinarju li kien jinnewtralizza għal kollox l-azzjoni tar-rikorrent b'mod li r-rikorrent kellu qabel xejn jipprevalixxi ruħu minn dan ir-rimedju qabel ma jkompli jipproċedi b'dawn il-proċeduri.

7. Rat li b'digriet tal-1 ta' Frar 2022, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat lill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea sabiex tirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-post in kwistjoni, kif ukoll il-valur lokatizju mis-sena 2008 sal-2014. (fol 201).

8. Rat li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea fit-12 ta' Settembru 2022 (fol 212), liema rapport ġie maħluf fis-26 ta' Settembru 2022 (fol 245).

9. Rat li fid-29 ta' Novembru 2022 ġiet ippreżenta nota mill-intimati bil-mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Marie Louise Caruana Galea (fol 303-308).

10. Rat lill-Perit Marie Louise Caruana Galea wieġbet għad-domandi tal-intimati in eskussjoni permezz ta' nota ippreżentata fis-7 ta' Marzu 2023 (fol 378 *et sequitur*).

11. Rat li permezz ta' nota ppreżentata fis-16 ta' Frar 2023, ir-rikorrent iddikjara illi porzjoni art li kienet okkupata minn Nazzareno Galea ġiet irritornata lilu fil-mori ta' dan il-każ, abbażi ta' ftehim anness fol 373, għaldaqstant huwa qiegħed jiddikjara li mhux qed jivvanta ebda pretenzjonijiet fil-konfront tas-superstiti martu Dolores Galea stante tranżazzjoni magħha, liema tranżazzjoni saret mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta' l-esponenti f'dawn il-proċeduri

(fol 372). Għaldaqstant, jirriżulta li r-rikorrent ċeda l-proċeduri fil-konfront ta' Dolores Galea.

12. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrent ippreżentata fit-22 ta’ Mejju 2024.

13. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fis-16 ta' Awissu 2024.

14. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimati ippreżentata fis-27 ta' Awissu 2024.

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

16. Rat li fil-verbal tat-30 ta’ April 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

17. Ir-rikorrent sar proprjetarju tal-art magħrufa bħala tar-Ragħad jew tar-Raħal Limiti tal-Imġarr tal-kejl superfiċjali ta' 44 tomna konfinanti mil-lvant ma' Triq Pubblika mit-Tramuntana ma' proprjeta tal-familja Stagno Navarra mill-Punent ma' proprjetà tal-Gvern kif indikata u delineata fuq il-pjanta annessa u immarkata Dok P wara li wiritha mingħand missieru li ġie nieqes fid-9 ta' Ġunju 2008. L-att ta’ dikjarazzjoni *causa mortis* relattiv iffirmat fis- 27 ta' Novembru 2008, ġie esebit fol 258. Ir-rikorrent kien wiret l-imsemmija art flimkien mat-tliet ħutu oħra. Sussegwentement, permezz ta' kuntratt tad-diviżjoni fl-atti tan-nutar Francis Micallef tad-19 ta’ Lulju 2011 Dok A, l-art in kwistjoni ġiet assenjata b’titolu ta’ diviżjoni lir-rikorrent fl-intier tagħha. Din l-art kienet soġġetta għal qbiela fl-ammont ta' għaxar euro u ħamsin ċenteżmu (€10.50) fis-sena. Ir-rikorrent kien għażel li ma jibqax jaċċetta l-kera, u l-inkwilini ddepożitawha fir-Reġistru tal-Qorti.

18. L-imsemmija art kienet okkupata minn diversi persuni li huma intimati u li jokkupaw porzjonijiet differenti tal-istess raba', fejn partijiet minnha kienu jidhru li jinħadmu filwaqt li parti mir-raba’ kienet qed tintuża bħala *paddock* taż-żwiemel u korsa, u parti minnha ma kienetx qed tinħadem. F’partijiet oħra tal-imsemmija art li kien hemm serer u ġwiebi.

C. L-EĊĊEZZJONIJIET IMRESQA MINN DOLORES GALEA

19. Fil-mori ta' din il-proċedura, parti mill-imsemmija art mertu ta' dan il-każ ġiet irritornata lura lir-rikorrent. Kien għalhekk li b'nota eżebita a fol 372 ir-rikorrent iddikjara li minħabba dik it-transazzjoni ma kienx qiegħed jivvinta pretensjonijiet ulterjuri fil-konfront ta' Dolores Galea, armla ta' Nazzareno Galea.

20. Il-Qorti qegħda tifhem din id-dikjarazzjoni da parti tar-rikorrent bħala forma ta' rinunzja għat-tkomplija tal-kawża fil-konfront tal-intimata Dolores Galea.[1]

Għaldaqstant il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talba fil-konfront tal-imsemmija intimata Dolores Galea filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet sollevati minnha.

