QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Nru: 804/2021GG

Maria Lourdes Farrugia (K.I. 291636M)

vs

Avukat tal-Istat
Salvu Muscat (K.I. 27562M)

Illum 10 ta' Gunju, 2025

Kawzu nru: 10

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors**[1] **ta' Mary Lourdes Farrugia** pprezentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fil-15 ta' Dicembru 2021, li permezz tieghu tallega lezjoni tal-jeddijiet fundamentali taghha fit-thaddim tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta bis-segwenti premessi u talbiet:

i. Illi l-esponenti hija proprjetarja ta' ghalqa ta' Hallu ta' Gewwa li tikkonsisti f'habel twil ta' kejl ta' zewg tomniet u tlett sighan *(vide "<u>Dok. X</u>" hawn anness)* liema ghalqa hija wirtet mill-eredita ta' hutha Katarin u Bernardette Aquilina, u dan skond zewg testmenti tas- 27 ta' Awwissu 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor

[1] Fol. 1 sa 8

Joseph Debono, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala *"Dokument A u B"*.

ii. Illi Katarin u Bernardette Aquilina mietu rispettivament fis-16 ta' Awwissu 2011 u fl-20 ta' Lulju 2016 skond certifikati tal-mewt hawn annessi *"Dokument C u D"* u ricerki testamentarji *"Dokument E, F u G"* .

iii. Illi d-dikjarazzjoni causa mortis tal-mejta Bernardette Aquilina giet ppublikata minn Nutar Joseph Debono fit-28 ta' Gunju 2017 u hija hawn annessa u mmarkata bhala *"Dokument H"*.

iv. Illi din l-art in kwistjoni hija mqabbla bi qbiela ta' €18.63c fis-sena li jithallsu b'lura kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena.

v. Illi l-valur lokatizju ta' din il-proprjeta' huwa ferm akbar minn €18.63 fis-sena li r-rikorrenti tircievi minghand l-intimat Muscat.

vi. Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandu l-intimat Muscat huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola bl-ambjenti taghha maghhom inkluz ir-razzett, japplika l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta u dan *inter alia* ai termini tal-Artikolu 4 tal-istess Kap. 199.

vii. Illi l-valur tal-ghalqa de quo huwa ta' circa €250,000 u ghandha valur lokatizju sostanzjali u ghalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €18.63c fis-sena, certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidt l-ghalqa u l-intimat Muscat bhala gabillotti tal-istess ghalqa.

viii. Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jigi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba biss jekk tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinciz tal-istess artkolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar wahda minn dawn ic-cirkostanzi, is-sid huwa ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi mgieghel illi jaccetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan ghad illi tali proroga tkun qed issehh kontra l-volonta' tas-sid innifsu.

ix. Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluz milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jagixxi ghall-varjazzjoni jew ghall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluz izda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-kaz li tkun tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi wahda mic-cirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi ghall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess

kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni ohra li tista' tkun rilevanti ghall-kaz.

x. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullita' fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jcahhad lill-inkwilin minn xi beneficcju moghti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qaghda tieghu fil-kuntest tal-kirja li biha hwejgu jkunu mghobbija.

xi. Illi ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qieghdin icahhdu lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom b'karenza tal-interess pubbliku necessarju sabiex tali cahda tista' tirrizulta gusitifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

xii. Illi inoltre, d-drittijiet tar-rikorrenti qed jigu lezi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta qieghdin iwasslu ghal kontroll u interferenza fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjetà taghhom liema kontroll u interferernza jikkostitwixxu piz sproporzjonat li qed jitghabbew bih ir-rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat.

xiii. Illi apparti dan kollu l-ligi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx ghall-gabbellagg tal-qbiela tar-raba` waqt li fondi ohra ossia proprjeta` immobbiljari ohra il-kirjiet taghhom wara l-1 ta' Gunju 1995 jistghu jigu terminati ghax iz-zmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.

xiv. Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta
l-mittenti ma jistghu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba` peress illi minkejja li l-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini huma ghandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Ligi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jircievu l-qbiela irrizorja ta' €18.63c fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghalqa de quo fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas €250,000.

xv. Illi kull awment li jista talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irrizorju u ma jikkombacjax mal-valur lokatizju tal-ghalqa fis-suq, oltre illi t-talba taghhom ghar-ripreza tal-istess ghalqa diga' giet michuda skond is-sentenzi surreferiti.

xvi. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux jzidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

xvii. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi *Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.*

xviii. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' *Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk il-principju ta' proporzjonalita' kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.*

xix. Illi zgur ma jistax jigi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjaw ghad-dritt taghhom biex huma jircievu kera gusta ghal-hwejjighom stante li ilhom jippruvaw jizgombraw lill-inkwilini ghal tul ta' zmien, imma dan huwa impossibli.

xx. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea *(vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).*

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

xxii. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn proprjeta immobbiljari u ohra ossia bejn fondi urbani ghax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummercjali huwa ghalqa imma xorta fond urban u ghalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-*Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem* u fejn

gie deciz impost kirja unilaterali ghal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin originali minghajr ebda limitu u minghaj ma pprovditilhom kera gusta u ekwa u ghalhekk fic-cirkostanzi huma ghandhom jircievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-izgumbrament mill-fond stante l-piz zejjed li r-rikorrenti qed jerfghu minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanc bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.

xxiii. Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diga' ppronunzjat ruhha f'dan ir-rigward, fil-kawza Rikors Nru. 133 / 2018 / 1 fl-ismijiet J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET, deciza fit-23 ta' Novembru 2020, fejn fuq talbiet simili ghal dawk tal-kawza odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-socjeta rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rikolazzjoni obbligatorja. Illi ssir referenza wkoll ghas-sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-18 ta' Marzu 2021 fl-ismijiet **Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat tal-Istat et**, fejn il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) ddecidiet illi l-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta huma lezivi u li l-intimati f'dik il-kawza ma setghux jkomplu jgawdu l-lokazzjoni taht il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Salvu Muscat (K.I. 27562M) ghall-ghalqa ta' Hallu ta' Gewwa li tikkonsisti f'habel twil ta' kejl ta' zewg tomniet u tlett sighan, libera u franka, u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

(II) **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom ossia ghall-ghalqa ta' Hallu ta' Gewwa li tikkonsisti f'habel twil ta' kejl ta' zewg tomniet u tlett sighan, libera u franka, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea(l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtiha ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluzir-ripresa tal-proprjeta *de quo*.

(III) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-

rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni, u dan ai termini tal-Ligi.

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

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

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti[2] annessi mar-Rikors promotur.

Rat ir-**Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat**[3], ipprezentata fil-21 ta' Jannar 2022 quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, li permezz taghha eccepixxa li:

1. Illi in vena preliminari jkun xieraq li r-rikorrenti ġġib l-aħjar prova tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża u ċioè ta' għalqa Ta' Hallu ta' Gewwa flimkien ma' razzett kif indikat fir-rikors promotur;

2. Illi preliminarjament ukoll, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti għandha **wkoll tindika d-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja u trid ġġib l-aħjar prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond mertu ta' din il-kawża**;

3. Illi in via preliminari wkoll u mingħajr preġudizzjoni, ir-rikorrenti trid tressaq prova konvinċenti li l-proprjetà inkwistjoni hija tabilħaqq **soġġetta għall-kirja** li hija regolata **bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**;

4. Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija **intempestiva** *stante* illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħet tużufruwixxi ruħha minnhom biex tipprendi l-pussess tal-fond *de quo*;

---

[2] Fol. 9 sa 22
[3] Fol. 27 sa 30

5. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, jingħad illi r-rikorrenti **ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi kellha titolu** fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

6. Illi mingħajr preġudizzjoni, l-esponent jirrileva li fil-premessi *xv* u *xix*, ir-rikorrenti tistqarr li "*t-talba tagħhom għar-ripreża tal-istess għalqa diġa' ġiet miċħuda skond is-sentenzi surreferiti*" u "*li ilhom jippruvaw jiżgombraw lill-inkwilini għal tul ta' żmien*" pero' m'hemm l-ebda sentenzi riferiti jew prova ta' dan. Għalhekk, ikun idoneju li r-rikorrenti ġġib prova ta' dak allegat;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponenti jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

8. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li **l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**, inkluż l-**Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199,** jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita u lanqas li jrendu impossibbli li r-rikorrenti tieħu lura l-pussess tal-għalqa f`idejha;

9. Illi magħdud mas-suespost u mingħajr preġudizzjoni, **l-Artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** ma jagħti ebda dritt ta' rilokazzjoni, allura l-ewwel talba, sa fejn tattakka din il-Liġi partikolari, ma tistax tintlaqa. In fatti, dan l-Artikolu jipprovdi l-mekkaniżmi il bihom jistgħu jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja. Inoltre, **l-Artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** jsemmi varji istanzi meta l-kirja tista' ma tiġġeddidx jew tista' tiġi terminata u jipprovdi mekkaniżmu legali quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', f'każ li s-sid ma jilħaqx ftehim mal-inkwilin. Għaldaqstant, ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriża tal-fond *de quo* – pjuttost jipprovdi proprju l-mekkaniżmu għar-ripriża tal-fond favur is-sid;

10. Illi lanqas huwa mistħoqq l-ilment tar-rikorrenti fejn tgħid li hi ma tistax tawmenta l-qbiela. Skont l-**Artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' jista' jintalab mis-sid jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tagħha tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess parti fil-limiti tal-Qrendi. Dan ifisser li jekk sid il-kera turi li fil-qrib hemm art oħra paragunabbli għal tagħha, fejn il-valur tal-kera mħallas ikun ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera li tkun qiegħda tirċievi hi, allura dik is-sid tista' titlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tagħha jogħla daqs l-ammont tal-kera li jkun qiegħed jitħallas fuq ir-raba' simili għal tagħha;

11. Illi jirriżulta għalhekk li b'permezz tal-istess **Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** s-sid tista' tilħaq ftehim mal-inkwilin sia għat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja u anke t-terminazzjoni tagħha, għal kuntrarju ta' dak allegat mir-rikorrenti fejn hija ilmentat li hija qed tiġi sfurzata f'kirja li ma tridx *ad eternum*;

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

13. llli safejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka t-tħaddim tal-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta** fuq is-saħħa tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan ma jistax jiġi mistħarreġ. Dan qiegħed jingħad għaliex skont l-**Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, ebda ħaġa f`dan l-artikolu m`għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta` xi ħaġa safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta` kirja;

