QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR.IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum il-Ġimgħa 28 ta' Marzu, 2025

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 818/2021 MH

Numru: 1

Salvinu Caruana, Giuseppa Caruana,
Cynthia Caruana u Charlene Caruana

vs

Avukat ta' l-Istat u George Abela

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tat-22 ta' Diċembru 2021** li permezz tiegħu premettew u talbu -

1. *"ILLI l-esponenti huma sidien* *<u>tar-raba</u>* *ossija dak maghruf bhala 'Ta Wied Hesri' fil-limiti ta' Haz-Zebbug (Malta) tal-kejl superficjali ta' cirka elf erbgha mija u erbgha u sebghin metri kwadri (1,474mk).*

2. *ILLI l-intimata Abela jiddetjeni r-raba imsemmi b' titolu ta' lokazzjoni versu l-hlas ta' kera ta' zewg Euro u tlieta u tletin (€ 2.33) fis-sena u dana in linea mad-dispost ta' l-artikoli. 3, 4 u 14 tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba', Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.*

3. *ILLI l-fuq imsemmija kijra hija protetta skond id-dispost ta' l-artikoli. 3, 4 u 14 tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba', Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.*

4. *ILLI l-protezzjoni li jgawdi l-intimat Abela qua inkwilin hija kawzi assoluta fis-sens li ccahhad lill-esponenti milli jiehdu pussess lura tar-raba taghhom peress li huma kostretti, bit-thaddim tal-legislazzjoni fuq elenkata jibghu jaccettew tigdid tal-kirja b' mod perpetwu b' kera minima.*

5. *ILLI l-kera percepita mill-esponenti hija irrizorja u ferm anqas minn dak li kellhom jircievu li kieku l-fond de quo kellu jinkera fis-suq miftuh.*

6. *ILLI l-protezzjoni moghtija lill-intimat Abela bit-thaddim tad-disposizzjonijiet tal-ligi fuq elenkati qed tohloq zbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet ta' l-esponenti qua sidien u ta' l-intimat Abela qua inkwilini. Dan l-izbilanc qed jilledi d-drittijiet fondamentali ta' l-esponenti kif sanciti fl-artikolu 1 ta' l-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-artikolu 14 ta' l-istess konvenzjoni, kif ukoll l-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

7. *ILLI l-intervent legislattiv qed iwassal biex l-esponenti:*

(i) ikunu mcahhda mid-dgwadija tal-proprjeta' taghhom ghal zmien indefinit;

(ii) ..isofru tnaqqis sostanzjali ta' l-introjtu qua sidien li jistghu jippercepixxu mill-kirja tal-proprjeta', de quo kieku din kellha tinkera fis-suq miftuh,

(iii) ikollhom ghad-disposizzjoni taghhom rimedji limitatissimi u mhux effettivi ghar-ripreia tar-raba imsemmi,li jammontaw ghal ksur tad-dritt ta' protezzjoni ta' proprjeta' privata kif sanciti fl-artikolu 1 ta' l-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-artikolu 14 ta' l-istess konvenzjoni, kif ukoll l-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

8. *ILLI dan il-pregudizzju l-esponenti sofrewh wahedhom minghajr ebda tip ta' ghajnuna jew intervent mill-istat.*

***GHALDAQSTANT** jghid l-intimat ghaliex din l-Onorabbli Qorti prevja kull dikjarazzjoni bzonjuza u necessarja ma ghandiex:*

1. ***TIDDIKJARA** illi fil-konfront ta' l-esponenti, bl-operazzjonijiet ta' l-artikoli. 3, 4 u 14 tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba', Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat tar-raba ossija dak maghruf bhala 'Ta Wied Hesri' fil-limiti ta' Haz-Zebbug (Malta) tal-kejl superficjali ta' cirka elf erbgha mija u ergbgha u sebghin metri kwadri (1,474mk) ghal zmien indefinit, b' kera sostanzjalment anqas minn dak li kieku kellu jigi percepit fis-suq miftuh.*

2. ***TIDDIKJARA** li kawza ta' dan qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti kif sanciti bl-ArtikoIu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Ligijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;*

3. ***TIDDIKJARA** li l-esponenti qed isofru u sofrew id-danni peress li ma giex ikkreat bilanc bejn id-drittijiet ta' l-esponenti quo sid u dawk tal-inkwilini, ai termini ta' l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

4. ***TILLIKWIDA** d-danni sofferti mill-esponenti u tikkundna lill-intimati jew min minnhom Jhallsu l-istess.*

5. ***TORDNA** l-izgombrament ta' l-intimat Abela mir-raba ossija dak maghruf bhala 'Ta Wied Hesri' fil-limiti ta' Haz-Zebbug (Malta)*

tal-kejl superficjali ta' cirka elf erbgha mija u erbgha u sebghin metri kwadri (1,474mk) u dana fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti jew fin-nuqqas tiddikjara li l-istess intimati Abela ma jistax jibqa jistrieh fuq dana t-titolu lokatizju.