D. L-EWWEL EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT U S-SITT EĊĊEZZJONI TAL-INTIMATI DWAR IT-TITOLU.

21. Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrent irid iġib prova tat-titolu li għandu fuq l-art mertu ta' din il-kawża, u jrid iġib prova li l-kirja hija soġġetta għall-Att Dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta).

22. Ir-rikorrent jixhed li huwa kien wiret dawn l-artijiet mingħand missieru li kien ġie nieqes fl-2008 kif ukoll li kienu ġew assenjati lilu fil-kuntratt ta' diviżjoni li kien sar fid-19 ta Lulju 2012.[2]

23. Mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tas-27 ta' Novembru 2008,[3] irriżulta li r-rikorrent wiret l-art in kwistjoni flimkien ma' tliet ħutu oħra, bħala eredi ta' missieru li miet fid-9 ta' Ġunju 2008. Sussegwentement, permezz ta' att ta' diviżjoni fl-atti tan-nutar

---

[1] Minn dan l-istadju l-quddiem kwalunkwe riferenza għall-intimati sejra ssir biss b'riferenza għall-Paul Camilleri et ad esklużjoni ta' Dolores Galea.

[2] Ara l-affidavit a fol 14 kif ukoll ix-xiehda tiegħu viva voce a fol 247.

[3] A fol 258.

Francis Micallef tad-19 ta' Lulju 2011,[4] esebit bħala Dok A, ir-rikorrent akkwista r-raba in kwistjoni fl-intier tagħha.

24. L-intimati Paul Camilleri et sostnew li l-kuntratt ta' diviżjoni, Dok A, kien biss estratt ta' kuntratt ta' diviżjoni. Għalhekk, ġie stqarru li r-rikorrent ma rnexxielux jagħmel il-prova minnu meħtieġa f'dan ir-rigward għas-sodisfazzjon ta' dak li jridu l-artikoli 558 ,559 u 562 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

25. Illi permezz tal-estratt tal-kuntratt ta' diviżjoni u d-dikjarazzjoni *causa mortis* esebita fl-atti, it-titolu tar-rikorrent jinsab ippruvat għas-sodisfazzjon tal-Qorti. Anke mix-xhieda tal-intimati Joseph Grima u Charles Grima li kien ilhom jokkupaw l-art in kwistjoni u jaħdmuha għal snin sħaħ irriżulta li din l-art kienet soġġetta għal qbiela (ta' €10.50 fis-sena) kienu jħallsuha lil Jimmy Vella u Manuel Muscat li kienu jtuhom "lis-Sinjur" – riferenza hawnhekk li x-xhud Joseph Grima kien qiegħed jagħmel għar-rikorrent preżenti fl-awla.[5]

26. Minn dokument B eżebit fl-atti a fol 12-13 jirriżulta wkoll li meta r-rikorrent ma baqax jaċċetta l-qbiela, din ġiet depożitata fir-reġistru tal-Qorti permezz ta' ċedola ta' depożitu numru 2788/19 li kienet intestata lil ħadd ħlief lir-rikorrent.

27. Minn dawn il-provi jirriżulta kemm li r-rikorrent kien wera sal-grad rikjest mill-Liġi li huwa kien sid l-art, kif ukoll li din l-art kienet mikrija, inter alia lill-intimati, u li din l-art kienet soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat kif ukoll is-sitt eċċezzjoni tal-intimati dwar it-titolu.

E. L-EWWEL U T-TIENI EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-INTIMATI PAUL CAMILLERI ET

28. Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-intimati eċċepew li ma kienux leġittimi kontradituri u kellhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju in kwantu talbiet għal rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kellhom jinġiebu kontra l-Istat jew

[4]

[5] Ara l-verbal a fol 286 u x-xiehda ta' Joseph Grima a fol 292.

entitajiet governattivi. Inoltre, fit-tieni eċċezzjoni preliminari ġie sostnut li kwalunkwe kumpens u danni pretiżi mir-rikorrent ma setgħux jissussistu fil-konfront tal-intimati iżda jekk xejn fil-konfront tal-Istat.

29. Il-pern tal-ilment tar-rikorrent kien ibbażat fuq ir-relazzjoni ta' kera forzata bejn is-sid u l-inkwilini gabillotti li kompliet matul is-snin u li baqgħet fis-seħħ. Kien jidher ċar kemm mill-premessi kif ukoll mit-talbiet kif dedotti li r-rikorrent kien qed jilmenta mid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

30. L-Istat kien responsabbli għall-promulgazzjoni tal-Liġijiet. L-Istat għalhekk kellu jwieġeb għal allegati vjolazzjonijiet tad-drittijiet umani.[6]

31. Għaldaqstant, l-intimati sewwa sostnew li t-talbiet ma setgħux jiġu sostnuti fil-konfront tagħhom in kwantu l-promulgazzjoni tal-liġijiet kienet responsabbiltà biss tal-Istat. Madankollu, l-intimati *qua* inkwilini u gabillotti, kienu direttament involuti fil-kwistjoni in eżami.