14. llli f`kull każ, ir-rikorrenti ma ġarrbet l-ebda ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta` ġidha taħt l-**Artikolu 37 tal-**

Kostituzzjoni ta' Malta u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed ikun jista` jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża` minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta` esproprijazzjoni ta` xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta** r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet kollha tagħha fuq il-ġid inkwistjoni. Tant hu hekk, li l-**Artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** jsemmi lista sħiħa ta` ċirkostanzi ta` meta sid ta` art agrikola jista` jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b`hekk tiġi lura għandu;

15. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, għandu jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta` proprjetà skont l-interess ġenerali. F`dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x`inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta** għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta` prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b`mod ġenerali. Jiġi b`hekk, li l-esponent ma jarax kif il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu jitqies li jmur kontra **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;

16. Illi dwar l-ilment mibni fuq **l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u l-**Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*"procedural fairness"* ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut

ma` xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

17. Illi jiġi b'hekk li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli suesposti mhijiex mistħoqqha;

18. Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat inkwilin mill-imsemmija proprjetà u dwar ir-ripriża tal-pussess tal-istess proprjetà. Konsegwentament, dan it-tali rimedju li hu pretiż mir-rikorrenti f'din it-talba u din it-talba għandhom jiġu miċħuda wkoll;

19. Illi b'referenza għat-tielet, għar-raba' u għal-ħames talba, jingħad illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu dawn it-talbiet;

20. Magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, fir-rigward tal-ħames talba u l-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

21. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-**Risposta tal-intimat Salvu Muscat**[4], ipprezentata fil-21 ta' April 2022 quddiem din il-Qorti, divesamen presjeduta, li permezz tagħha eccepixxa li:

1. Illi fl-ewwel lok, u qabel ma jiġi maħtur kwalsijasi perit tekniku, ikun opportun illi r-rikorrenti tesebixxi pjanta, ossija *site plan*, tar-raba' in kwistjoni u dan sabiex ikun hemm ċertezza dwar liema raba' tifforma l-oġġett mertu ta' din il-kawża. L-asserazzjoni tar-rikorrenti illi din r-raba' għanda xi ambjenti oħra, fosthom razzett (vide paragrafu *vi* tar-rikors promotur), ma għandix mis-sewwa billi din ir-raba' ma fiha l-ebda ambejnti ta' dan it-tip. Apparti minn hekk, ir-rikorrenti għandha tesebixxi ukoll id-dikjarazzjoni *causa mortis* wara d-deċess ta' Katarin Aquilina u fin-nuqqas hija tista' biss taġixxi għas-sehem diviż ta' 1,626m^2 indikat fid-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Bernardette Aquilina;

2. Illi fit-tieni lok l-esponent ma huwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi billi huwa ma kiser l'ebda jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti. Certament għalhekk huwa ma għandu jħallas l'ebda danni jew kumpens morali u/jew pekunjarju lill-istess rikorrenti;

3. Illi fit-tielet lok, u mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, iżda għall-istess raġunijiet hawn fuq imfissra l-esponenti ma għandux jiġi żgumbrat mir-raba' lilu mqabbla. Dan qed jingħad in kwantu fit-tieni talba tagħha ir-rikorrenti tindividwa "ir-ripresa tal-għalqa" bħala wieħed mir-rimedji li għandu tagħti dina l-Onorabbli Qorti. Jiġi ulterjorment eċċepit illi din l-azzjoni hija prematura u intempestiva billi r-rokorrenti <u>qatt</u> ma għamlet talba ġudizzjarja għal żieda fil-qbiela. F'dan is-sens ir-rikorrenti ma pprevalitx ruħha minn rimedji ordinarji li tagħtiha il-liġi. Dan qed jiġi denotat għal kull buon fini għaliex fl-affidavit ta' Maria Lourdes Farrugia, anness mar-rikors promotur, jidher ċar u manifest illi l-pretensjoni tar-rikorretni aktar hija li tirċievi l-kumpens jew kera aktar għolja. Hija fil-fatt tgħid hekk "*Illi din hija serqa*

[4] Fol. 98 sa 99

sfaċċata għas-sidien u li tagħhom mhux qed nirċievu kumpens ġust u xieraq skont iż-żminijiet';

4. Illi fir-raba' lok il-valur tal-għalqa reklamat, u ċioe' dak fl-ammont ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000) huwa għal kollox eżaġerat u ċertament ma jirriflettix il-veru valur tar-raba' mertu ta' din il-kawża. Biss jiġi denotata illi fl-att tal-*causa mortis* datat it-28 ta' Gunju 2017 il-valur tar-raba' ġie dikjarat fl-ammont ta' tnejn u tletin elf Ewro (€32,000) biss – prezz li kieku ġie offrut lill-esponenti kien jikkunsidra jħallas. Bir-rispett dovut li l-prezz żdied aktar minn **780%** f'temp ta' erba (4) snin eżaġerazzjoni u ankorke il-prezz il-prezz stipulat mir-rikorrenti ta' aktar minn €100,000 il-tomna raba' huwa bil-wisq influss;

5. Illi fil-ħames lok hija assolutament invertitiera l-asserazjoni tar-rikorrenti illi huwa ma jaħdimx din ir-raba' u lanqas ma jieħu l-prodott tagħha l-Pitkalija. Għal kuntrarju din ir-raba' hija fonti important għall-għijxin tal-esponent u minnha jkabbar diversi prodotti, b'mod partikolari l-patata, li jitqieghdu għal bejgħ fis-suq u li jieklu minnhom ukoll l-esponent. Ma hemm'x dubju lli r-raba' u l-biedja huma setturi ta' import nazzjonali u essenzjali, u allura ta' interess pubbliku, u li dan is-settur jiġi eradikat għal kollox minn sidien li ma humiex bdiewa iżda spekulaturi ċertament li ma huwiex fl-interess nazzjonali. B'hekk l-Istat qiegħed jaġixxi fil-qies li jmiss meta jadopera ligijiet li jikkontrollaw l-użu ta' propjetajiet agrikoli.

6. Illi fi kwalunkwe każ, iżda assolutament mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, ir-rimedju tal-kumpens għandu jkun biżżejjed u ma għandux ukoll ikun hemm l-estrem tal-iżgumbrament tal-esponent mir-raba' lilu mqabbla.

7. Illi finalment, u f'kaz li fil-morti ta' din il-kawża jidħu u/jew jiġu promulgati xi emendi fil-ligi rilevanti li jirregolaw il-kiri ta' raba', u liema liġijiet joffru rimedju ulterjuri lir-rikorrenti, dina l-Onorabli Qorti għanda twieżen u tapplika t-tali ligijiet fid-deċiżjoni aħħarija tagħha.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-provi dokumentarji mressqa mill-partijiet.

Semghet lix-xhieda prodotti minnhom.

Rat ir-Relazzjoni Teknika tal-Perit mahtur mill-Qorti AIC Elena Borg Costanzi[5], mahlufa fis-16 ta' Mejju 2023, u l-eskussjoni[6] ghall-istess.

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-partijiet.

Ikkunsidrat li:

1. Dan huwa lment dwar ksur ta' drittijiet fundamentali li r-rikorrenti qed tressaq kontra l-Avukat tal-Istat, u kontra l-inkwilin ta' porzjoni raba' maghrufa bhala "Ta' Hallu ta' Gewwa", tal-kejl ta' zewg tomniet u tlett sieghan", fil-limiti tal-Qrendi, li tidher kulurita skura fuq il-pjanta antika prezentata mir-rikorrenti (Dok. KM1[7]), minhabba fiz-zmien twil li matulu dan ir-raba' ilu mikri lill-intimat, u lil qraba tieghu qablu, bi qbiela ta' €18.63 (tmintax-il Ewro u tlieta u sittin centezmu) fis-sena, u minhabba li tippretendi li din il-kirja hija protetta taht l-<u>Att dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Raba'</u> (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta) b'mod li mhux possibbli ghaliha tirriprendi l-pussess taghha fi zmien ragonevoli, liema obbligi tippretendi li jiksru l-**artikoli 37** u **39** tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-**artikoli 6** u **1 tal-Ewwel Protokoll** ghall-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Ghal dan il-pretiz ksur, ir-rikorrenti qed titlob ir-ripreza tal-pussess ta' dan ir-raba', u rimedju monetarju li jkun jinkludi l-hlas tal-imghax legali.

2. Min-naha tieghu, l-intimat inkwilin Muscat jiddefendi ruhu preliminarjament billi jikkontendi li m'ghandux *locus standi* biex iwiegeb ghat-talbiet tar-rikorrenti dwar ksur ta' drittijiet

[5] Fol. 126 *et seq.*
[6] Fol. 124 u 125, u 309 u 310
[7] Fol. 105; ara wkoll fol. 106

fundamentali, u li r-rikorrenti kellha rimedji ordinarji biex tindirizza l-lanjanzi taghha, inkluz li zzid il-qbiela, imma naqset li tezawrihom; filwaqt li, fil-mertu, jirritjeni li l-valur indikat mir-rikorrenti huwa zbaljat u esagerat, filwaqt li huwa bidwi *full-time* li jahdem dan ir-raba' ghall-ghixien tieghu. L-intimat Avukat tal-Istat essenzjalment qajjem l-istess difizi, b'accenn akbar fuq l-iskop pubbliku tal-ligi impunjata, li jghid li kienet mehtiega biex taqdi ghan legittimu fl-interess generali, u li fl-istess hin taghti diversi rimedji lis-sid-lokatur biex jirriprendi l-pussess tar-raba' tieghu, jew jottjeni zieda fil-kera (*qbiela*) bi proporzjonalita' bejn id-drittijiet tieghu u tal-inkwilin fl-ambitu wiesa' tal-iskop tal-protezzjoni.

3. Mal-att promotur, ir-rikorrenti pprezentat dokumentazzjoni dwar is-successjonijiet ta' hutha premorti Katarin Aquilina u Bernardette Aquilina, li kienu xebbiet minghajr ulied, u li hallew gidhom lil xulxin, u mbaghad lir-rikorrenti[8]. Ir-rikorrenti ddikjarat li wirtet minghand l-ahhar superstiti fosthom, li kienet Barnardina sive Bernardette Aquilina, zewg porzjonijiet divizi mill-ghalqa "ta' Hallew ta' Gewwa", fil-limiti tal-Qrendi, tal-kejl superficjali ta' circa elf sitt mija u sitta u ghoxrin metrikwadri (1,626 m2) kull wahda minnhom, u jmissu ma' xulxin[9]. Dawn iz-zewg appezzamenti kienu gew ghand l-ahwa Aquilina mill-wirt ta' Mattew Camilleri li miet fil-11 ta' Mejju 1994, b'att ta' divizjoni bejniethom pubblikat min-Nutar Dottor Joseph Tabone tal-20 ta' Settembru 1994.[10] Ma kienet prezentata ebda prova ulterjuri dwar il-provenjenza ta' dan ir-raba'.