*6. **TAGHTI** kull rimedju iehor xieraq u opportun fic-Cirkostanzi.*

Bl-ispejjes tal-presenti u ta' l-ittra ufficjali li ggib ir-referenza"

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-21 ta' Jannar 2022**[1] permezz ta' liema eċċepixxa –

1. *"Illi preliminarjament ghandha ai termini tal-artikolu 175(1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta issir korrezzjoni fl-okkju sabiex isem l-esponent jaqra 'Avukat tal-Istat';*

2. *Illi jehtieg li r-rikorrenti jipprovaw li huma tassew is-sidien tar-raba' maghrufa bhala 'Ta Wied Hesri 'fil-limiti ta ' Haz-Zebbug (Malta) tal-kejl superficjali ta ' Cirka elf erbgha mija u erbgha u sebghin metri kwadri (1,474mk)' fl-intier taghha mertu ta' dawn il-proceduri;*

3. *Illi bla hsara ghas-suespost, jinkombi wkoll fuq l-istess rikorrenti li jipprovaw kif ir-raba' mertu ta' dawn il-proceduri hija soggetta ghall-kirja agrikola li hija regolata **bil-Kapitolu 199 tal-ligijiet ta' Malta**;*

4. *Illi bla hsara ghas-suespost, anke f'kaz li r-rikorrenti jirnexxielhom jipprovaw li huma s-sidien assoluti tar-raba'mertu ta' din il-kawza, kif ukoll jipprovaw li din l-istess art hija soggetta ghall-kirja agrikola ai termini tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponent huwa xorta wahda tal-fehma li fil-mertu l-ilmenti tar-rikorrenti huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;*

[1] Fol 7 et seq

5. *Illi bla hasra ghas-suespost, il-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta inkluz l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kapitolu ma jilledux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

6. *Illi bla hsara ghas-suespost, ma hemmx ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**. Dan qieghed jinghad ghaliex skond **l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda haga f'dak l-artikolu ma ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta', li ssehh fil-kuntest ta' kirja. L-esponent huwa wkoll tal-fehma li d-dispozizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jghoddu biss meta jkun hemm tehid imgieghel tal-proprjeta'. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid imgieghel, persuna trid tigi mnezza' minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Dan pero' mhuwiex il-kaz hawnhekk, ghaliex bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux il-jeddijiet kollha taghhom fuq il-gid in kwistjoni. Tant hu hekk, li **l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199** isemmi lista shiha ta' cirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja ma tibqax tiggedded. Minbarra hekk, ir-rikorrenti bhala sidien jistghu ukoll jitolbu li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jirriflettu kirjiet ohra li huma paragunabbli skond kif imsemmi **fl-artikolu 3 tal-Kapitolu 199;***

7. *Illi bla hsara ghas-suespost, sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta),** l-esponent iwiegeb li skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skond l-interess generali. F 'dan is-sens huwa maghruf il-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Il-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu: (i) ghan legittimu ghax johrog mill-ligi, (ii) huwa mahsub biex iheggeg u jhares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli lokali, fjur u sigar tal-frott li huma mehtiega ghall-hajja u (iii) izomm bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod generali. **Il-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta ma jmurx kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet***

Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

8. *Illi bla hsara ghas-suespost, sa fejn imbaghad qed jigi allegat li l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta jaghtu 'dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat' tar-raba' in kwistjoni 'ghal zmien indefinit, b' kera sostanzjalment anqas minn dak li kieku kellu jigi percepit fis-suq miftuh' l-esponent iwiegeb li **l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta** isemmi diversi cirkostanzi fejn propjetarju jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiggedded. F 'kull kaz, jinkombi dejjem fuq ir-rikorrenti li jispjegaw kif u ghaliex huma ma jistghux jitolbu t-terminazzjoni tat-tigdid tal-kirja in mertu, bis-sahha ta' xi wahda mir-ragunijiet imsemmija fl-**artikolu 4(2) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta;***

9. *Illi bla hsara ghas-suespost, l-**artikolu 3(2)(c) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta** jaghti lir-rikorrenti l-jedd li jekk iridu jistghu jitolbu lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja. inkluz l-ammont tal-kirja jigu mtejba b'tali mod li jkunu ekwi bhal kirjiet agrikoli ohra paragunabbli fl-istess parti tal-Gzira. Bhalma ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ma kien hemm xejn li seta' jzomm lir-rikorrenti milli jirrikorru ghat-tali rimedju, u b'hekk kull ilment dwar il-kundizzjonijiet tal-kirja huwa f' dan l-istadju **intempestiv**. Mill-bqija, jinkombi fuq ir-rikorrenti li jipprovaw kif ir-rimedju taht l-**artikolu 3 tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta** ma jistax iwassalhom biex l-kundizzjonijiet tal-kirja jigu reveduti b'tali mod li jirriflettu l-kundizzjonijiet ta' kiri li jezistu f'eghlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gzira;*

10. *Illi bla hsara ghas-suespost, fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jissottometti illi dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sancit minn dawn l-artikoli. Ma jirrizultax abbazi ta' xiex qieghda tigi allegata vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Illi mizjud ma' dan, huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrent, japplikaw indiskriminatament ghal kull kirja agrikola. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew zvantaggati meta*

*mqabbla ma haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat ezattament bhalhom. Ghaldaqstant ma hemmx vjolazzjoni tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**;*

11. *Illi ghalhekk stante li ma hemmx ksur tal-jeddijiet Konvenzjonali u Kostituzzjonali tar-rikorrenti, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fis-shih taghhom;*

12. *Illi bla hsara ghal premess, it-talba sabiex il-Qorti tiddikjara li r-rikorrenti 'qed isofru u sofrew id-danni peress li ma giex ikkreat bilanc bejn id-drittijiet ta ' l-esponenti qua sid u dawk tal-inkwilini, ai termini ta' l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ' hija ukoll infondata u ghandha tigi michuda. Konsegwentement ghandha tigi ukoll michuda t-talba ghall-likwidazzjoni tad-danni allegatament sofferti kif ukoll il-kundanna ghal hlas;*

13. *Illi f'kull kaz u strettament bla hsara ghal dak kollu gia eccepit, anke li kieku ghal-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tal-jeddijiet konvenzjonali jew Kostituzzjonali tar-rikorrenti u tordna lill-esponent ihallas xi danni lir-rikorrenti, **dan ghandu jkun aggustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta r-rikorrenti saru sidien tal-art in kwistjoni;***