32. Kien għalhekk li huma kellhom id-dritt ikunu parti f'dan il-każ anke sabiex iresqu d-difiżi tagħhom.[7]

Konsegwentement, filwaqt li l-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari mill-banda l-oħra hija sejra tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari.

F. IT-TIELET EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

33. Permezz ta' din l-eċċezzjoni, l-intimati invitaw lil din il-Qorti tirrifjuta li teżerċita s-setgħa kostituzzjonali tagħha ai termini tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 4(2) tal-Kapitolu

---

[6] 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.

[7] 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.

319 tal-Liġijiet ta' Malta, billi skonthom l-azzjoni kienet intempestiva stante li b'din il-kawża r-rikorrenti fittxew rimedju straordinarju, fi żmien meta diġà kien hemm pendenti proċeduri ċivili ordinarji quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fl-ismijiet **James Galea Testaferrata vs Paul Camilleri et** (rik 8/15SG); kif ukoll billi r-rikorrent naqas milli jużufruwixxi ruħu mir-rimedji ordinarji mogħtija lilu biex jitlob l-awment ta' kera pagabbli.

34. **L-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni** jipprovdi:

> (2) Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skond is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura twettiq ta' kull (1) mid-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (maghdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
>
> Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li jekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu, f'kull każ meta tkun sodisfatta li meżżi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra.

35. **L-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319** tal-Liġijiet ta' Malta jgħid:

> Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skond is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura it-twettiq tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
>
> Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li meżżi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra.

36. Fil-każ **John Grech et vs. Onorevoli Prim Ministru et**[8] deċiż minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-29 ta' April 2013, u konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 filwaqt li ġie ritenut li din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-qrati, il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond fil-kawża fl-ismijiet **Dr. Mario Vella vs. Joseph Bannister nomine,** li kienet ġiet deċiża fis-7 ta' Marzu 1994, fejn wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra, illi:

---

[8] Rik nru 68/11.

Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali

a) Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;
b) Din il-qorti kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' illegalita jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju tad-diskrezzjonalita tal-ewwel qorti ikkonferita mill-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni;
c) Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;
d) Meta r-rikorrent ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-qorti għandha tikkonsidra li m'għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;
e) Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedji ordinarji, jekk pero dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħadd ieħor allura ma jkunx desiderabbli illi il-qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;
f) Meta l-ewwel qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja necessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata il-qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni.

Illi l-istess qorti fil-kawża fl-ismijiet **Philip Spiteri vs. Sammy Meilaq** deċiża fit-8 ta' Marzu 1995 qalet ukoll:

Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura kumplessa - u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f'xi liġi oħra, u oħrajn li m'għandhomx, rimedju ħlief kostituzzjonali - allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni.

37. Fil-kawża, **Maria sive Marthese Attard et vs. Policy Manager tal-Malta Shipyards et** deċiża mil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Settembru 2010, ġie dikjarat illi:

L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur ta' dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt, ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garantit. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu meżżi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu, ir-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali, u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża rimedju Kostituzzjonali.

38. Il-Qorti trid għalhekk tindaga jekk fiċ-ċirkostanzi tal-każ ir-rikorrent kellux għad-dispożizzjoni tiegħu rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilment imressaq minnu.

39. Madanakollu, kien dejjem fid-diskrezzjoni tal-Qorti jekk teżerċitax is-setgħat Kostituzzjonali tagħha jew le, indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment kellu jew ma kellux mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli. Fil-fatt, kif ribadit fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjetà ta' l-Għadu et** (40/10) deċiża fil-25 ta' Mejju 2016:

> '......... Id-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46 (2) (tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni) jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li tidħalla f'idejn il-qorti mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha.'

40. L-ilment tar-rikorrent kien li l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta kienu jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu u huwa ma kellux rimedji ordinarji li jkopru dan l-ilment. Skont ir-rikorrent, il-proċeduri disponibbli quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar- Raba' ma setgħux jitqiesu bħala rimedju effettiv u effikaċi għall-ilment kostituzzjonali in kwantu l-Bord seta' jiddeċiedi biss dwar il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta u kien marbut b'dawk id-dispożizzjonijiet. Eżempju ta' dan ġie miġjub mir-rikorrent fejn issottometta li għall-perjodu li lmenta minnu, il-proċeduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' iż-żieda fil-kera li setgħet tingħata kienet dejjem strettament ma dak dispost mill-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

41. Għaldaqstant, tenut kont tal-fattispeċje tal-każ, ma setgħax jingħad li r-rikorrent kellu rimedju ordinarju effettiv u adegwat fejn huwa jindirizza l-lanjanzi Kostituzzjonali tiegħu.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tiċħad it-tielet eċċezzjoni preliminari.

G. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI FIL-MERITU

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319)

42. 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.

43. 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,[9] inkluż **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fit-28 ta' Mejju 2019 u konfermata fl-appell fid-29 ta' Novembru 2019.[10]

---

[9] 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:

> 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).