4. Fl-affidavit[11] taghha, bint ir-rikorrenti Heidi Sciberras ikkonfermat li ommha wirtet din ir-raba' minghand ohtha Bernardette Aquilina, ga mqabbel lill-intimat bi qbiela ta' €18.63 fis-sena, tithallas f'kull Santa Marija. Hi tghid li dan ir-raba' ghandu valur lokatizju ferm oghla, u valur fis-suq hieles gholi wkoll. Qalet ukoll li l-ghalqa ma tinhadimx, u li l-intimat mhux jiehu prodott il-

---

[8] Ara fol. 9 sa 15
[9] Ara deskrizzjoni f'paragrafi (4) u (8) tal-att *causa mortis* pubblikat min-Nutar Dottor Michel Dingli fit-28 ta' Gunju 2017, fol. 18 sa 19
[10] Fol. 21 sa 22
[11] Fol. 7 sa 8

pitkalija, filwaqt li kapaci tipproduci diversi ucuh fis-sena imma qed tithalla vojta. Hija lmentat mill-fatt li l-kirja tibqa' tiggedded b'kera baxx, u qalet li dan kollu huwa ghad-dannu taghhom. Hija tat x'wiehed jifhem li din il-kirja ilha ghaddejja mitt sena. Skond hi, l-intimat qed jinghata l-vantaggi ta' sid, meta fil-verita' huma s-sidien u ma jistghux igawdu hwejjighom.

5. Ir-rikorrenti pprezentat inkartament ta' kirja moghtija mill-Awtorita' tal-Artijiet lil terzi (konjugi Vella) ta' raba' tal-kapacita' ta' cirka tomnejn fil-Maghtab, limiti tan-Naxxar, ghal zmien sena, bil-kera ta' €2300, u dan sabiex jintuza ghal skop agrikolu.[12]

6. Ir-rikorrenti ressqu b'xiehda taghhom lill-Perit Stefan Scotto[13], u lil Josef Agius[14], mill-Awtorita' tal-Artijiet.

7. Il-perit Scotto ntalab jixhed fuq il-kirja tar-raba' msemmi fil-Maghtab, limiti tan-Naxxar, lill-konjugi Vella, pero' qal li ma jaf xejn dwar dik il-kirja. Qal pero' li kien hemm sejha ghall-offerta biex tinkera dik il-bicca raba', u l-kera minimu kien ta' €700 kull sena ghat-tomnejn. L-applikant seta' jkun biss bidwi, debitament registrat, u f'dak il-kaz kienet saret offerta oghla li giet accettata. Ir-rizultati ta' dak il-process, u l-kundizzjonijiet imposti fih, jidhru elenkati fid-dokument "SS1"[15]. Huwa pprezenta wkoll il-*policy* vigenti fil-materja li thaddem l-Awtorita' tal-Artijiet (LGS5)[16], li tistipula li l-kera baziku tar-raba' fl-2019 kien bir-rata ta' €14.75 kull metru kwadru, u kull sena din ir-rata tigi aggustata skond l-indici tal-gholi tal-hajja. B'dak il-valur jinhadem il-prezz tal-art, u mbaghad il-kera dovuta tigi kalkulata bir-rata ta' 1% bi tnaqqis ta' 25% halli l-kera tigi aktar ragjonevoli.

8. Josef Agius, *senior manager* fi hdan l-Awtorita' tal-Artijiet, xehed specifikament dwar il-kirja tal-art tal-Gvern fil-Maghtab, limiti

[12] Bejn fol. 96 u 97, mhux enumerati
[13] Ara xiehda, 26.4.2023, fol. 123A sa 123F
[14] Ara xiehda, 26.4.2023, fol. 123G sa 123K
[15] Fol. 301
[16] Fol. 302 sa 304

tan-Naxxar, mikrija lill-konjugi Vella. F'dan il-kaz, kienet saret stima ta' perit mill-Awtorita' tal-Artijiet, b'valutazzjoni ta' €700, pero' l-Awtorita' accettat l-oghla offerta li rceviet. Dak iz-zmien il-*policy* LGS5 ma kinetx tezisti, u din il-*policy* tiffavorixxi lill-bdiewa. Il-valutazzjoni tvarja skond il-karatteristici tar-raba'. Din il-*policy* baqghet tithaddem sakemm xehed. Bit-thaddim ta' din il-*policy*, fis-sena 2023, il-valur tal-art agrikola libera u franka kien kalkulat b'medja ta' €18,483.76 kull tomn,a u l-valur lokatizju bir-rata medja ta' €138.63 kull tomna.[17]

9. L-intimat Avukat tal-Istatipprezenta diversi publikazzjonijiet, Ewropej u lokali, rilevanti ghall-mertu. Ta' rilevanza partikolari huwa s-*"Census of Agriculture 2020"* li jindika car li l-imprizi agrikoli f'Malta naqsu fuq medda ta' ghaxar snin, li l-ammont ta' art uzata ghal skop agrikolu effettiv naqset, u li l-bdiewa naqsu wkoll[18].

10. L-intimat Salvu Muscat[19] xehed li huwa bidwi *full-time*, u li dan ir-raba' ilu jahdmu mal-erbghin sena, b'mod regolari, billi jkabbar fih il-patata li jbieghha in parti l-pitkalija u in parti ghall-esportazzjoni. Qal li kull sena jibqaghlu madwar €300 qligh minnha, u gieli ma qala' xejn minhabba l-maltemp. Insista li dejjem hadimha, u li qablu kien jahdimha bi qbiela zijuh, u hu hadha minghandu u s-sidien irrikonoxxewh bhala l-inkwilin il-gdid. In kontroezami, huwa kkonferma li l-qbiela jhallasha lir-rikorrenti u li darba biss semmietlu li riedet tghollilu l-qbiela, ezatt qabel bdiet din il-kawza. B'kollox jiehu mill-ghalqa madwar 100 (mitt) kaxxa patata, u jbieghhom 30 (tletin) lill-pitkal, u sebghin (70) ghall-esportazzjoni. Huwa pprezenta wkoll kopja tar-ricevuti tal-hlas tal-qbiela.[20]

11. L-intimat Muscat ressaq ukoll b'xhud tieghu lil huh Loretu Muscat[21]. Hu ddikjara li jghin lil huh jahdem dan ir-raba', biex

[17] Fol. 304
[18] Fol. 168
[19] Ara xiehda, 13.7.2023, fol. 218 sa 225
[20] Fol. 293 sa 297
[21] Ara xiehda, 13.7.2023, fol. 226 sa 228

jaghmel il-wicc tal-patata, u dan kien ilu jaghmlu mal-35 (hames u tletin) jew 40 (erbghin) sena. Ikkonferma li l-prodott huh ibieghu l-pitkalija – jitilghu bih darbtejn fil-gimgha – u ghall-esportazzjoni.

12. Kienet prezentata wkoll il-legislazzjoni gdida ntrodotta fil-mori ta' din il-kawza, u senjatamnt l-Att Numru XXII tal-2023[22] u l-Avviz Legali 60/2023[23].

13. L-intimat Muscat ressaq ukoll b'xhud tieghu lir-rapprezentant ta' Jobsplus, li kkonferma li huwa ilu registrat bhala bidwi *full-time* f'impjieg ghal rasu mis-sena 1995[24], u lir-rapprezentant tal-*Malta Food Agency*[25] li kkonferma li l-intimat huwa bidwi registrat[26], u li ghandu impriza agrikola u jbiegh il-prodott agrikolu lill-pitkali bi qligh. Id-dhul gross tieghu mill-bejgh lill-pitkal, qabel jitnaqqsu l-ispejjez u t-taxxi, kien ta' €33,744.41 fis-sena 2018, €34,905.10 fis-sena 2019, €33,785.77 fis-sena 2020, €54,670.65 fis-sena 2021 u €43,474 fis-sena 2022[27].

Ikkunsidrat li:

14. Skond ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, l-ghalqa mertu ta' din il-kawza tinsab 'il barra miz-zona tal-izvilupp, u tintlahaq minn passagg dejjaq u skomdu imma li minnu tghaddi karozza. L-ghalqa ghandha faccata dejqa fuq triq u ghandha forma tawwalija. Id-dhul ghalija jintuza wkoll minn raba' iehor. Il-kwalita' tal-art hija baghli. Tinhadem ghall-wicc tal-patata kull sena. Il-hitan jinsabu fi stat hazin, u ma hemmx gheluq mat-triq. L-ghalqa la fiha strutturi u lanqas giebja, pero' jidher li kien hemm struttura fis-sena 1968. Skond il-*policies* vigenti, l-ghalqa jista' jkollha giebja u *pump room*. Tenut kont dawn l-aspetti kollha, hija dehrilha li l-ghalqa tiswa €120,000 fis-suq miftuh, u l-valur lokatizju annwali taghha llum

[22] Fol. 234 sa 239
[23] Fol. 240 sa 248
[24] Fol. 252
[25] Ara xiehda ta' Simon Muscat, 5.12.2023, fol. 253 sa 255
[26] Fol. 256
[27] Fol. 257 sa 291

jirrizulta minn kalkolu ta' 1%, cioe €1200 fis-sena, u kien precedentement anqas, sa €150 fis-sena 1987[28].

15. Ghal-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat[29], il-Perit Tekniku sostniet dawn il-konkluzjonijiet taghha. Il-kejl meqjus huwa dak dikjarat mir-rikorrenti fl-atti. Il-valur moghti minnha huwa rizultat ta' ezami komparattiv li hija ghamlet.[30]

Ikkunsidrat ukoll li:

16. Preliminarjament, l-intimat Avukat tal-Istat qajjem zewg eccezzjonijiet li jehtiegu li jigu kkunsidrati qabel kull kwistjoni ohra, liema eccezzjonijiet jirrigwardjaw (i) il-prova tat-titolu mir-rikorrenti dwar ir-raba' mertu tal-kawza; u (ii) in-nuqqas ta' legittimazzjoni attiva tar-rikorrenti sabiex tipprosegwi t-talbiet taghha f'din il-kawza ghar-rigward taz-zmien li fih hija ma kinetx ghadha sid tal-istess raba'.