14. *Illi dejjem bla hsara ghal kull eccezzjoni ohra, filwaqt li l-esponent huwa tal-umli fehma li din l-Qorti ghandha tillimita l-indagni taghha mid-data li fiha r-rikorrenti saru sidien tal-ghalqa in mertu, fl-aghar ipotesi, din il-Qorti ma tista' qatt tqis l-ilmenti konvenzjonali tar-rikorrenti ghall-perjodu ta' qabel **it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' miia u sebgha u tmenin (1987).** u dan a tenur ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-ligijiet ta' Malta;***

15. *Illi fir-rigward tat-talba sabiex il-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimat Abela u 'fin-nuqqas tiddikjara li l-istess intimati Abela ma jistax jibqa ' jistrieh fuq dan it-titolu lokatizju', l-esponent iwiegeb li Qrati ta' Gurisdizzjoni Kostituzzjonali ma ghandhomx kompetenza li jordnaw l-izgumbrament u ghalhekk din il-Qorti ghandha tichad ukoll il-hames (5) talba;*

16. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun hemm il-htiega.*

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom."

Rat **ir-risposta tal-intimat George Abela tal-4 ta' Frar 2022**[2] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *"Illi preliminarjament, l-esponent mhuwiex il-legittimu kontradittur stante li ma jistax iwiegeb ghall-allegat ksur ta 'dritt fundamentali, u konsegwentement, ghandu jigi liberati mill-osservanza tal-gudizzju.*

2. *Illi preliminarjament ukoll r-rikorrenti jridu jipprovaw t-titolu u l-provenjenza tad-dritt minnhom allegat.*

3. *llli fil-mertu r-rikkorrenti ma qeghdin isofru minn ebda lezjoni tad-drittijiet taghhom, u/jew diskriminazzjoni skont kif allegat mil-istess fir-rikors promotur, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza u f'kull kaz jispetta lir-rikorrenti li jressqu prova ta` dak allegat minnhom.*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponent jissottometti s-segwenti:*

   i) illi huwa jiddetjeni titolu validu bi qbiela fir-rigward tal-porzjon raba msejha 'Ta' Wied Hesri', limiti ta' haz Zebbug, Malta;

   ii) illi l-imsemmija raba ilha tinhadem taht titolu validu ta' qbiela ghal iktar minn sittin (60) kif del resto tippermetti l-ligi ai temrini tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta u l-hlas tal-istess qbiela dejjem thallset u kienet tigi accettata mill-predecessuri tar-rikorrenti bla riserva;

   ii) illi jekk gialadarba r-rikorrenti akkwistaw it-titolu ta' sidien tar-raba, tali porzjon raba kienet gia hekk suggetta ghal-kirja

---
[2] Fol 12 et seq

skont il-ligi, u rikorrenti ghalhekk sa minn meta xtraw l-imsemmi porzjon raba kienu accettanti ta` tali kirja, u din l-accettazzjoni hi nkompatibbli mall-azzjoni promossa u l-prosegwiment ta` din l-azzjoni.

5. *Illi t-talba ghall-izgumbrament tal-intimat hija ukoll infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta.*

Illi konsegwentement, l-esponent jopponi ghat-talbiet tar-rikorrenti u jitlob li l-istess talbiet ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat il-provi tal-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet imressqa.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku inkarigat minnha l-perit Marie Louise Caruana Galea dwar il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni għall-perjodu mill-2011 sal-2021.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti jippremettu li huma sidien ta' porzjoni art magħrufa bħala "Ta` Wied Ħesri" fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ Malta. Din il-proprjeta' tinsab imqabbla lill-intimat George Abela għal skopijiet agrikoli. Il-qbiela in kwistjoni tiġġedded ai termini tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba (Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta).

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

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

Konsegwentement ir-rikorrenti jallegaw li l-Kap 199 huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll kif ukoll l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali

("il-Konvenzjoni"). Huma qegħdin jitolbu wkoll rimedji opportuni li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

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

A. <u>PROVI</u>

Sintetikament mill-atti jirriżulta fost oħrajn li –

1. Ir-rikorrent Salvinu Caruana ta dettalji dwar il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq l-għalqa u dwar il-qbiela mertu tal-kawża. Huwa spjega wkoll ir-raġunijiet li wassluhom biex jintavolaw il-proċeduri odjerni;

2. Ġie preżentat rapport ex parte tal-perit Michelle Micallef Bugeja inkarigata mir-rikorrenti dwar il-valur lokatizju tar-raba in kwistjoni fis-suq ħieles;

3. Xehed l-intimat George Abela dwar l-għalqa in kwistjoni fejn semma fost oħrajn li l-prodott minnu mkabbar jużah għall-użu tal-familja. Irrefera wkoll għal diffikultajiet t'aċċess meta tkun ix-xita;

4. Tressqet ukoll ix-xhieda ta' Malcolm Borg, Direttur fiċ-ċentru tal-agrikoltura tal-MCAST u mexxej tal-Għaqda Bdiewa Attivi kif mogħtija f'diversi kawżi ta' natura simili;

5. L-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Marie Louise Caruana Galea ppreżentat relazzjoni dwar l-art mertu tal-kawża. Hija tat stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' mill-2011 sal-2021 b'intervalli kull ħames snin.

6. Hija wieġbet ukoll għal diversi domandi in eskussjoni li sarulha mill-partijiet.

Opportun li ssir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

> *"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."*

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[3] -

> *"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*
>
> *Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-*

[3] Rik 988/08

Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat M'Louise Caruana Galea fir-relazzjoni peritali tagħha li mhumiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

B. <u>EĊĊEZZJONI PRELIMINARI</u>

1. **Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat** jingħad li għandha ssir korrezzjoni fl-okkju a tenur tal-artikolu 175 (1) tal-Kap 12 sabiex ismu jkun jaqra "Avukat tal-Istat" fl-okkju.