[10] 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.

44. 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. Dawn riedu neċessarjament jiġu eżaminati taħt it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-anqas ma kien hemm diffikultà dwar il-legalità u l-miżuri maħsuba biex jipproteġu l-inkwilinat fl-artikolu 3 u 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. In kwantu s-settur tal-biedja u agrikoltura kien limitat minħabba l-limitazzjoni tal-art agrikola, l-istat kellu oneru akbar li jipproteġiha u jindukraha bl-aktar mod possibbli. L-Avukat tal-Istat għamel referenza wkoll għax-xhieda tal-espert agrikolu Malcolm Borg,[11] li xehed dwar l-importanza tas-settur agrikolu f'Malta, u l-ħtieġa tal-Istat Malti li jissalvagwardja l-art agrikola f'Malta. L-Avukat tal-Istat irrefera wkoll għax-xhieda tal-gabillotti intimati li sostnew li kirja ferm ogħla tkun tfisser il-qerda tas-settur agrikolu f'pajjiżna, li diġà qed jiffaċċja diffikultajiet.

45. Joseph Grima, Carmel Grima u Mark Gauċi essenzjalment ikkonfermaw li kienu bdiewa *full time* u kienu jaħdmu r-raba' mertu ta' din il-proċedura, għall-għixien tagħhom. Ikkonfermaw ukoll b'mod kollettiv li tenut kont tas-settur agrikolu f'pajjiżna ma kienx possibbli għalihom li jħallsu ammonti kbar ta' kera.

46. L-Avukat tal-Istat kompla jinsisti li r-rikorrent ma kienx korrett meta jgħid li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta kien iġiegħel lir-rikorrenti iġedded il-kirja agrikola wara l-għeluq taż-żmien tagħha in kwantu f'dan il-Kap, ma' kienx hemm dispożizzjoni simili għal dik misjuba fl-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li tgħid li sid il-kera ta' fond urban ma setax, mingħajr il-permess tal-Bord li jirregola l-Kera, jirrifjuta li jġedded il-kirja meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri. B'hekk, l-Avukat tal-Istat kompla jsostni li sa fejn jikkonċerna t-tiġdid tal-kirja ma setax jingħad li l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta xeħet piż sproporzjonat fuq ir-rikorrent.

47. L-Avukat tal-Istat, sostna wkoll li sa fejn l-ilment tar-rikorrent kien jolqot l-ammont ta' kera skont l-artikolu 3(2)(c) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kien qabel emendi tal- 2022, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' seta jintalab mis-sid li jagħmel kondizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tiegħu tiġi regolata mal-kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli. Di piu`, ladarba kien imbagħad ġie introdott is-subartikolu 2A fl-artikolu 3 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet

[11] li xehed fis-7 ta' Marzu 2023, li jmexxi l-Għaqda Bdiewa Attivi.

ta’ Malta, il-Liġi ġiet tistabbilixxi mekkaniżmu li kien jippermetti żiediet fil-kera. Għalhekk, l-Avukat tal-Istat ikkonkluda li mill-lenti tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta’ Malta ma setax jingħad li sid il-kera kien qiegħed jiġi mxekkel milli jgħolli l-kera.

48. Għalkemm kien minnu li l-artikolu 4(2) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta qabel l-emendi introdotti 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 fl-istess kuntest fejn il-kumpens għalih ma kienx neċessarjament wieħed ġust. Ma kienx minnu li din il-liġi ma kienet timponi ebda limitu dwar kemm setgħet tizdied il-kera mill-Bord li jikkontrolla l-Kiri tar-Raba. F'dan ir-rigward, issir referenza għall-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **J&C Properties Limited vs. Nazzareno Pulis et** deċiż fit-23 ta' Novembru 2020 fejn ġie ritenut:

> Madankollu mhuwiex għal kollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi iż-żieda fil-kera hija rregolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera reċentement, u mhux suġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’, żidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.
>
> Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' jingħata aktar piż lill-dan il-fattur peress li huwa minnu li l-kontroll tal-kiri tar-raba huwa anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu huwa biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassigura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-propjetà tiegħu.

49. 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.

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 ġġeddidx 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.

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

> 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.

51. 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' €10.50 kull sena. Dawn ir-restrizzjonijiet innegaw it-tgawdija paċifika tal-possedimenti tar-rikorrenti għax l-anqas ma setgħu jirċievu korrispettiv lokatizju xieraq.

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

53. 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.

54. 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.

---
[12] Appell numru 72/2016/1.

55. 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.

56. 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.

57. 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.

58. 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.[13]

59. 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.[14]

60. 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 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.