17. Dwar l-ewwel rekwizit tal-prova tat-titolu, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza mogħtija fis-7 ta' Frar, 2017, fil-kawża fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (Numru 50/2015)** fejn din il-Qorti, diversament preseduta, qalet is-segwenti:

> *"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[31]. 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'.*

[28] Fol. 137
[29] Fol. 124 sa 125
[30] Fol. 309 sa 310
[31] Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**

18. Aktar ricenti, dan ir-ragunament gie abbraccjat f'diversi gudikati ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, u kien konfermat ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et**.[32]

19. F'dan il-kaz, ghalkemm il-provi mressqa mir-rikorrenti dwar it-titolu taghha mhumiex estensivi, ma saret ebda kontestazzjoni mill-intimati la fuq li l-awtur tar-rikorrenti Matthew Camilleri kien effettivament sid, u lanqas li l-wirt tieghu ghadda ghand iz-zewg hut xebbiet tar-rikorrenti. Inoltre, l-intimat Salvu Muscat jirrikonoxxi lir-rikorrenti bhala l-lokatrici tieghu, u lill-awturi taghha qabilha, dwar dan ir-raba', u min-naha taghhom baqghu jaccettaw il-qbiela minghand l-intimat Muscat bla rizerva, u ma tqajjmet ebda kwistjoni ohra fir-rigward, la dwar it-titolu ta' proprjeta' tar-rikorrenti fuq l-istess raba', u lanqas dwar l-ezistenza tar-relazzjoni lokatizja ghal skop agrikolu bejnha u l-intimat Muscat fuq l-istess porzjoni.

20. Dan huwa indikativ tassew tal-provenjenza favur ir-rikorrenti u konsegwentement, l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat ser ikunu michuda.

21. Dwar it-tieni oggezzjoni preliminari mqajjma mill-intimat Avukat tal-Istat, bazata fuq jekk ir-rikorrenti jikkwalifikawx bhala *"vittma"* ghall-finijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, li taghha jallegaw li sofrew ksur, fir-rigward taz-zmien li matulu din il-porzjoni raba' kienet tappartjeni lill-awturi taghha, din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza ricenti **Philip Caruana et vs Avukat Dr. Evelyn Caruana Demajo et**[33], fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet dan li gej:

> *15. Din il-Qorti tqis li skont l-**Artikolu 946** tal-Kodiċi Ċivili, meta jinqasmu beni li jkun ġejjin minn wirt, dawk il-beni li fil-qasma jmissu lil werriet partikolari jitqiesu li kienu tiegħu biss sa mill-bidu nett li jkun għadda l-wirt. Fl-istess waqt, dak il-werriet*

[32] Rik. Nru. 27/18MCH, 27.3.2020
[33] Rik. Nru. 58/23/1ISB, deciza 7.4.2025

*jitqies li qatt ma kien sid tal-beni l-oħra tal-wirt li ma jkunux missew lilu fil-qasma (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Maria Assunta Casha et v. Joseph Mary Cutajar et** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu, 2018). L-istess prinċipju ġie mħaddem ukoll f'għadd ta' kawżi kostituzzjonali fejn kien qiegħed jintalab kumpens pekunjarju dwar postijiet maqbuda bil-liġijiet li jħarsu t-tiġdid tal-kiri. Kemm hu hekk, werriet ta' post li s-sehem kollu tiegħu ġie għandu b'riżultat ta' qasma bejn il-werrieta, ġie meqjus li għandu l-jedd li jikseb il-kumpens pekunjarju sħiħ, anke għal dawk is-snin li huwa ma kienx sid waħdu tal-post u dan minħabba l-effett ex tunc (i.e. mill-bidu) maħluq bl-**Artikolu 946** tal-Kodiċi Ċivili (ara **Celine Farrugia pro et noe v. Avukat tal-Istat et** deċiża millQorti Kostituzzjonali fit-3 ta' Marzu, 2025, **Carmen Borg v. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Mejju, 2024, **Salvino Micallef v. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Ottubru, 2023 u **Anna Debono et v. L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju, 2023).*

22. Fil-kaz ricenti ta' **Celine Farrugia pro et noe vs Avukat tal-Istat et**[34], li l-Qorti Kostituzzjonali ccitat f'dan il-bran, ir-rikorrenti kienu wirtu minghand missierhom sehmu – li kien sehem indiviz ta' sesta parti (1/6) - mill-fond mertu tal-azzjoni fil-11 ta' Awissu 2000, wara li l-koncessjoni enfitewtika kienet konvertita f'kiri bis-sahha tal-**art. 12(2)** tal-Ordinanza fl-10 ta' Mejju 2000. B'effett ta' att ta' divizjoni ta' wirt li sehhet fis-27 ta' Frar 2017, il-fond shih sar jappartjeni lir-rikorrenti Farrugia *pro et noe*, u l-Qorti Kostituzzjonali qieset li kellhom jedd ikunu kumpensati ghat-telf attwali, ingustament imgarrab kemm minnhom, kemm minn missierhom qabilhom, b'effett mid-data tal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja.

23. Applikati dawn il-principji ghall-fatti li rrizultaw f'dan il-kaz, din il-Qorti tqis li r-rikorrenti wriet li t-titolu taghha jmur lura

[34] Rik. Nru. 483/2021/1FDP, deciza 3.3.2025

b'successjoni sad-data tal-ftuh tas-successjoni ta' Mattew Camilleri, awtur tal-awtrici taghha Bernardette Aquilina, li sehhet fil-11 ta' Mejju 1994[35].

24. Din il-Qorti ghalhekk ser tghaddi biex tilqa' l-hames eccezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat ukoll li:

25. Preliminarjament ukoll, l-intimat Salvu Muscat eccepixxa li mhux legittimu kuntradittur ghat-talbiet imressqa mir-rikorrenti billi, min-natura taghhom, dawn iwiegeb ghalihom biss l-Istat, u mhux ukoll il-privat.

26. Ghalkemm huwa minnu li ilmenti bhal dak in ezami jistghu jigu prosegwiti, u kapaci fil-ligi li jwiegeb ghalihom biss, l-Istat, kif hawn rapprezentat mill-Avukat tal-Istat, f'dan il-kaz harsa hafifa lejn it-talbiet turi immedjatament li l-intimat Muscat ghandu interess dirett fl-istess talbiet kif imressqa. Hekk, per ezempju, it-tieni talba hija diretta biex din il-Qorti taghti lir-rikorrenti r-ripreza tar-raba' mertu tal-azzjoni, li certament l-intimat ghandu interess dirett u immedjat fiha, u ghalhekk din l-eccezzjoni tieghu ser tigi michuda.

27. Preliminarjament ukoll, kemm l-intimat Avukat tal-Istat u anke l-intimat Salvu Muscat eccepew l-intempestivita' ta' din l-azzjoni in kwantu r-rikorrenti kellha rimedji ordinarji x'tesperixxi sabiex tindirizza l-lanjanza taghha dwar l-awment fil-qbiela, u r-ripreza tal-pussess. Billi din id-difiza hija intrinsikament marbuta mal-kunsiderazzjoni dwar is-sostanza tad-disposizzjonijiet tal-ligi ordinarja specjali li tirregola l-kiri ta' raba' (<u>Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'</u>, Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta), din il-Qorti ser tqis il-bqija tal-eccezzjonijiet imressqa miz-zewg intimati kumplessivament fil-konsiderazzjonijiet taghha li ser isegwu.

---

[35] Ara Dok. I anness mar-rikors promotur, fol. 21 sa 22

28. Jinghad qabelxejn li, fil-mori ta' dan il-procediment, il-legislatur introduca l-Att XXII tal-2022, u l-Avviz Legali 60 tal-2022 b'rimedji godda ghal zieda fil-kera pagabbli lil-lokatur dwar art mikrja ghal skop agrikolu. Din il-Qorti ghalhekk ser tqis id-disposizzjonijiet li dwarhom tilmenta r-rikorrenti – senjatament l-**art. 3**, **4** u **14** tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta – fid-dawl ta' dawn l-emendi ricenti. F'dan ir-rigward, l-ilment tar-rikorrenti fis-sottomissjonijiet finali taghha huwa fis-sens li d-disposizzjonijiet impunjati jipprotegu z-zamma tar-raba' mill-inkwilin bit-tigdid obbligatorju, u ma jippermettux revizjoni xierqa fil-kera pagabbli mill-inkwilin biex tipparaguna ma' korrispettiv gust ghat-tgawdija tal-art mal-medda tas-snin, filwaqt li jaghmluha impossibbli ghalihom li jirriprendu l-pussess ta' hwejjighom, minghajr ebda rimedju xieraq. Ir-rikorrenti tirritjeni li minn dan kollu ma nbidel xejn bl-At XXII tal-2022, u l-mekkanizmu gdid introdott fil-ligi ghall-awment tal-kera xorta wahda ma jwassalx ghal aggustament xieraq u gust fil-kera pagabbli lilhom dwar dan ir-raba'.

29. In succint, l-intimati jikkontestaw li t-thaddim ta' din il-ligi ghar-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimat Muscat, dwar ir-raba' mertu tal-kawza, jikser dan l-istess drittijiet fundamentali protetti bl-**artikoli 37** u **39** tal-Kostituzzjoni, u **6** u l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll**, tal-Konvenzjoni Ewropea, u jargumentaw ukoll li r-rikorrenti kellha rimedji ordinarji ghal-lanjanzi taghha li naqset li tezawrixxi.

30. L-**artikolu 37** tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi hekk:

> *"**37.** (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 it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
> *(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf*

b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
(ċ) 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.
..."