Din l-eċċezzjoni ser tintlaqa' kif mitlub u kwindi l-korrezzjoni għandha tiġi riflessa fl-okkju tal-kawża.

Il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

2. It-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u ta' George Abela rispettivament hija sabiex ir-rikorrenti jġibu prova dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża.

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

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

Fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti rnexxielhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Intwera li huma akkwistaw l-art in kwistjoni wara li xtrawha permezz ta' kuntratt tas-7 ta' Frar 2020 li huwa wkoll esebit in atti[4].

[4] Fol 25 et seq

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

3. **It-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** hija sabiex ir-rikorrenti juru li r-raba mertu tal-kawża hija suġġetta għall-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Mill-provi rriżulta li tali għalqa hija konċessa b'titolu ta' qbiela bl-iskadenzi jagħlqu fil-15 t'Awwissu kull sena u soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

4. **Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat George Abela** ingħad li huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante li talbiet simili għandhom jiġu diretti lejn l-Istat.

Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li r-rikorrenti qed jattakkaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat biss, u mhux ċittadini privati, li jġorr ir-responsabbilta' u jirrispondi għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża.

Madankollu, in kwantu l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa proprju r-raba li tiegħu l-intimat huwa inkwilin, dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex huwa jkun parti mill-kawża u jiddefendi l-pożizzjoni tiegħu *qua* inkwilin residenti fil-fond għall-perjodu msemmi.

F'dan il-kuntest il-Qorti tirreferi għall-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** fejn ingħad hekk:

> *"Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawża* ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et****. Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.*
>
> *Il-Qorti qalet hekk :-*
>
> *"Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f`diversi okkażjonijiet dwar il-leġittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ċċitati f`kawżi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.*
>
> *Fil-każ fl-ismijiet* ***Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et*** *(Kost. 7 ta` Diċembru 1990) ġie ribadit li :*
>
> *"F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża*

meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Iżda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et****. (29 ta` Mejju 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "*

Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, ad eżempju fil-każ fl-ismijiet* ***Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et*** *(22 ta` Frar 2013) iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** *[2000] Vol.LXXXIV.II.42;App.* ***C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico*** *15.01.1992)"*

- omissis-

" [13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjugi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom"

Dan il-ħsieb ġie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet ***Sam Bradshaw et v l-AG et.*** *(6 ta` Frar 2015):*

"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-

> *preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimi kuntradditturi."*

Minn dan it-tagħlim ġurisprudenzjali hu ċar li George Abela għandu legittimita' passiva biex joqgħod għal dan il-ġudizzju.

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti qed tintalab dikjarazzjoni li bit-tħaddim tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta senjatament l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Att, huma qed isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikoli 37 u 45 tal-Kostitizzjoni u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Dan peress li fil-fehma tagħhom il-liġi impunjata ma tipprovdix bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

Il-Qorti tinnota li l-għan tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta huwa li jirregola l-kiri mill-ġdid ta' raba u biex jipprovdi għall-ħwejjeġ konnessi u anċillari. Speċifikatament, l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Att kif viġenti fl-epoka tal-intavolar tal-

kawża odjerna u kwindi qabel ma ġew fis-seħħ l-emendi bl-Att XXII tal-2022[5] kienu ipprovdew hekk-

> ***3.****(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jagħmel xi tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja f'egħluq it-terminu tagħha, jekk ma jkunx sar ftehim bil-miktub mal-kerrej, hu għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih dettalji tat-tibdil propost, ippreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha t-terminu jagħlaq.*
>
> *(2) Il-Bord ma għandu japprova ebda kondizzjonijiet ġodda li jkunu jinsabu f'xi rikors jekk jiġi ipprovat li –*
>
> *(a) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba', waqt il-perijodu ta' tmien snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, mill-kerrej stess jew minn membru tal-familja, mingħajr ma huma kienu taħt xi obbligu li jeffettwaw dawk il-benefikati; jew*
>
> *(b) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba' bl-użu ta' fondi provduti mill-Gvern jew f'isem il-Gvern fil-forma ta' għotja jew f'xi forma oħra li, salv it-tħaris tal-kondizzjonijiet li jirregolaw il-provvista ta' dawk il-fondi, ma timplikax ħlas lura; jew*
>
> *(ċ) dawk il-kondizzjonijiet ġodda ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikunqiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal.*
>
> *(3) Il-Bord jista', minflok ma jiċħad il-kondizzjonijiet ġodda proposti minn sid il-kera, jimmodifikahom u japprovahom safejn ikunu ġustifikati bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet li hemm fil-paragrafi (a), (b) u (ċ) tal-aħħar subartikolu qabel dan:*
>
> *Iżda f'ebda każ ma għandhom dawk il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera minn dawk tal-aħħar kirja preċedenti."*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(f) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-

raba', naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara,ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba':

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

“(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

*Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex* ***jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`*** *skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."*.