61. Il-Perit Tekniku l-Arkitett Marie Louise Caruana Galea ivvalutat l-art agrikola in kwistjoni fl-ammont ta' tlett miljuni, ħamsa u ħamsin elf u tmien mitt Ewro (€3,055,800). Il-valur lokatizzju fl-2022 kien ta' €30,558 fis-sena. L-Avukat tal-Istat sostna li kellu riservi dwar kemm il-gabillott kien kapaċi jħallas dawk il-flejjes għall-art sabiex minnha jagħmel sempliċiment użu agrikolu. Bl-istess mod, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Vincenza sive Sina Magro vs. Avukat tal-Istat et** fissret id-diffikultajiet, u li ma kienx realistiku li bidwi jkun imġiegħel iħallas ammont daqshekk għoli biex jikri l-art agrikola. Inoltre, kif ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali, fil-każ **Magro vs. Avukat tal-Istat et**, ġie sostnut li anki mill-eskussjoni, 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 jitqies li fl-2018 il-Perit Tekniku stmat il-valur lokatizju fl-ammont ta' €13,077 fis-sena u fl-

[13] 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.
[14] Ara wkoll **Bramelid vs. Sweden** deċiża mill-QEDB, fl-1979.

2022, Il-Perit Tekniku stmat il-valur lokatizju annwali fl-ammont ta' €30,558, ma kienx hemm dubbju li kien hemm diskrepanza kbira bejn il-kera xieraq u l-kera li kien qed jirċievi r-rikorrent ta' €10.50 fis-sena.

62. F'dan il-kwadru, il-Qorti tqis li r-rikorrent ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejġu kif imħares taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. It-talba sa fejn din tirrigwarda ksur tal-Artikolu Wieħed Protokoll Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea timmerita li tiġi milqugħa.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati fil-mertu għal dak eċċepit b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Kumpens

63. Konsegwentement, il-Qorti sejra tipprovdi għal kumpens minħabba dan il-ksur misjub.

64. Ir-rikorrent issottometta li l-kumpens dovut għandu jibda jiddekorri mill-2008, iġifieri mal-mewt ta' missieru u allura mal-mument tal-ftuħ tas-suċċessjoni meta huwa wiret flimkien mat-tliet ħutu. Kien sussegwentement li permezz tal-att ta' diviżjoni fl-atti tan-nutar Francis Micallef tad-19 ta' Lulju 2012 li l-art de quo saret tiegħu.

65. L-Avukat tal-Istat issottometta li l-kumpens kellu jibda jiddekorri mill-2008 kif pretiż mill-istess rikorrent sad-data ta' l-emendi l-aktar reċenti ntrodotti bl-Att XXII tal-2022; iżda peress li kien biss fis-sena 2012 li r-rikorrent akkwista l-art in kwistjoni fit-totalità tagħha kien ifisser li bejn l-2008 u l-2012 huwa kien biss intitolat għal kwart ta' dan il-kumpens li kien jirrappreżenta s-sehem tiegħu ta' kwart (1/4) indiviż.

66. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,[15] il-valur lokatizju komplessiv tal-fond mertu ta' dan il-każ, għall-perjodu bejn is-sena 2008 sas-sena 2022 kien hekk:

[15] A fol 212 *et sequitur.*

Sena 2008	€ 13,077.35
Sena 2013	€ 17,707.79
Sena 2018	€ 23,977.79
Sena 2022	€ 30,558.00

67. Kwantu għal dak li ħadet in konsiderazzjoni, anke meta ġiet biex tiddetermina dawn l-ammonti, in eskussjoni il-perit tekniku ippreċiżat li l-inkarigu tagħha kien li tirrelata fuq dak li kkonstatat waqt l-aċċess, u fejn ingħad li hemm biċċa art żdingata dan kien stat ta' fatt. Il-perit qablet ukoll li ma rat ebda żwiemel jagħmlu użu mill-passaġġ li tinsab immarkata f'żona wieħed. L-iżvilupp irregolari li kien hemm fl-art in kwistjoni ġie ikkonfermat minn analiżi mir-ritratti tal-ajru ta' wara l-1994. Il-fatt li ma nstab ebda permess għall-bini tagħhom, il-Perit tekniku kkonfermat li dawn setgħu jitneħħew ukoll. Il-perit tekniku ippreċiżat li biex ikkonstatat il-valur hija għamlet analiżi komparattiv mad-deskrizzjoni tal-avviżi u l-lokalità tagħhom filwaqt li spjegat li l-valur tas-suq kien differenti skond in-natura tal-art kienetx saqwija, bagħli, jew xagħri. Spjegat ulterjorment li fatturi li b'xi mod jaffettwaw il-valur lokatizju kienu jinkludu primarjament il-kejl kumplessiv tar-raba’, it-tip tar-raba’, il-kejl tal-istrutturi legali jew li setgħu jiġu ssanzjonati fil-lokalità u viċinanza ma' triq u l-fatt li l-għelieqi kienu imqabbla b'mod produttiv u fil-maġġor parti tal-art kien qed isir użu għal skop agrikolu. Kompliet tispjega illi l-art li kienet tinħadem jew li setgħet tinħadem kienet kunsidrata bħala raba ta' kejl superfiċjali ta' ċirka ħamsa u tletin elf u erba’ mitt metru kwadru (35,400 m.k.) filwaqt li l-art li kienet xagħri jew blat fil-wiċċ kellha kejl superfiċjali ta' sittax il elf u seba’ mitt metru kwadru (16,700 m.k.).