31. L-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi hekk:

1.*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-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 ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

32. Dwar l-applikabilita' tal-**artikolu 37(1)** tal-Kostituzzjoni dwar kirjiet kontrollati, meta allura l-jedd tal-proprjeta' jibqa' jvesti fil-lokatur li pero' huwa mcahhad mit-tgawdija effettiva tal-fond, din il-Qorti tirreferi ghall-pronunzjament fis-sentenza **Tabib Dr Jacob Vella et vs Paul Magro et**[36], fejn din il-Qorti, diversament presjeduta, qalet hekk:

[36] 28.9.2022 (per Imh. L. Mintoff), f'dan ir-rigward l-Avukat tal-Istat ma appellax u ghalhekk dan il-bran ghadda f'gudikat, ara sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-istess ismijiet, 25.10.2023

22. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et*** *[24.06.2016].* ***"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija talproprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."***

23. L-ilment prinċipali tar-rikorrent fil-proċeduri odjerni, huwa li jinsab imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu f'ċirkostanzi fejn qatt ma ngħata kumpens jew ħlas adegwat għal dan. Kienu bosta l-insenjamenti tal-Qrati tagħna li tul is-snin ikkristallizzaw l-prinċipju legali li biex ikun hemm interess jew dritt fi proprjetà, m'hemmx għalfejn din il-proprjetà tittieħed mill-pussess tas-sid, imma kirjiet protetti jaqgħu fl-ambitu tal-applikazzjoni ta' dan id-dispost tal-liġi.[37]

33. Din il-Qorti tikkondividi ghal kollox dan ir-ragunament, u l-interpretazzjoni legali moghtija dwar l-applikabilita' tal-**artikolu 37** tal-Kostituzzjoni ghad-drittijiet tar-rikorrenti f'dan il-kaz, fid-dawl

[37] Enfasi ta' din il-Qorti

tal-kontrolli li kienet u ghadha assoggettata ghalihom fir-relazzjoni taghha mal-intimat okkupanti l-ghalqa mertu tal-kawza, u ghalhekk ser tichad it-tlettax u l-erbatax-il eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

34. Kwantu, imbaghad, ghall-Ewwel Artikolu tal-**Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, tradizzjonalment, fit-tifsir li l-QEDB[38] taghti lil dan l-artikolu, hija tispjega dan li gej:

> *"157. 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 a 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 of 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 v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see alsoBroniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V)"*[39]

35. Ir-rekwiziti li jehtiegu li jkunu sodisfatti biex il-mizura restrittiva tikkwalifika bhala legittima fit-termini ta' dan id-dritt fundamentali gew spjegati hekk:

> *162 The Court will consider the case in the light of the following principles:*

[38] Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem
[39] **Hutten-Czapzka v. Polonja**, Appl. Nru. 35014/97, Grand Chamber, 19.6.2006

(a) Principle of lawfulness

163. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Broniowski, cited above, § 147, with further references).

(b) Principle of legitimate aim in the general interest

164. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a "fair balance" inherent in Article 1 of Protocol No. 1 itself presupposes the existence of a general interest of the community. Moreover, the various rules incorporated in Article 1 are not distinct, in the sense of being unconnected, and the second and third rules are concerned only with particular instances of interference with the right to the peaceful enjoyment of property (see Broniowski, cited above, § 148).

165. Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment as to the existence of a problem of public concern warranting measures to be applied in the sphere of the exercise of the right of property. Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a margin of appreciation.

166. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing, which modern

societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free-market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. These principles apply equally, if not a fortiori, to the measures adopted in the course of the fundamental reform of the country's political, legal and economic system in the transition from a totalitarian regime to a democratic State (see Mellacher and Others, cited above, § 45; Scollo v. Italy, 28 September 1995, § 27, Series A no. 315-C; Immobiliare Saffi, cited above, § 49; and, mutatis mutandis, James and Others, cited above, §§ 46-47, and Broniowski, cited above, § 149).

(c) Principle of a "fair balance"

167. Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights.
The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain

whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48; and Spadea and Scalabrino v. Italy, 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

168. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of.[40]

36. Ma hemmx kwistjoni li r-restrizzjonijiet li tilmenta dwarhom ir-rikorrenti f'din il-kawza huma frott it-thaddim tal-ligi impunjata minnha (<u>Att dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'</u>, kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta).

37. Dwar jekk din il-ligi, li dahlet fis-sehh fl-20 ta' Gunju 1967 bl-Att XVI tal-1967, tiswiex ghal ghan legittimu li jaqdi l-interess generali f'Malta, hemm qbil fil-gurisprudenza tal-qrati f'Malta ga aditi b'talbiet simili, li dan filfatt huwa l-kaz. Fis-sentenza **Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali qalet car li *"l-ghan legittimu tal-legizlazzjoni hija kwistjoni li trid tigi determinata oggettiament, b'referenza ghall-iskop li ghalih lil-legizlatur ikun ippromulga l-legislazzjoni inkwistjoni. Il-Qorti hi konxja mill-fatt li l-qasam tal-biedja hu socjalment importanti hafna ghaliex jghin biex il-popolazzjoni tkun auto sufficjenti ghal dak li hu ikel li jigi mill-art bil-hidma tal-bidwi. Dan jinhass aktar u aktar meta jkun hawn nuqqas ta' prodott li jigi mpurtat jew issehh xi kalaita', jew pandemija bhala sehh ricentement"*[41]; filwaqt li fis-sentenza **Gerolamo sive Jimmy Bonavia noe vs Avukat tal-Istat et**, l-istess Qorti fakkret li *"F'kawżi ta' din ix-xorta din il-Qorti diġà qalet li r-restrizzjonijiet fil-Kap. 199 fuq id-drittijiet ta' sid il-kera huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi (eżempju **J & C Properties Limited***

[40] **Hutten-Czapzka v. Polonja**, Appl. Nru. 35014/97, Grand Chamber, 19.6.2006
[41] Rik. Nru. 224/19/1LM, 31.5.2023, para. 27

v. ***Nazzareno Pulis et*** *tat-23 ta' Novembru 2020 u* ***Vincenza Magro v. L-Avukat tal-Istat*** *tal-31 ta' Mejju 2023). F'dan ir-rigward hemm il-ħtieġa tal-protezzjoni tas-settur agrikolu fil-pajjiż. Wieħed irid jiftakar li bit-trapass ta' żmien l-art agrikola f'Malta qiegħda ssir iktar skarsa u wkoll li l-maġġioranza tal-bdiewa f'Malta mhumiex sidien tal-art agrikola li jaħdmu, iżda jikruha jew mingħand il-Gvern jew il-privat."*[42]

38. Spjegazzjoni aktar dettaljata tal-importanza ta' dan l-ghan socjali, u l-htiega tal-legislazzjoni in ezami, fil-kuntest partikolari Malti, inghatat minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-sentenza **Mark Gaffarena vs Avukat tal-Istat et**[43]:

> *35. F'dan ir-rigward huwa ta' utilita' li terġa' issir referenza għall-osservazzjoni li saret fis-Sentenza ta'* ***Vincenza Magro*** *li żgur ma tistax issir fil-każ ta' fondi urbani:*
>
> *"Meta ġiet ippromulgata din il-liġi, id-dmir tal-Istat kien wieħed aktar oneruż, kemm minħabba l-fatt li l-istat ekonomiku u finanzjarju tal-pajjiż kien jirrifletti n-nuqqasijiet fis-soċjetà ta' dak iż-żmien, u anki għaliex huwa f'dawn l-aħħar snin anki bħala konsegwenza ta' żieda qawwija fil-popolazzjoni hawn Malta, li permezz ta' suq ħieles li nfetħet u saret possibbli b'mod kompettitiv u realistiku, l-importazzjoni tal-prodott agrikolu sabiex b'hekk ġiet assigurata li d-domanda ta' tali prodott tintleħaq sew. Tagħraf iżda li xorta waħda jibqa' l-fatt li l-Istat għandu responsabbiltà qawwija li jassigura li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq din l-importazzjoni, li f'każijiet ta' force majeure tista' b'xi mod tfalli jew tonqos sostanzjalment, kif rajna li jista' jkun il-każ f'dawn l-aħħar sentejn minħabba l-pandemija, aktar u aktar tenut kont tal-fatt li l-pajjiż jiddependi dejjem fuq it-trasport tal-baħar u tal-ajru.*
> *Għalhekk l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur tal-agrikoltura ma jfallix fl-ebda mument."*
> *36. Din il-Qorti tkompli żżid li fil-każ ta' liġi bħal din, kif kienet hekk viġenti, l-Istat huwa anke ggwidat mid-dikjarazzjonijiet ta'*

[42] Rik. Nru. 369/21/1TA, 12.7.2023, para. 16
[43] Rik. Nru. 206/2020ISB, konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali, 20.1.2025

prinċipji f'kapitolu 2 tal-Kostituzzjoni li fost oħrajn insibu l-artikolu 9(2) li jiddisponi hekk:

"L-Istat għandu jħares u jikkonserva l-ambjent u r-riżorsi tiegħu għall-benefiċċju tal-ġenerazzjonijiet preżenti u futuri u għandu jieħu miżuri sabiex jindirizza kull għamla ta' degradazzjoni tal-ambjent f'Malta, inkluża dik tal-arja, l-ilma u l-art, u kull tip ta' problema ta 'tniġġis u sabiex jippromwovi, irawwem u jappoġġja d-dritt għall-azzjoni favur l-ambjent." (emfażi tal-Qorti).

37. ***Il-Qorti ma għandha ebda dubbju, li meta ġiet promulgata din il-liġi, tlett snin wara li ġiet fis-seħħ il-Kostituzzjoni, il-leġislatur kien ispirat minn din il-parti tal-Kostituzzjoni, tant li din tipprovdi li fil-każ ta' teħid tal-art lura mis-sid għall-iżvillupp, raba' li hija saqwi, anke jekk joħorġu l-permessi tal-bini, ma tistax tittieħed mis-sid meta l-art tkun soġġetta għall-kirja agrikola. Iġifieri l-liġi hija fiha innifisha anti-spekulattiva. Il-liġi hija ukoll preokkupata biż-żamma u manutenzjoni tajba tar-raba da parti tal-gabillott, tant li n-nuqqas li jieħu ħsieb ir-raba' hija waħda mill-istanzi fejn is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-pussess tal-art pero' u li meta joħodha lura ma għandux ir-rabtiet li għandu l-gabillott.*** [44] *...*

38. Għalhekk huwa ċar li l-liġi trid li l-bidwi ma jħalliex li l-art ma tinħadimx u li ma jieħux ħsiebha u li l-ħitan tas-sejjiegħ jinżammu fi stat tajjeb u hekk ukoll kull benefikati. Jekk ma jagħmilx hekk, skont artikolu 4 tal-liġi jkun qiegħed jissogra li jitlef it-titolu. Il-Liġi qed tagħti inċentiv lill-gabillott li jikkonserva u jippreserva l-patrimonju rurali taħt piena li jitlef is-sors ta' għixien tiegħu.