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

- Safejn mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni l-azzjoni tar-rikorrent noe għandha tiġi miċħuda ai termini tas-sub-artikolu (2) (f) tiegħu. Inoltre,

il-Kap 199 ma jiksirx l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għax bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent noe ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-ġid in kwistjoni wkoll, mhux minnu li l-Kap 199 jagħmilha impossibbli għas-sid li tieħu lura l-għalqa f'idejha u dan in vista tal-artikolu 4 tal-Att li jsemmi numru ta' ċirkostanzi fejn il-kirja tista' ma tiġġeddidx (**eċċezzjoni numru sitta**);

- Safejn l-ilment huwa mibni fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali speċjalment ta' art agrikola. Il-Kap 199 għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għax iħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli; u (iii) jżomm bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu (**eċċezzjoni numru sebgħa**);

- Safejn ir-rikorrenti jallegaw li l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 jagħtu dritt ta' rilokazzjoni tar-raba lill-intimat, dan huwa ndirizzat diġa' bil-Kap 199 partikolarment in vista ta' dak li jipprovdi l-artikolu 4(2) tal-Att (**eċċezzjoni numru tmienja**);

- Is-sidien għandhom il-jedd li jadixxu quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba sabiex jitolbu li l-kundizzjonijiet tal-kirja tagħhom jiġu ndaqs bħal kirjiet agrikoli oħra ai termini tal-artikolu 3 (2) (c) tal-Kap 199 (**eċċezzjoni numru disgħa**).

Minn naħa tiegħu l-intimat George Abela laqa' għal dawn it-talbiet tar-rikorrenti bl-argumenti li hu għandu titolu validu għal qbiela fuq l-art in kwistjoni, liema art ilha tinħadem għal aktar minn 60 sena bil-qbiela dejjem ġiet aċċettata mis-sidien. Inoltre, ladarba r-rikorrenti akkwistaw din ir-raba li kienet diġa' suġġetta għall-kirja skont il-liġi, allura huma meqjusin li aċċettaw l-istess kirja. Dan huwa inkompatibbli mal-lanjanzi li qed iressqu issa permezz tal-kawża odjerna (**eċċezzjoni numru erbgħa**).

Il-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (inkwilini ta' fondi għal fini tal-każ tallum) huwa

xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tallum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Qed jiġi argumentat mill-intimati li r-rikorrenti akkwistaw ir-raba' mertu tal-kawża bil-konsapevolezza li dan jinsab f'idejn terzi li jħallsu l-qbiela fuqu. Jirriżulta infatti li fil-kuntratt t'akkwist tas-7 ta' Frar 2020 ġie ndikat li *"Il-proprjeta' hija suġġetta għall-qbiela ta' żewġ Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€2.33) fis-sena affavur ta' terzi."*

3. Fil-prinċipju, dan il-fatt waħdu ma jipprekludix lis-sid milli javvanza lanjanzi dwar ksur ta' drittijiet fundamentali b'rabta ma' lokazzjoni in kwistjoni anke jekk din kienet diġa' fis-seħħ meta akkwistaw ir-raba.

Kif ingħad fil-każ **Perit Ian Cutajar et vs Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et deċiż fis-6 ta' Ottubru 2020 -**

> *"5. F'dan l-aggravju l-konvenuti argumentaw li r-rikorrenti "minn jeddhom assoġġettaw ruħhom għad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta" gia ladarba meta xtraw il-fond kienu jafu li l-fond kien mikri lill-Gvern u qiegħed jintuża bħala Għassa.*
>
> *6. Il-Gvern ripetutament jagħmel dan l-argument u l-ġurisprudenza hi ċara li dak il-fatt waħdu ma jnaqqas xejn mid-dritt tas-sid il-ġdid sabiex jilmenta dwar il-kirja.*

> *7. Il-fatt li l-atturi xtraw il-fond soġġett għall-kirja protetta bi prezz ferm favorevoli, ma jfissirx li b'daqshekk kienu kuntenti bil-kirja u li irrinunzjaw għad-drittijiet fundamentali.....Il-kera li titħallas mill-Gvern hi pittance meta tikkonsidra l-istimi tal-valur lokatizju tal-fond, apparti li taħt il-liġi speċjali s-sidien m'għandhom l-ebda idea jekk qatt f'ħajjithom ser ikun hemm żmien meta jieħdu lura l-pussess vakanti tal-fond.*
>
> *8. Ovvjament kull sid għandu jedd li jiddefendi l-interessi proprjetarji tiegħu u m'għandux jiġi preżunt li għaliex meta xtara kien jaf li l-fond kien soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 69, allura kien kuntent jew li għandu jbaxxi rasu għal dik il-liġi speċjali."*

4. Madankollu fiċ-ċirkustanzi partikolari tal-każ odjern il-Qorti tqis li hemm kunsiderazzjonijiet oħra li għandhom jiġu sottolineati. Il-perit tekniku inkarigat minn din il-Qorti M'Louise Caruana Galea ivvalutat ir-raba fis-suq miftuħ għall-prezz ta' **€110,550** fid-data tat-22 ta' Diċembru 2021. Invece, circa sena u nofs biss qabel, ir-rikorrenti xtraw dan ir-raba għall-prezz ta' **€32,810;**

5. Din id-disparita' sostanzjali fl-ammonti turi lill-Qorti mhux biss li l-prezz imħallas mir-rikorrenti għar-raba' mertu tal-kawża kien wieħed finanzjarjament vantaġġjuż għalihom iżda wkoll li, fil-fehma ferma tagħha, fil-prezz imħallas mir-rikorrenti ittieħed in konsiderazzjoni l-fatt li r-raba odjern kien suġġett għall-qbiela protetta mill-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Is-suespost iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li bix-xiri tar-raba mertu tal-kawża b'valur sproporzjonalment inqas minn dak fis-suq miftuħ, ir-rikorrenti bbenefikaw sew mill-fatt li kien hemm qbiela protetta ai termini tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqsant il-Qorti ma tistax issa taċċetta t-teżi tal-istess

rikorrenti li l-Kap 199 ivvjola d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' meta kienu huma stess li ħadu vantaġġ mill-istess liġi fix-xiri tal-fond odjern;

7. Inoltre, fejn hu l-isproporzjon soffert mir-rikorrenti fit-tgawdija tad-drittijiet fundamentali tagħhom meta fil-mument li ntavolaw il-kawża huma kienu ilhom sidien tar-raba għal biss tmintax-il xahar u għal massimu kienu rċevew il-ħlas tal-qbiela darbtejn mingħand George Abela?