68. 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-intimati 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**.[16]

69. 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:[17]

[16] Każ numru 14013/19, deċiż mill-QEDB fil-25 ta’ Ġunju 2021.
[17] Appell numru 369/21/1.

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.

Kumpens pekunarju u non-pekunarju

70. In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet u skond il-valutazzjonijiet fir-rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea, il-komputazzjoni tal-kumpens ser tkun kif ġej:

71. Din il-Qorti taqbel mal-argument imressaq mill-Avukat tal-Istat fis-sens illi bejn id-data tal-mewt ta' missier ir-rikorrent[18] u d-data tal-att tad-diviżjoni.[19] Ir-raġuni hija li bejn dawn id-dati l-erbat aħwa kienu sidien in komun tal-għalqa biex b'hekk kull wieħed minnhom kellu sehem indiviż ta' kwart mill-istess għalqa, b'jedd korrispondenti għall-benefiċċji derivanti mill-istess għalqa għal dak il-perjodu. Il-kera baxx imħallas kien allura vjolazzjoni tal-jeddijiet proprjetarji tal-ko-eredi kollha u mhux biss tar-rikorrent. Id-dannu għalhekk ġie sofrut mill-eredi kollha u mhux biss mir-rikorrent f'dak il-perjodu in kwantu kull wieħed mill-ko-eredi ġie kompla fil-patrimonju tad-de cuius missierhom. L-att ta' diviżjoni assenja l-art de quo lir-rikorrent b'mod għalhekk li minn dik id-data l-quddiem huwa akkwista l-proprjeta sħiħa ta' dik l-art b'mod intier. Id-diviżjoni ma bidletx l-istatus proprjetarju retroattivament. Il-kumpens għandu jitħallas għal vjolazzjoni tal-jedd tal-proprjeta li seħħ fuq medda ta' żmien. Din il-vjolazzjoni kienet taggrava lil kull min kellu jedd proprjetarju matul dak iż-żmien fejn il-vjolazzjoni seħħet. B'hekk matul dak il-perjodu il-vjolazzjoni affettwat lill-erbat eredi u mhux lil wieħed minnhom biss. Imbagħad wara l-att ta' diviżjoni din il-vjolazzjoni ġiet taffettwa biss lir-rikorrent in kwantu issa huwa assorba fih innifsu l-jedd sħiħ fuq l-istess proprjetà.

72. Dan allura jwassal għal kalkolu li bejn id-9 ta' Ġunju 2008 u d-19 ta' Lulju 2012, l-ammont ta' kumpens qiegħed jiġi kalkulat fuq l-ammont ta' kera li skont il-perit tekniku setgħet tiġi perċepita għal art agrikola f'dawk iż-żminijiet li ma kienx għall-applikabbilita tar-restrizzjonijiet naxxenti mill-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan allura jammonta għal:

9 ta' Ġunju 2008 sal-31 ta' Diċembru 2008 :	€7345 / 4 = €1836
2009 :	€13077/4 = €3269
2010:	€13077/4 = €3269
2011:	€13077/4 = €3269
1 ta' Jannar 2012 sat-18 ta' Lulju 2012:	€7165 / 4 = €1791
Total ta' kumpens sħiħ:	€13,434

[18] 9 ta' Ġunju 2008.
[19] 19 ta' Lulju 2012.

73. Skont ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% għall-għan leġittimu tal-Liġi u 50% għall-inċertezza jekk ir-rikorrent ikunx jista’ jsib min irid jikri l-art[20]:

30% ta’ €13,434 = €4,030 li jridu jitnaqqsu minnha =

€13,434 - €4030 = €9404.

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

50% ta’ €9404 = €4702

75. Minn dan l-ammont ta' €4702 jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera ipperċepita matul dawn is-snin fl-ammont ta’ €52.50 li allura jiġi €4649.50 = €4650.

76. Għalhekk, l-ammont ta' danni pekunarji dovuti lir-rikorrent bejn id-9 ta’ Ġunju 2008 sat-18 ta’ Lulju 2012 jammontaw għal **€4650**.

77. Imbagħad bejn id-19 ta’ Lulju 2012 sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022, l-ammont ta’ kumpens dovut lir-rikorrent irid jingħata lilu bħala sid uniku tal-proprejta. Allura jiġi li għandu jedd għal:

19 ta’ Lulju 2012 sal-31 ta’ Diċembru 2012 =	€ 5912
2013 sa’ 2017 : €17707 x 5 =	€88535
2018 sa’ 2021 : €23977 x 5 =	€95908

---

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

> 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) deciz fit-12 ta’ Lulju 2023.