39. Din il-Qorti temmen, li fil-każ ta' liġijiet ġenerazzjonali fejn jispikka l-interess tas-Soċjeta kurrenti u ta' ġenerazzjonijiet futuri, dawn ma għandhomx ikunu meqjusa biss mill-lat prettament legali. Għandhom jittieħdu l-fatturi kollha soċjo-

[44] Enfasi ta' din il-Qorti

ekonomiċi għaliex huma dawn il-konsiderazzjonijiet li waslu għat-tfassil ta' dawn il-liġijiet fil-mument li jkunu saru.[45]

39. Din il-Qorti terga'[46] tissenjala bla tlaqliq illi taqbel ma' dan l-apprezzament dwar il-legittimita', u l-htiega, tal-intervent legislattiv, mill-Istat Malti ghall-protezzjoni u s-sostenn ekonomiku tal-qasam tal-biedja f'Malta.

40. Stabbilit li l-ligi impunjata tissodisfa l-ewwel zewg principji tal-legalita', u tal-ghan legittimu fl-interess generali, jonqos issa li din il-Qorti tezamina jekk id-disposizzjonijiet sostantivi fil-ligi in ezami (Kap. 199), li r-rikorrenti tilmenta minnhom, jissodisfawx ir-rekwizit ta' *"fair balance"* u proporzjonalita' bejn l-interessi tas-sid-lokatur, u tal-bidwi-inkwilin.

41. Sabiex twettaq dan l-ezami, din il-Qorti qieset f'dettall id-disposizzjonijiet u l-iskema tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba' ("Att"), u jidhrilha li ghandha terga' tissenjala s-segwenti:

(i) l-ghan dikjarat tal-Att huwa li *"[t]irregola l-kiri mill-gdid ta' raba'"* favur il-kerrej;

(ii) ghall-finijiet ta' dan l-Att:

(a) *""**kirja**" tfisser kirja għal żmien totali miftiehem ta' mhux iżjed minn sittax-il sena għal kera, bi flus jew b'kumpens ieħor, li jitħallas bis-sena b'rata waħda jew iżjed u tinkludi kirja taċitament imġedda minn sena għal sena jew imġedda b'deċiżjoni tal-Bord skont dan l-Att, iżda ma tinkludix la enfitewsi u lanqas ftehim ta' kirja li bis-saħħa tiegħu l-prodott għandu jinqasam bejn sid il-kera u l-kerrej"*[47];

[45] ara wkoll fl-istess sens, **Alfred Manduca pro et noe vs Joseph Micallef et**, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 27.6.2023; **Raphael Farrugia et vs Avukat tal-Istat et**, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 28.9.2023; **Rita Rizzo vs Dominic Cutajar et**, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 5.12.2023; **Perit Paul Camilleri et vs Margaret Chetcuti et**, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 5.12.2023 u **Salvatore sive Silvio Camilleri vs L-Avukat tal-Istat**, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 18.1.2024
[46] John Vella et vs Avukat tal-Istat et, Rik. Nru. 89/22GG, deciza 22.5.2024 u mhux appellata
[47] **Art. 2**, Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta

(b) *“**"raba"** tfisser kull art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu ma' l-agrikoltura, inkluż it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali”*[48]*;*

(c) *“"**kerrej**" tinkludi kull membru tal-familja li jkun ċessjonarju tal-kirja u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bħal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-aħħar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jgħix mal-kerrej jew kien qed jaħdem ir-raba' miegħu jew għalih jew ikun il-werriet tal-kerrej; “"**ċessjonarju tal-kirja**" tinkludi sub-konduttur u, meta ma jkun hemm la persuna li lilha tkun ġiet ċeduta l-kirja u l-anqas subkonduttur, il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew taċitu tal-kerrej, u "ċessjoni" għandha tiftiehem skont hekk;* [49]

(d) *“"**data ta' terminazzjoni**" tfisser l-aħħar ġurnata li fiha l-perijodu tal-kirja li sid il-kera jipproponi li jbiddel il-kondizzjonijiet tagħha jew li sid il-kera ma hux fi ħsiebu jġedded jiskadi”*[50].

(iii) l-Att ma jimponi ebda restrizzjoni dwar l-ammont ta' kera li jista' jintalab, jew isir ftehim dwaru, bejn il-lokatur u l-kerrej ta' raba', u lanqas dwar il-kundizzjonijiet li jistghu jigu mposti fil-bidu tal-kiri, jew ghaz-zmien kollu tal-kiri;

(iv) kiri ta' *“raba'”* ghal aktar minn sittax-il sena mhux soggett ghad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, u ghalhekk huwa regolat bid-disposizzjonijiet tal-ligi generali fil-Kodici Civili;

[48] Ibid.
[49] Ibid.
[50] Ibid.

(v) ghalkemm l-Att ma jipprovdi ebda obbligu car ta' tigdid tal-*"kirja"* ta' *"raba'"* fid-*"data tat-terminazzjoni"*, bl-istess kundizzjonijiet li jkunu gew miftiehma bejn il-lokatur u l-kerrej fil-bidu tal-kiri, bhalma nsibu fost ohrajn fl-**art. 3** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69), dan l-obbligu huwa necessarjament prezunt fir-rimedji moghtija lil-lokatur sabiex jibdel il-kundizzjonijiet tal-kiri, u sabiex jirriprendi l-pussess tar-raba', fl-**art. 3** u **4** tal-Att;

(vi) b'kuntrast, pero', ma' dawk il-ligijiet specjali l-ohra[51], fiz-zewg disposizzjonijiet imsemmija tal-Att, il-lokatur u l-kerrej thallew fil-liberta' li jiftiehmu bejniethom kemm dwar it-tibdil fil-kundizzjonijiet (inkluz kera), u anke dwar it-tmiem tal-kiri u l-kumpens pagabbli lill-inkwilin f'dik l-okkazjoni (ara **art. 3(1)** u **art. 4(1)** tal-Kap. 199) [52], u f'dak il-kaz eccezzjonali, ma jkunx mehtieg il-permess tat-tribunal specjali biex dak it-tibdil, jew it-tmiem tal-kiri u l-kumpens, u dak il-ftehim jorbot lill-partijiet minghajr il-htiega ta' approvazzjoni mit-tribunal specjali[53];

(vii) fin-nuqqas ta' ftehim, il-Bord kellu diga', qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXII tal-2022, is-setgha li japprova tibdil fil-kundizzjonijiet, li jkunu oggettivament gustifikabbli b'riferenza ghar-raba' partikolari, jew ghal raba' paragunabbli. Bid-dhul fis-sehh tal-Att XXII tal-2022, issa *"hemm mekkanizmu fejn il-kirja gusta tar-raba' ghal uzu agrikolu tista' tigi stabbilita b'mod li ma teccedix 1.5 fil-mija fis-sena tal-valur tal-art libera u franka … Din l-emenda fil-ligi hi ntiza biex izzomm bilanc gust bejn is-sid u l-inkwilin fejn ghalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens shih ghal generalita' tal-kazijiet kollha, pero' meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali, bhalma*

---

[51] Kap. 69 u Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta

[52] Din il-Qorti hija konxja mill-interpretazzjoni li l-Qorti Kostituzzjonali tat lil dan ir-rimedju tal-ftehim fis-sentenza **J & C Properties Limited vs Nazzarneo Pulis et**, Rik. Nru. 133/18, 23.11.2020, para. 10. Filwaqt li ma taqbilx li kull ftehim dwar zmien tal-kiri ta' raba' jeskludi l-applikabilita' tal-Att ghall-*"kirja"* ta' *"raba'"* fil-parametri tat-tifsir fl-**art. 2** taghha, il-ligi mkien ma tipprovdi li l-ftehim kontemplat fl-**art. 3(1)** u **4(1)** irid bilfors jintlahaq fit-*"terminazzjoni tal-kirja"*. Il-Qorti tifhem ukoll li l-enfasi li dan il-ftehim irid ikun intlahaq mill-kerrej hija dovuta ghall-fatt li r-raguni ahharija tal-legislatur wara l-promulgazzjoni tal-Att kienet il-protezzjoni tal-*"kerrej"* ta' raba', u mhux tas-sid

[53]Kemm l-**art. 3(2)** u anke l-**art. 4(2)** tal-Kap. 199 jipprovdu car li l-Bord ghandu gurisdizzjoni meta jsir *"rikors"*, li mhux mehtieg meta jsir *"ftehim"*

hu dan il-kaz, il-kumpens gust jista' jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq"[54];

(viii) fin-nuqqas ta' ftehim ukoll, ir-ragunijiet ghalxhiex il-Bord kellu s-setgha jawtorizza r-ripreza ta' raba' ma humiex ristretti ghal cirkostanzi ta' nuqqas, jew ksur ta' obbligu, da parti tal-kerrej, imma jinkludu wkoll cirkostanzi specjali ohra li jivvantaggjaw lis-sid, bhal fil-kaz li r-raba' jsir fabbrikabbli;

(ix) l-**art. 14** tal-Att[55], li jirrendi null u bla effett, xi patt kuntrattwali li jcahhad lill-kerrej minn xi beneficcju li jista' jkollu jedd ghalih taht l-Att, ma jnaqqas xejn mid-dritt moghti lill-partijiet li jiftiehmu dwar tibdil fil-kundizzjonijiet, jew tmiem tal-kiri u kumpens, u dan gie ccarat bis-sostituzzjoni ta' din id-disposizzjoni bl-Att XXII tal-2022.

42. Issa huwa minnu li, tradizzjonalment, il-tribunal specjali mahluq taht l-Att[56], u li ghandu kompetenza esklussiva biex jiddetermina kwistjonijiet ta' natura ordinarja konnessi ma' kiri ta' raba' regolat bl-Att, kien jaghti interpretazzjoni restrittiva ferm lil dawn id-drittijiet tas-sid. B'danakollu, wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li l-interpretazzjoni tal-ligi miktuba qatt ma ssir fil-bahh. Il-ligi tithaddem mill-qrati u t-tribunali fil-kuntest socjali u ekonomiku wiesa' tal-mument li fih jintalab l-intervent gudizzjarju, u fil-kuntest partikolari tal-provi li jitressqu fil-kaz fejn tigi applikata l-ligi. Ma hemmx dubju li c-cirkostanzi ekonomici tal-lum huma ferm differenti anke minn dawk ta' ghoxrin snin ilu, u kuntrastanti ghal kollox ma' dawk ta' erbghin jew hamsin sena ilu. L-istess ic-cirkostanzi socjali, u l-istess ukoll l-orizzonti legali li fihom illum dan it-tribunal specjali

---

[54] **Magro vs L-Avukat tal-Istat et**, supra, para. 30

[55] *"**14.** Kull klawsola jew kondizzjoni li tippriva lill-kerrej minn xi beneficcju moghti b'dan l-Att, sew jekk dik il-klawsola jew kondizzjoni tkun giet stipulata qabel ma jibda jsehh dan l-Att sew wara, tkun nulla u bla effett"* issa sostitwit ghal *"**14.** Ħlief fejn dan l-Att jgħid li jista' jsir ftehim bejn sid il-kera u l-kerrej, kwalunkwe klawsola jew kondizzjoni li ċċaħħad 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 dak il-bidu fis-seħħ, għandha tkun nulla u bla effett."*

[56] Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba'

huwa mistenni li japplika din il-ligi, partikolarment fejn tidhol il-protezzjoni tad-dritt fundamentali in ezami fit-thaddim ta' ligijiet li jikkontrollaw il-liberta' tal-partijiet f'kuntratti ta' kiri.