8. Di piu', mal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022 li ġie fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023, ġie introdott l-artikolu 4(2A) li bis-saħħa tiegħu kien hemm miljorament sinifikanti a favur id-drittijiet tas-sidien, senjatament id-dħul ta' mekkaniżmu permezz ta' liema l-kirja ġusta tar-raba 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 dispożizzjonijiet oħra marbuta maż-żieda tal-kera kull tmien snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jilħqux ftehim mod ieħor. Il-Qorti tqis li l-emendi msemmija jirrimedjaw adegwatament għall-iżbilanċ li preċedentement kien jeżisti a detriment ta' sidien tar-raba. B'hekk jekk ir-rikorrenti għandhom ukoll din l-opportunita' li jużufruwixxu ruħhom minn dawn ir-rimedji ordinarji;

9. Issir referenza għall-każ **Danel Company Limited vs L-Avukat tal-Istat et deċiż fil-31 ta' Jannar 2023** fejn din il-Qorti diversament preseduta ma sabitx ksur ta' drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu

tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni wara li għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet b'rabta ma' lanjanzi marbuta mal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta -

"16. Minn jallega li d-drittijiet fundamentali tiegħu ġew leżi jeħtieġ qabel xejn li jipprova li seħħet tali leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu. Tali dikjarazzjoni tidher li tirrapreżenta l-ovvju; pero' mhux hekk.

17. Tul dawn l-aħħar snin l-operazzjonijiet tal-liġijiet li kienu jirregolaw il-kirjiet ta' qabel l-1995 u li kienu in vigore sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ġew ripetutament dikjarati li jiksru d- dritt fundamentali tas-sidien liema dritt huwa protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll talKonvenzjoni Ewropea tad- Drittijiekt tal-Bniedem.

18. Ciononostante, jeħtieġ li kull każ jiġi eżaminat esklussivament fuq il-fatti specie partikolari tiegħu irrispettivament minn kemm sentenzi sabu t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera pre-Att XXIV-2021 leżivi tal-jeddijiet fundamentali.

19. Mill-provi mressqa jirriżulta illi fl-4 ta' Marzu, 20126 is-soċjeta' rikorrenti xtrat il-Fond għall-prezz ta' tletin elf ewro (€30,000) proprju peress li kien okkupat mill-inkwilini Mizzi b'kera baxx ħafna, kera protetta bil-liġijiet hawn attakkati.

20. Fil-kors ta' dawn il-proċeduri s-soċjeta rikorrenti talbet li ssir il-provadwarkemmjiswal-Fond. Fuqtalbatagħhal-Qortiinnominat perit tekniku.

21. Skond ir-relazzjoni teknika tal-Perit Ġudizzjarju David Pace il-Fond għandu valur attwali fis-suq miftuħ ta' tlett mija u ħmistax-il elf ewro (€315,000).

22. Id-differenza bejn il-prezz li l-Fond inxtara mis-soċjeta' rikorrenti fissena 2016 u l-valur tal-Fond fis-sena 2021 skond il-perizja mitluba missoċjeta' rikorrenti hija astronomika, aktar minn għaxar darbiet aktar mill-prezz mixtri appena ħames snin qabel.

23. Huwa minnu li r-relazzjoni saret fis-sena 2021, ieħor minnu illi fond li fis-sena 2016 jinxtara għall-prezz ta' €30,000 u jiġi stmat li fis-sena 2021 jiswa €315,000 hu prova ċara illi s-soċjeta' rikorrenti akkwistat Fond bi prezz relattivament irriżorju proprju minħabba li kien soġġett għall-kirja protetta.

(.....)

27. Japplika perfettament għall-każ in eżami dak li ddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***D. Peak Limited vs. Avukat tal-Istat et****. mogħtija fil-25 ta' Jannar, 2023 b'fatti specie simili għalkemm ġew attakkati t-tħaddim ta' liġijiet differenti:*

"15. Minn dak li xehed il-perit tekniku jirriżulta x'negozju tajjeb għamlet l-attriċi meta xtrat tliet immobbli għall-prezz ta' €785,000, u dan ċertament grazzi għall-fatt li l-fond hu soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 158. F'dan ir- rigward huma rilevanti s-sentenzi li tat din il-Qorti fil-kawżi Alexander Caruana v. Doris Zarb et fit-28 ta' April, 2021 u Gerald Camilleri v. Avukat Ġenerali et tas-6 ta' Ottubru, 2020. Dan apparti li fiż-żmien l-akkwist l-attriċi kienet taf li t-terran u l-mezzanin kienu okkupati minn terzi b'kirja protetta. Madankollu ovvjament daħlet għan- negozju minħabba li l-prezz kien tajjeb. Hu evidenti li l- attriċi tispekula fil-bini, u li kieku dan ma kienx negozju vantaġġjuż l-attriċi ma kinitx tikkonkludih".

28. Meta tqis illi fis-sena 2016 is-soċjeta' rikorrenti xtrat fond li jiswa aktar minn €300,000 bi prezz ta' €30,000, li appena sitt snin wara qed irendilha kera ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena il-Qorti ma tqisx illi s-soċjeta' rikorrenti ġarbet ksur tal-jedd konvenzjonali tagħha kif tallega.

29. Għall-kuntrarju, aktar milli vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali l-Qorti aktar tqis illi s-soċjeta' rikorrenti għamlet profitt esaġeratament sostanzjali f'temp ta' ftit snin proprju minħabba l- liġi tal-kera kif kienet in vigore sal-31 ta' Mejju, 2021."