2022 sas- 7 ta’ Frar 2023[21] = €30,558 + €3098 = €33656

Total : €224,011

78. Mill-insenjament ġurisprudenzjali imsemmi iżjed il-fuq iridu jitnaqqsu 30% u 50%:

30% ta’ €224011 = €67203. Allura €224011 - €67203 = €156,808.

79. Minn din is-somma ser jerġa' jitnaqqas ammont ta' 50%.

50% ta’ €156,808 = €78,404.

80. Minn dan l-ammont ta’ €78404 irid jitnaqqas l-ammont ta' kera pperċepita matul is-snin €10.50 x 11 = €115.50. Allura:

€78404 - €115.50 = €78,289.

81. Għaldaqstant l-ammont ta' kumpens pekunarju għal-perjodu bejn 19 ta’ Lulju 2012 u s-7 ta’ Frar 2023 huwa ta’ €78,289 li flimkien mal-ammont ta’ €4650 għas-snin preċedenti jammonta għal €82,939.

82. Din il-qorti tikkunsidra illi għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €2000 bħala kumpens non-pekunarju.

83. Għalhekk, il-kumpens totali pekunarju u non pekunarju huwa ta' **€84,939**.

84. B'referenza għal dak sottomess mir-rikorrent li l-Avukat tal-Istat kellu jħallas kumpens li jkopri għat-tmien snin fil-ġejjin biex jagħmel tajjeb għall-imsemmi telf magħruf bħala ‘higher future rent’, din il-Qorti ma tistax tilqa’ dan l-argument in vista tal-emendi u d-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022, nonche l-istess insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Baldacchino Holdings Limited vs. L-Avukat Ġenerali et** (72/2016/1) deċiża fit-12 ta' Lulju 2023.

Konsegwentement il-Qorti sejra tilqa’ t-talba tar-rikorrent għall-ħlas tal-kumpens pekunjarju u non pekunjarju fl-ammont ta’ erbgħa u

[21] Ladarba d-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022 kienet it-8 ta’ Frar 2023.

tmenin elf, disa mija disa u tletin euro (€84,939) li għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat.

H. IR-RABA' U L-ĦAMES EĊĊEZZJONIJIET

85. F'dawn l-eċċezzjonijiet, l-intimati saħqu li :

i. Ma kienx kompitu ta' din il-Qorti li bħala rimedju tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-art de quo stante li kien hemm forum ieħor li kien kompetenti għal dan; kif ukoll li rimedju fil-forma ta' kumpens kien ikun biżżejjed effettiv fiċ-ċirkostanzi;
ii. It-talba għal rimedju kienet ġuridikament inabbissibbli in kwantu għalkemm bażata fuq il-premessa li r-rikorrenti ma kellhomx setgħa li jirriprendu l-pussess tar-raba, fil-fatt il-Liġi kienet tipprovdi għal dan ir-rimedju quddiem il-Bord imsemmi;

86. Kemm fil-premessi kif ukoll fit-talbiet kif dedotti, għalkemm hemm talba għalbiex din il-Qorti tagħti rimedju, m'hemmx talba speċifika għall-iżgumbrament tal-intimati. Saret referenza biss għall-iżgumbrament fl-affidavit anness mar-rikors promotur, fejn ir-rikorrent sostna li jixtieq li din il-Qorti tagħti pronunzjament biex tiżgombra lill-inkwilini mill-proprjetà tiegħu.

87. Fis-sottomissjonijiet tal-intimati ġie sostnut li ma kienx hemm dubju li fil-promulgazzjoni tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta l-Istat fittex li jilħaq għan leġittimu li fiħ skop soċjali li kien meħtieġ. Saret referenza wkoll għall-ħtieġa ta' protezzjoni tal-inkwilini gabillotti li jaħdmu fl-industrija tal-agrikoltura, bid-diffikultajiet kollha li din iġġib magħha. F'dan ir-rigward, din il-qorti diġà għamlet referenza għal dak ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenzi reċenti, dwar dan il-fatt. Fis-sottomissjonijiet tagħhom l-intimati, jkomplu jagħmlu referenza għax-xhieda ta' Malcolm Borg, u kif ukoll għax-xhieda ta' Joseph Grima li huwa bidwi *full time* li qed juża s-serer u l-ġwiebi fl-art in kwistjoni.

88. Illi tenut kont ta' dawn il-fatturi kollha u tal-insenjament fil-kawzi recenti tal-Qorti Kostituzzjonali, fosthom **Vincenza sive Sina Magro vs. L-Avukat tal-Istat** (224/19/1) deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023, din il-Qorti tqis li mhix il-forum adatt biex tordna miżura ta' din in-natura, *dato che* hemm ukoll forum ordinarju adatt li jittratta speċifikament rikjesti simili inkluż dwar ċerti

lmenti li saru f'dan il-każ nonche l-provi li tresqu dwar in-natura tal-użu li kien qiegħed isir minn xi intimati fuq parti minn din l-art jew nuqqas ta' użu tal-art in kwistjoni f'partijiet oħra konsoni mal-ftehim lokatizju bejn il-partijiet. 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, il-Qorti sejra tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimati.