43. Minn ezami tal-gurisprudenza kurrenti dwar din il-materja, jirrizulta li ghad hemm divergenzi fil-hsieb bejn din il-Qorti, u l-Qorti Kostituzzjonali, dwar l-import tad-disposizzjonijiet impunjati, u l-aktar jekk bit-thaddim restrittiv taghhom ghall-vantagg tal-kerrej hux qed jixxellef il-bilanc ta' proporzjonalita', bi ksur allura tad-dritt fundamentali in ezami. B'mod generali, il-Qorti Kostituzzjonali waslet ghall-konkluzjoni li, minkejja r-rimedji sostantivi ghall-awment fil-kera li jezistu taht l-Att, *"hu fatt magħruf li l-qbiela li titħallas għall-kiri ta' raba' għal skop agrikolu hi normalment baxxa, kif inhu fatt magħruf ukoll li l-prassi kienet li fil-Bord iż-żidiet li jingħataw ma jkunux normalment maħduma fuq kriterji ta' suq ħieles. Għalkemm il-liġi tidher li kienet tagħti diskrezzjoni wiesa' lill-Bord meta jiffissa l-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 id-dispożizzjoni tal-liġi ma jkunx qiegħed jagħmel ġustizzja ġaladarba hu magħruf li l-Bord hu normalment konservattiv ferm meta tintalab iż-żieda fil-qbiela[57]."[58]* Din il-Qorti, fid-diversi komposizzjonijiet taghha, tat ukoll fehmiet differenti[59] fir-rigward.

44. Wara li regghet hasbet fit-tul fuq din id-divergenza fil-gurisprudenza taghna, u wara li qieset li l-Att jaghti dritt ta' appell

[57] Enfasi ta' din il-Qorti

[58] **Gerolamo sive Jimmy Bonavia noe vs Avukat tal-Istat et**, Qorti Kostituzzjonali, 12.7.2023, para. 22; ara wkoll **Magro vs L-Avukat tal-Istat et**, *supra,* para. 29 u r-riferenza ghal **J & C Properties Limited vs Pulis et**, *supra*

[59] Ara fost ohrajn **Anthony Camilleri vs John Tanti et**, Rik. Nru. 617/21AD, 9.6.2023, mhux appellata; **Alfred Manduca pro et noe vs Joseph Micallef et**, Rik. Nru. 207/21TA, 27.3.2023, appellata u pendenti quddiem il-Qorti Kostituzzjonali; **Assunta Josephine sive Josephine D'Amato et vs Avukat tal-Istat**, Rik. Nru. 68/2020JVC, 28.6.2023, appellata; **Albet Calleja noe vs Avukat tal-Istat et**, Rik. Nru. 270/21MH, 27.9.2023, appellata; **Carmela sive Carmelina Bugeja et vs Avukat tal-Istat**, Rik. Nru. 145/2022FDP, 28.9.2023, mhux appellata; **Raphael Farrugia et vs Avukat tal-Istat et**, Rik. Nru. 248/21TA, mhux appellata; **Salvatore Camilelri vs L-Avukat tal-Istat et**, Rik. Nru. 105/21TA, 18.1.2024, appellata; **Orazio Vella et vs L-Avukat tal-Istat et**, Rik. Nru. 103/2022DC, 8.4.2024, appellata u **Antonia Sciberras et vs Avukat tal-Istat et**, Rik. Nru. 360/2021MS, 8.4.2024, mhux appellata, fost bosta ohrajn

quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) minn kull decizjoni ta' dan it-tribunal specjali fuq punt ta' ligi[60], din il-Qorti jidhrilha li ghandha taghmel taghha r-ragunament u l-konkluzjoni milhuqa minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-sentenzi **Rita Rizzo vs Dominic Cutajar et**[61], **Perit Paul Camilleri et vs Margaret Chetcuti**[62] u **Mark Gafferena vs Avukat tal-Istat et**[63]:

> 25. Fis-Sentenza [**J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et**] il-Qorti irriteniet li "*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.*"
>
> 26. Jidher li il-Qorti waslet għal din il-konklużjoni minħabba l-prassi ġenerali meħuda mill-Bord li ma jaħdimx il-kumpens fuq kriterji tas-suq ħieles jekk ir-raba' fl-inħawi ikunu wkoll għadhom soġġetti għal kirjiet qodma li huma bl-istess mod ikkontrollati. Di fatti intqal hekk:
>
> "14. ... *ma huwiex għal kollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera 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-żiedit fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.*
>
> *15. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi*

[60] **Art. 10(1)** tal-Kap. 199
[61] Per Imh. T. Abela, 5.12.2023; minn din is-sentenza gie intavolat appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali li ghadu pendenti
[62] Per Imh. T. Abela, 5.12.2023; minn din is-sentenza gie intavolat appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali li ghadu pendenti
[63] *supra*

tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu."

27. Tajjeb li jingħad li l-prassi ma hiex liġi imma applikazzjoni f'sens wisa' suġġettiva tagħha. Għalhekk, jekk qiegħed jingħad li b'konsegwenza tad-deċiżjonijiet tal-Bord ma hiex issir ġustizzja mas-sid dan mhux bil-fors ifisser li l-liġi hija ħażina fiha innifisha. Jekk qatt huwa l-mod kif qed tkun applikata jew interpretata l-liġi li ma hiex korretta. Dan ifisser, li jekk qatt, għandha tkun attakkata dik il-prassi u mhux il-liġi fiha innifisha.

28. Bis-sentenza tagħha tat-12 ta' Lulju 2023, il-Qorti Kostituzzjonali iddeċidiet ukoll twarrab il-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti fil-każ ta' **Gerolamo sive Jimmy Bonavia nomine vs Avukat tal-Istat et** fuq dan ir-raġunament:

"*21. Hu fatt li qabel l-emendi li saru fil-Kap. 199 bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-23 ta' Diċembru 2022, il-liġi kienet diġà tipprovdi għall-possibbiltà li sid il-kera jitlob awment fil-kera sakemm ma jiġix ipprovat* [dak stipulat fl-artikolu 3(2)(ċ)] ...

22. 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 (ċ), l-oneru tal-prova kien fuq l-inkwilin li juri li l-kera l-ġdida li jitlob sid il-kera mhijiex ekwa meta paragunata ma' kiri ta' għelieqi fl-istess parti ta' Malta. Però hu fatt magħruf li l-qbiela li titħallas għall-kiri ta' raba' għal skop agrikolu hi normalment baxxa, kif inhu fatt magħruf ukoll li l-prassi kienet li fil-Bord iż-żidiet li jingħataw ma jkunux normalment maħduma fuq kriterji ta' suq ħieles. Għalkemm il-liġi tidher li kienet tagħti diskrezzjoni wiesa' lill-Bord meta jiffissa l-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 id-dispożizzjoni tal-liġi ma jkunx qiegħed jagħmel ġustizzja ġaladarba hu magħruf li l-Bord hu normalment konservattiv ferm meta tintalab iż-żieda fil-qbiela."

29. Bid-dovut rispett għal dik il-Qorti, ladarba huwa paċifiku li dak li qed jiġri fir-realtá ma hijiex konsegwenza tal-liġi iżda tal-attitudni diskrezzjonarja konservattiva adottata mill-Bord, hija din l-attitudni diskrezzjonarja tal-istess Bord li allura għandha tiġi attakkata u mhux id-dispożizzjonijiet legali tal-Kap. 199, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni.

30. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa rikonoxxut, li l-Bord ma kellux idejh riġidament marbutin bil-liġi kif kienet viġenti fiż-żmien li fih ġiet istitwita din l-azzjoni, bħal fil-każ tal-Kap 158 u 69 tal-liġijiet, fil-każ ta' awment tal-kera. F'dawn l-aħħar liġijiet, il-kera hija tassattivament revedibbli fil-konfini tal-kriterji stretti li tistabilixxi l-liġi stess bis-saħħa ta' formuli matematiċi, għalhekk ebda Qorti ma tista' tinjora dawn x-xorta ta' kriterji.

31. Huwa minnu li artikolu 3(2)(c) tal-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta, kif kien hekk viġenti, jipprovdi linja gwida kif għandhom ikunu approvati tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, fosthom żieda fil-kera. Imma huwa minnu ukoll, li dawn il-linji gwida jagħtu aktar latitudini lil Bord biex jeżerċita il-poteri tiegħu b'aktar liberalita' jekk iħoss li ċ-ċirkostanzi jippermettu. Huwa minnu li hija prassi tal-Bord li f'dan ir-rigward li talinqas f'għajnejn is-sidien titqies bħala konservattiva fil-każ ta' tibdiliet fil-kirja jew awment fil-ħlas ta' kera.

32. Minn naħa l-oħra din il-prassi trid titqiegħed fil-kuntest ta' deċenni ta' snin fejn dawn ix-xorta ta' liġijiet dejjem kienu imfassla biex iħarsu s-settur tal-biedja għalhekk mhux esklużż, li l-Bord ha jieħu din il-

posizzjoni biex iħares is-settur agrikolu, kif wara kollox huwa l-oġġettiv soċjali tal-liġi.

33. Qabel il-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta, kien hemm l-Avviż tal-Gvern numru 242 tal-1943 Dwar it-Trażżin tal-Qbejjel u qabel dak l-avviż kien hemm ordinanza oħra li ukoll bl-iskop li tħares art agrikola. Dan il-fatt ikompli ukoll issaħħaħ il-fehma kemm l-Istat Malti tul iż-żminijiet dejjem ħares lejn dan is-settur bħala essenzjali għas-Soċjeta' Maltija. Dan ifisser li l-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta ma hux liġi unika, iżda leġislazzjoni tipika għal dan is-settur.

34. Għalhekk, kien sta għas-sid, li jikkonvinċi lill-Bord kif kostitwit taħt il-liġi kif kienet viġenti, li dak li jipprovdu l-artikoli partikolari, għandhom jkunu applikati għax-xenarju soċjo-ekonomiku tal-lum u mhux ta' meta tkun saret il-kirja jew il-liġi. Fi ftit kliem, il-kriterju ta' kemm jitħallsu kirjiet oħra fil-viċinanzi ma jfissirx ta' bil-fors li jrid jittieħed biss kont ta' dak li qiegħed effettivament jitħallas, iżda ta' dak li għandu jitħallas skont iż-żminijiet tal-lum. Li kieku ma jkunx hekk, l-istess liġi titlef mid-dinamika tagħha, b'mod li ma jkunx qiegħed jittieħed kont taż-żminijiet kurrenti.[64]

45. F'dan il-kaz, mill-atti processwali rrizulta wkoll li:

(i) ir-rikorrenti ma ghandhiex taghrif dwar meta bdiet din il-kirja, u x'kienu l-pattijiet originali;
(ii) hemm hsara fil-hitan tas-sejjieh, pero' r-rikorrenti baqghet tirciev l-qbiela minghajr rizerva;
(iii) ghalkemm ix-xhud imressqa mir-rikorrenti allegat li r-raba' ma jinhadimx, u lmentat li l-qbiela li tithallas hija baxxa wisq, ma jirrizultax li r-rikorrenti, jew l-awturi taghha, ezawrew ir-rimedji ordinarji ghat-tmiem tal-kiri, inkella ghat-tibdil fil-kera, la qabel id-

[64] **Rizzo vs Cutajar et**, *supra* (enfasi ta' din il-Qorti)

dhul fis-sehh tal-Att XXII tal-2022 u lanqas wara, u dana jispjega ghalxhiex il-kera minima li kienet tithallas lill-awturi taghha baqghet dovuta lilhom ukoll sal-lum;

(iv) il-prova li ghamlet r-rikorrenti dwar il-valur lokatizju ta' din il-porzjoni raba', bil-mezz tal-Perit Tekniku, bl-ebda mod ma tqis ix-xejra agrikola taghha, u saret prettament b'kalkolu matematiku, u mhux b'paragun mas-suq tal-proprjeta' ghall-agrikolu, kif filfatt hi u kienet ghal tant snin qabel illum;

(v) il-valur lokatizju kalkolat ghas-sena 2021 (€1200 fis-sena) ma jinftiehemx fil-kuntest tad-dhul mhux kontestat minnha, kif dikjarat mill-intimat Muscat, fis-somma ta' €300 fis-sena – mill-banda 'l ohra, hadd mill-partijiet l-ohra ma talab taghrif dwar ir-raba' l-iehor li jahdem l-intimat Muscat, u li minnu ppercepixxa d-dhul registrat mill-pitkali, u liema porzjoni minn dan id-dhul kienet attwalment provenjenti mir-raba' mertu ta' din il-kawza.

46. Wara li qieset dan kollu, din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-eccezzjonijiet imressqa mill-Avukat tal-Istat u indikati bin-numri erbgha (4), u tmienja (8) sa tnax (12), ghandhom ikunu milqugha. Fl-istess sens, u ghall-istess raguni, hija ser tilqa' t-tielet eccezzjoni mressqa mill-intimat Muscat.

Ikkunsidrat ukoll li:

47. Imiss issa li din il-Qorti tqis il-lanjanza tar-rikorrenti dwar l-allegat ksur tad-dritt fundamentali taghha ghal smigh xieraq kif protett bl-**artikolu 39** tal-Kostituzzjoni, u l-**artikolu 6** tal-Konvenzjoni Ewropea. Fis-sottomissjonijiet finali taghha, ir-rikorrenti spjegat li dan l-ilment taghha huwa dirett biex jattakka n-nuqqas ta' access lejn qorti, li hija kellha u ghad ghandha, sabiex tipprosegwi rimedju xieraq ghal-lanjanza principali taghha.

48. Oltre li, ghar-ragunijiet fuq spjegati, il-lanjanza principali taghha dwar ksur tad-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti

taghha qed tkun michuda, ghall-kompletezza din il-Qorti ser tissenjala l-principji prevalenti dwar id-dritt ghal access ghall-qrati, u l-effettivita' tar-rimedju mistenni, jew moghti, b'dak l-access.

49. Fis-sentenza **Pierre sive Peter Falzon et vs Avukat tal-Istat et**[65], il-Qorti Kostituzzjonali fissret dan li gej:

> *38. Ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-2 ta' Marzu, 2009 fil-kawża fl-ismijiet **L-Avukat Dottor Jean-Philippe Chetcuti et v. Maurice Vassallo Eminyan et**, li «Huwa risaput li d-dritt ta' aċċess għall-Qorti ma huwiex wieħed assolut. … «L-istess Qorti [ECtHR] spjegat x'limitazzjonijiet huma permessi fil-konfront tad-dritt ta' access għall-Qorti fost oħrajn fis-sentenza **Ashingdane v. United Kingdom** tat-28 ta' Mejju 1985 fejn f'paragrafu 57 inter alia jingħad hekk:*
> *"... the right of access to the courts ... may be subject to limitations; these are permitted by implication since the right of access "by its very nature calls for regulation by the State, regulation which may vary in time and in place according to the needs and resources of the community and of individuals" ... In laying down such regulation, the Contracting States enjoy a certain margin of appreciation.... Nevertheless, the limitations applied must not restrict or reduce the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired ... Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6, paragraph 1 (art. 6-1), if it does not pursue a legitimate aim and if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved." …*
>
> *39. Hekk ukoll fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża fl-ismijiet **Neil Carter et v. L-Onorevoli Prim Ministru et**, ġie mfisser li għalkemm ma jissemmiex espressament bħala jedd fih innifsu, il-jedd għall-aċċess effettiv għall-ġustizzja huwa meqjus bħala element*

[65] Rik. Nru. 165/2022/1LM, 21.1.2025

meħtieġ għall-ħarsien sħiħ tal-jedd għal smigħ xieraq, l-aktar minn limitazzjonijiet li l-istat jista' jaħseb li jagħmel u li jfixklu lil min ikun milli jkun jista' jitlob it-tħaris ta' jeddijietu, l-aktar jekk kemm-il darba tali limitazzjonijiet ikunu formalistiċi jew li fuqhom il-persuna mġarrba ma jkollha l-ebda kontroll (ara sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali maqtugħa fit-12 ta' Jannar, 2011 fil-kawża fl-ismijiet ***Stephen Schembri v. L-Avukat Ġenerali****). Kemm l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll l-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni tfissru bħala dispożizzjonijiet li mhux biss jiggarantixxu dritt ta' smigħ xieraq fi proċediment mibdi dwar il-ħarsien ta' jedd jew obbligazzjoni ċivili, iżda wkoll dritt għal smigħ xieraq b'ħarsien ta' jedd jew obbligazzjoni bħal dawk. Dan il-jedd jinkludi fih il-fażijiet u l-aspetti kollha marbuta mal-proċess ġudizzjarju, magħduda dawk dwar l-ispejjeż li jidħlu fi proċedimenti biex jitħarsu dawk il-jeddijiet u dawk l-obbligi (****Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak*** *Theory & Practice of the European Convention on Human Rights (4th Edit, 2006), § 10.4, f'paġ. 557 – 563).*

40. Il-Qorti f'din l-aħħar sentenza fissret li «Illi huwa madankollu daqstant ieħor magħruf li l-jedd ta' aċċess għal qorti m'huwiex wieħed mingħajr limiti jew assolut. Minbarra każijiet fejn il-persuna nnifisha tagħżel minn rajha li tirrinunzja għal proċedura li setgħet tinqeda biha, huwa aċċettat li hemm limitazzjonijiet oħra li jistgħu jikkontrollaw aċċess għal qorti jew saħansitra jneħħuh, bħalma huma regoli dwar persuni li ma jistgħux ikunu f'ġudizzju jew fil-każ ta' żminijiet ta' preskrizzjoni jew termini stabiliti biex wieħed jadixxi qorti jew tribunal, jew fil-każ li l-liġi tkun tipprovdi għal proċeduri alternativi.»

*41. Sfiq ma' dan, «The "right to a court" and the right of access are not absolute. They may be subject to limitations, but these must not restrict or reduce the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired (****Stanev v. Bulgaria*** *[GC], 2012, § 229;* ***Baka v. Hungary*** *[GC], 2016, § 120;* ***Naït-Liman v. Switzerland*** *[GC], 2018, § 113;* ***Philis v. Greece (no. 1),*** *1991, § 59;* ***De***

Geouffre de la Pradelle v. France, 1992, § 28). *Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 § 1 if it does not pursue a legitimate aim and if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved (****Lupeni Greek Catholic Parish and Others v. Romania*** *[GC], 2016, § 89;* ***Naït-Liman v. Switzerland*** *[GC], 2018, § 115).» (ara Guide on Article 6 of the European Convention on Human Rights – Right to a Fair Trial (civil limb) – aġġornat sad-29 ta' Frar, 2024)*

50. Applikati dawn il-kriterji, cioe' (i) li l-mizura restrittiva tkun diretta biex tilhaq ghan legittimu; (ii) li ma tkunx estensiva tant li ccahhad, jew ixxekkel, lill-parti milli tirrikorri ghal qorti biex il-jedd vantat minnha jigi determinat; u (iii) li tibbilancja b'mod proporzjonat bejn l-ghan u l-konsegwenza tar-restrizzjoni, ghall-kaz in ezami, din il-Qorti ssib li r-rimedji moghtija lir-rikorrenti bl-Att, kif spjegati fid-dettall fil-paragrafu numru 41 (wiehed u erbghin) ta' din is-sentenza) huma legittimi, u adegwati. Ma kien hemm xejn x'jista lir-rikorrenti milli tipprosegwi dawk ir-rimedji ordinarji, li setghu potenzjalment jaghtuha r-rimedju li erronjament tghid li l-ligi ordinarja ma tipprovdilhiex.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi t-talbiet tar-rikorrenti, u l-eccezzjonijiet tal-intimati bil-mod segwenti:

(i) tichad l-eccezzjonijiet numerati wiehed (1) sa (3), tlettax (13) u erbatax (14) imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tilqa' l-bqija tal-eccezzjonijiet imressqa minnu;

(ii) tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimat Muscat, tichad it-tieni eccezzjoni tieghu u tilqa' l-bqija safejn kompatibbli ma' dawk hawn deciz; u

(iii) konsegwentement tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Deputat Reġistratur