10. B'sentenza datata **12 ta' Lulju 2023** il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dik is-sentenza u qalet hekk -

"8. Din il-Qorti taqbel perfettament mar-raġunament tal-Ewwel Qorti. Il-provi juru li:

i. L-attriċi xtrat il-fond b'kuntratt tal-4 ta' Marzu 2016 bil-prezz ta' €30,000.

ii. Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-Ewwel Qorti, u li l-attriċi ma kkontestatx, fis-sena 2016 il-valur tal-fond fis-suq miftuħ kien €157,500. Skont l-istess perit tekniku f'Ġunju 2021 il-fond kellu valur ta' €315,000.

iii. B'sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera li ngħatat fit-28 ta' Jannar 2022 (rikors 144/21 – Danel Co Ltd v. Saviour Mizzi et), il-kera saret €4,500 kull sena.

9. L-attur xehed li matul is-snin il-kumpanija tiegħu kienet "l-vittma ta' serqa papali pperpetwata mill-Gvern Malti", għaliex ma kienx qiegħed jirċievi l-kera ġusta. Li ma qalx ix-xhud hu li l-kumpanija attriċi xtrat il-fond b'dak il-prezz hekk irħis, minħabba li l-fond mikri lil terzi u l-kirja hi protetta taħt il-Kap. 69. Dan irrispettivament mill-fatt jekk il-bejjiegħa kellhomx bżonn ibiegħu għaliex kellhom bżonn il-likwidità.

10. Għalhekk hu ċar x'investiment tajjeb għamlet l-attriċi meta xtrat ilfond, li kienet taf li hu mikri lil terzi. Għaldaqstant, f'perjodu daqstant qasir ta' ħames snin ma tistax tilmenta li sofriet ksur tal-jedd fundamentali protett taħt Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, stante li matul dak il-perjodu qasir altru milli ħadet benefiċċju.

11. Fis-sentenza Gerald Camilleri v. Avukat Ġenerali et tas-6 ta' Ottubru 2020, din il-Qorti qalet hekk:

"25. Barra minn hekk, meta tqis illi fil-każ tallum, għalkemm il-perit tekniku wera l-fehma li l-fond fis-suq ħieles jiswa mitejn u tlieta u tmenin elf u ħames mitt euro (€283,500), l-atturi xtraw il-fond f'Mejju tal-2017, sena u nofs biss qabel infetħet il-kawża f'Novembru tal- 2018, bil-prezz ta' tmienja u sittin elf euro (€68,000), u għalhekk ġà qegħdin jieħdu return mill-investiment tagħhom aktar milli kieku l-flus qegħduhom f'bank, jekk ifittxu żjieda fil-kera bil-kriterju tal-art. 12B fuq il-valur tal-fond fis-suq, ukoll jekk jingħataw biss wieħed fil-mija (1%) tal-valur bħala kera fis-sena, xorta jkunu qegħdin jieħdu aktar minn erbgħa filmija (4%) fuq l-investiment tagħhom. F'dan ukoll għandu jinżamm sens ta' proporzjon".

12. Raġunament li japplika daqstant ieħor għall-każ in eżami fejn altru milli l-attriċi għamlet negozju ferm lukrattiv bis-saħħa tal-fatt li xtrat il-fond soġġett għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Li wara dak l-akkwist tiġi l-qorti u tilmenta li għall-perjodu ta' ħames snin kienet qiegħda tirċievi kera baxxa u għandha tirċievi kumpens, mhu xejn għajr abbuż tal-proċess ġudizzjarju."

11. Imbagħad fil-każ fl-ismijiet **1011 Holdings Ltd vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-11 t'Ottubru 2023** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk fis-sentenza li llum hija *res judicata* -

" ……ma jirriżultax il-prezz ezatt li s-soċjeta' rikorrenti ħallset biex akkwistat il-propjeta` odjerna. Għalkemm fissottomissjonijiet tal-intimati Arpa tissemma l-figura ta' ħamsa u sittin elf Ewro (€65,000), din il-figura ma tirriżulta mill-ebda prova u lanqas mill-kuntratt innifsu. Il-Qorti kienet tippretendi li kien ikun għaqli li xi ħadd mill-intimati jagħmel din il-prova b'mod konkret speċjalment in vista tal-eċċezzjoni mqajjma mill-Avukat tal-Istat. L-unika prezz li jirriżulta mill-provi huwa dak ta' sitt mija u ħamsin elf (€650,000) li ħallset is-soċjeta' rikorrenti għas-sitt (6) propjetajiet f'daqqa. Fin-nuqqas tal-prova, l-Qorti ser tieħu l-agħar ipotesi u ċioe li kull propjeta kienet tal-istess valur u ċioe ta' mija u tmint elef u tliet mija u tlieta u tletin Ewro (€108,333), meta skont ix-xhieda u l-istimi tal-Perit Tekniku kienet tismwa ċirka mija u disgħa u disgħin elf Ewro (€199,000).

Jirriżulta mill-att innifsu li l-propjeta` kienet soġġetta għall-kirja protetta, l-istess kirja li r-rikorrenti llum qed jilmentaw dwarha minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. B'kalkolu sempliċi jirriżulta li fl-akkwist tagħhom, ir-rikorrenti ħallsu madwar jew inqas minn nofs tal-valur veru ta' dik il-propjeta. Il-Qorti ma tistax ma tinnotax ukoll li l-fattur waħdu li is-sitt (6) propjetajiet huma adjaċenti jew sovraposti jew sottoposti għal xulxin ċertament li jrendi l-investiment fil-propjetajiet ħafna iktar vantaġġjuż u dana stante l-potenzjal ta' żvilipp speċjalment f'lokalita bħal San Ġiljan.

Barra minn hekk f'temp ta' inqas minn sena minn meta sar l-akkwist, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 is-soċjeta' rikorrenti kellha u għad għandha l-possibilita` li tirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex issir reviżjoni tal-kera li tista' tammonta għal tnejn fil-mija (2%) tal-valur fuq is-suq miftuħ, li f'dan il-każ jekk jiġi kkunsidrat il-valur fl-2021 jammonta għal valur lokatizzju ta' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200). Dan ifisser li fix-xenarju li verament l-prezz tal-akkwist tal-propjeta de quo kien dak ta' ħamsa u sittin elf Ewro (€65,000), is-soċjeta' rikorrenti ser tkun qed tifdi l-prezz li ħallset f'madwar ħmistax -il sena.

Isegwi għalhekk li ż-żmien li matulu s-soċjeta' rikorrenti ma setgħet tagħmel xejn u ma kellha ebda rimedju kontra l-kera baxxa tal-propjeta` de quo huwa biss perjodu ta' tmien xhur.

Din il-Qorti tagħmilha ċara li ma tara xejn ħażin fi spekulazzjoni ta' propjeta`. Wara kollox, m'hemm l-ebda dubju f'moħħ il-Qorti li dan kien investiment li fil-futur ser irendi għaliex il-pussess tal-propjeta` b'mod naturali xi darba ħa jgħaddi għandha. Iżda din il-Qorti bl-ebda mod mhi ser tippermetti li l-fattur primarju li rrenda l-investiment tar-rikorrenti dak li hu, ser jintuża sabiex is-socjeta` rikorrenti tieħu

> *kumpens ulterjuri mill-Istat, speċjalment in vista tal-fatt li s-soċjeta' rikorrenti saħansitra qed tippretendi li tieħu kumpens għal perjodu ta' aktar minn għoxrin (20) sena meta ma kellha x'taqsam xejn mal-propjeta`. Kieku l-Qorti tippermetti dan, tkun mhux biss inġustizzja iżda insult u abbuż lejn l-Istat. Din il-Qorti ċertament li mhux ser tkun qed tippermetti dan it-tip ta' abbuż."*

Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet suesposti l-Qorti ssib li r-rikorrenti ma sofrewx ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Għall-istess raġunijiet u safejn biss kompatibbli ma' dak appena deċiż, ser jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat enumerati minn sitta sa disgħa.

Ukoll, ser tilqa' l-bqija r-raba' eċċezzjoni tal-intimat George Abela safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

b. <u>Allegat ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni</u>

Ir-raġuni għal tali allegazzjoni sollevata mir-rikorrenti hija li l-Kap 199 joħloq żbilanċ spropozjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini u għalhekk fil-fehma tagħhom qed issir diskriminazzjoni bejn dawn iż-żewġ kategoriji.

L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni fil-parti rilevanti tiegħu għall-każ tallum jipprovdi hekk –

> *"(1) ....ebda liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha." waqt illi fit-tieni subartikolu jghid illi : "ħadd ma għandu jiġi trattat b`mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħa ta` xi liġi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta` xi kariga pubblika jew xi awtorità pubblika."*
>
> *[.....]*
>
> *(3) F'dan l-artikolu il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta` trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta` oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta` deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn."*

Il-Qorti ssib immedjatament li l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni mhuwhiex applikabbli għall-każ odjern peress li l-allegazzjoni tar-rikorrenti ma tiffigurax f'xi waħda mill-bażijiet ta' diskriminazzjoni msemmija fl-artiklu msemmi.

L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk -

> *"It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali,assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."*

Dwar dawn iż-żewg artikoli, fil-każ **Michael Anthony Henley vs Il-Prim Ministru et deċiż fil-15 ta' Frar 2002** ingħad hekk –

"....l-Artikolu 14 jiggarantixxi biss mid-diskriminazzjoni "it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati [fil-] Konvenzjoni". Dritt jew liberta` li ma jaqax jew ma taqax raġjonevolment b'xi mod fl-ambitu ta' xi wieħed mill-Artikoli 2 sa 13 tal-Konvenzjoni ma jistax ikun is-suġġett ta' tutelata il-Artikolu 14."

Mis-suespost jirriżulta li l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni m'għandux eżistenza u applikazzjoni awtonoma iżda jeħtieġ li jkun marbut ma' xi artikolu ieħor tal-Konvenzjoni. Il-Qorti tifhem li r-rikorrent qed tallaċja dan l-artikolu mad-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetta bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

Il-Qorti tqis li l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti marbuta ma' dan l-artikolu huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Fl-ewwel lok it-tqabbil għandu jsir *"like with like"* mentri hawnhekk ir-rikorrenti qed jagħmlu tqabbil bejn żewġ kategoriji differenti. Effettivament, ir-rikorrenti mhumiex qed jiġu diskriminati meta mqabbla ma' sidien oħra ta' raba li huma milquta bit-tħaddim tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fit-tieni lok, il-Qorti diġa' sabet b'rabta mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni li r-rikorrenti ma sofrew ebda żbilanċ sproporzjonat fit-tgawdija tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti ma sofrew ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

L-għaxar eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ser tiġi milqugħa.

Fiċ-ċirkustanzi ser jiġu miċħuda l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti.

Peress li l-bqija tat-talbiet tagħhom huma konsegwenzjali għall-ewwel tnejn, anke t-talbiet rimanenti ser jiġu miċħuda.

Għall-istess raġunijiet ser jiġu milqugħa l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

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

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati minn wieħed sa tlieta, filwaqt li tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat George Abela, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tiegħu filwaqt li tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

3. Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Onor.Miriam Hayman LL.D.

Imħallef

Rita Falzon

Dep. Reġ.