89. Mill-banda l-oħra, il-ħames eċċezzjoni tal-intimati ma timmeritax li tiġi milqugħa minħabba l-fatt li għalkemm verament l-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta kien jipprovdi rimedju ordinarju, dan ma kienx ifisser li r-rikorrenti ma setgħux iressqu talba għall-istħarriġ tal-istess.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tiċħad il-ħames eċċezzjoni.

I. L-EĊĊEZZJONI ULTERJURI

90. Fl-eċċezzjoni ulterjuri ġie sostnut li t-talbiet attriċi kellhom jiġu miċħuda peress li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022, ġie introdott rimedju ordinarju li kien jinnewtralizza għal kollox l-ilmenti konvenzjonali u kostituzzjonali ta' l-attur, b'dan il-attur kellu qabel xejn jipprevalixxi ruħu minn tali rimedju qabel ma jipproċedi bl-azzjoni Kostituzzjonali straordinarja odjerna.

91. Din il-qorti terġa' tagħmel referenza għal dak ċitat fl-appell kostituzzjonali **Baldacchino Holdings Limited vs. L-Avukat Ġenerali et**, li tirreferi għall-proċedura ġdida introdotta bl-Att XXII tal-2022 fl-artikolu 3(2) tal-Kapitolu 199, dwar żieda fil-kera, u huwa proprju għalhekk li il-kumpens ser jinħadem sakemm daħal fis-seħħ l-Att XXII tas-sena 2022. Bil-fatt li kien hemm dawn l-emendi ma jfissirx li l-ksur li seħħ preċedentement ma kienx jista' jiġi mistħarreġ.

Konsegwentement il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjoni ulterjuri tal-intimati.

Deċide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet u motivi premessi, il-Qorti:

A. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri:

i. tat-talba fil-konfront tal-intimata Dolores Galea u tal-eċċezzjonijiet sollevati minnha,[22] u
ii. tal-ħdax u tnax il-eċċezzjoni tal-intimati; kif ukoll
iii. tas-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat;

B. Inoltre, filwaqt li fil-prinċipju taqbel mal-Avukat tal-Istat fis-sens illi kien minnu li skont il-Proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Istat kellu kull jedd iwettaq liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat in kwantu f'dan il-każ irriżulta li ma nżammitx proporzjonalita bejn il-jedd tas-sidien u dak tal-inkwilini fid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta li qabel l-emendi introdotti bl-Att XXII tal-2022 kienu jirrestrinġu serjament il-possibilita' tal-awmenti tal-kera għal prezz viċin il-prezz tas-suq u l-possibilita li jieħu lura l-art imqabla;

C. Filwaqt li taqbel mal-Avukat tal-Istat fil-prinċipju fis-sens li kien minnu li l-Istat kien igawdi minn diskrezzjoni wiesa' biex jidentifika x'kien meħtieġ fl-interess ġenerali u jistabblixxi dawk il-miżuri meħtieġa biex iħares dak l-interess ġenerali kif ukoll li l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta kellu għan leġittimu u kien promulgat fl-interess ġenerali biex iħares l-agrikoltura, tiċħad it-tielet eċċezzjoni in kwantu f'dan il-każ ġie muri li l-istess Liġi ma kienetx iżżomm bilanċ xieraq bejn l-interessi tas-sid u l-gabillott kif fuq spjegat;

D. Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat fil-meritu; u fl-istess ħin:

E. Filwaqt li tiċħad l-ewwel, it-tielet, il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tminn u d-disa' eċċezzjonijiet preliminari tal-intimati;

---

[22] stante li l-partijiet laħqu transazzjoni u r-rikorrent iddikjara fl-atti tal-kawża li ma kienx qiegħed jivvinta pretensjonijiet ulterjuri fil-konfront ta' Dolores Galea, armla ta' Nazzareno Galea.

F. Tilqa’ t-tieni, ir-raba’ u l-għaxar eċċezzjoni Preliminari tal-intimati u

G. Tiċħad l-eċċezzjoni ulterjuri tal-intimati.

U għalhekk għar-raġunijiet spjegati, din il-Qorti qiegħda :

H. Tilqa’ limitatament l-ewwel talba u tiddikjara li ġew leżi id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, u dan bi ksur ta' dak li hemm dispost fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali.

I. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara li bħala rimedju għall-ksur misjub f’dan il-każ u sabiex jagħmel tajjeb għall-leżjoni li seħħet s'issa il-Qorti tillikwida l-ammont ta' danni pekunarji u non-pekunarji fl-ammont ta' erbgħa u tmenin elf, disa’ mija disa u tletin euro (€84,939);

J. Tilqa' parzjalment it-tielet talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrent l-imsemmija somma ta’ erbgħa u tmenin elf, disa mija disa u tletin euro (€84,939).

Bl-imgħax u bl-ispejjeż a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur