QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

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

Rikors Nru: 772/2021GG

Angelo Cassar (K.I. nru. 477051(M)) u martu Rita Cassar nata Caruana (K.I. nru. 695459(M)), Benedict Cassar (K.I. nru. 72650(M)) u martu Catherine Cassar nata Farrugia (K.I. nru. 496055(M)) u b'digriet tal-15 t'Ottubru, 2024 wara l-mewt taghha, l-atti kienu legittimati f'isem l-imsemmi Benedict Cassar.

vs

Anthony Schembri (K.I. nru. 635148(M))
u
L-Avukat tal-Istat

Illum 10 ta' Gunju, 2025

Kawza nru: 9

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors**[1] **ta' Angelo Cassar et** prezentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fid-29 ta' Novembru 2021, li permezz tieghu jallegaw lezjoni tal-jeddijiet fundamentali taghhom fit-thaddim tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta bis segwenti premessi u talbiet:

1. Illi r-rikorrenti huma propretarji in solidum tal-art ossija r-raba' imsejjah 'Ta' Betta', fil-limiti taz-Zurrieq tal-kelj ta' cirka disa' t'telef erba' mija u sittin metri kwadri (9460m.k) f'liema raba' hemm ġiebja, spiera tal-ilma, razzett u korp ta' bini iehor maghruf bhala "il-mithna" liema raba' jmiss mat-Tramuntana mat-Triq tal-Marsa sive 'Il-Marsa taz-Zurrieq', mill-Grigal ma' gid imqabbel lill-Familja Darmanin, min-Nofsinhar mal-gdid ta' Censu Bugeja u mill-Majjestral ma' propjeta' tal-Gvern imqabbel ghand Karmnu Galea jew is-successuri tieghu, soġġett ghal dritt ta' passaġġ favur terzi u soġġett wkoll ghall-decimi dekanali ta' tletin ċenteżmi Maltin (LM0.30).
2. Dan ir-raba' kien jinsab imqabbel bi qbiela lill-antikwenza tal-intimat Anthony Schembri u cioe' lid-defunt missieru Joseph maghruf bhala Guzeppi Schembri. Illum, huwa l-istess Anthony Schembri li qed jikri b'titolu ta' qbiela dan l-istess raba';
3. Ir-raba imsemmi gie akkwistat mir-rikorrenti in forza ta' kuntratt komprovendita, maghmul fl-atti tan-Nutar Jeanette Laferla Saliba, fit-13 taa' Marzu 1979.

[1] Fol. 1 sa 6

4. It-titolu ta' qbiela li jgawdi minnu l-imharrek Anthony Schembri, huwa protett u rregolat bil-Kapitolu 199 tal-Ligijiet Maltin.

5. Il-valur tal-qbiela tar-raba' imsemmi huwa ferm ghola minn ghaxar liri u nofs Maltin (Lm10.10) u tiġieġa fis-sena, u ghalhekk huwa bic-cert illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizzju fuq is-suq hieles u l-valur tal-qbiela kif impost mit-thaddim tal-Kapitolu 199, u allura b'konsegwenza t'hekk bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti fil-kwalita' taghhom ta' sidien tal-art u tal-imharrek Schembri qua bidwi tal-istess raba'.

6. L-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, jiddisponi ċirkustanzi ferm tassattivi, fejn is-sid tal-qbiela jista' jiehu lura r-raba' tieghu, 'l ghaliex trid tinkorri bilfors xi wahda mic-cirkostanzi li jinsabu elenkati fit-tieni subinciz tal-istess artikolu 4; ergo li fin-nuqqas li tigri dik l-eventwalita' hekk msemmija minn dan l-artikolu, is-sid tal-qbiela huwa ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi imgieghel illi jacceta l-proroga indefinita tal-qbiela, u dan aghad li tali proroga tkun qieghda issehh kontra x-xewqat l-volunta' tal-istess sid.

7. Aktar minn hekk, sid huwa imbarrat milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi ghall-varjazzjoni jew ghat-tibdil tal-kundizzjonijiet tal-qbiela, inkluż (u mhux biss), billi jgholli l-qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bil-kunsens bil-miktub tal-inkwilin, salv fil-kaz li tkun tinkorri xi wahda mic-cirkustanzi li huma mnissla tassattivament fl-artikolu 3 tal-Kapitolu 199. Fin-nuqqas ta' sehh ta' xi wahda min dawn, ukoll hawnekk, is-sid ikollu jissokkombi ghall-propraga indefinita tal-qbiela

tal-istess raba' bl-istess kundizzjonijiet; dan irrispettivament minn kwalunkwe kunsiderazzjoni ohra li tikkonkori fil-kaz in kwisjtoni.

8. In oltre, l-artikolu 14 tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Maltin, espressament jikkomina s-sanzjoni tan-nullita' fil-konfront ta' kull patt u kundizzjoni li jcahhad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mghoti lilu bis-sahha tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 199, biex b'hekk l-anqas bil-kunsens tal-bidwi inkwilin ma jista' s-sid jiftiehem biex itejjeb il-qaghda tieghu fil-kuntest tal-qbiela li biha hwejgu jkunu mghobbija.

9. B'hekk il-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, qieghed icahhad ir-rikorrenti mit-tgawdija ta' hwejjighom b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali cahda tista' tirriżulta gusta, u dan bi ksur tal-jeddijiet tal-istanti rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Proto;; tal-Konvenzjoni Ewropea u ukoll mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

10. Il-jeddijiet tar-rikorrenti qed jiġu mhassra ukoll b'konsegwenza li dak li jimponi l-Kapitolu 199, li qieghed jwassal ghal xejn inqas ghajr l-kontroll u interferenza fl-uzu u fit-tgawdija ta' hwejjighom liema kontroll u interferenza qieghdin joholqu piz sproporzjonat – li frankament qed jitghabbew bih ir-rikorrenti – u dan minghajr kumpens xieraq u gust.

11. Il-ligi hija ukoll diskriminatorja (kontra s-sidien) minhabba li l-Att XXXI tal-1995 ru l-Att X tal-2009 ma japplikawx ghall-ghabbellagg tal-qbiela tar-raba' waqt li fondi ohra immobbli, il-kirjiet taghhom, wara l-1 ta' Gunju 1995

jistgħu jiġu mitmuma għaliex il-liġi tħares l-patt lokatizju ta' bejn il-partijiet.

12. Skont l-Att XVI tal-1967 (il-Kapitolu 199), ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jwaffqu l-qbiela tar-raba' u dan peress li minkejja li din l-art m'hix tal-inkwilin bidwi xorta waħda jista' jgħaddi jew jassenja l-istess drittijiet li huwa jgawdu lill-uliedhom/jew lill-membri tal-familja kif jistipula l-istess Kapitolu, filwaqt li r-rikorrenti jkollhom jibqgħu jkomplu jirċievu l-qbiela irrizorja ta' għaxar liri u nofs Maltin (Lm10.10) u tiġieġa fis-sena u dan meta l-valur tar-raba' fis-suq ħieles huwa ferm aktar.

13. Kull awment li jista' tavolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-raba' huwa xorta irrizorju u ma jikkombaċjax mal-valur lokatizzju tar-raba' fiq-suq.

14. Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jgħollu l-qbiela b'mod li huwa ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, 'l għaliex dak biss li huma jistgħu jirċievu huwa limitat bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

15. Dan li qiegħed jingħad ġie dikjarat fil-kawżi "**Amato Gauci vs Malta'** u f' '**Lindheim and others vs Norway'**.

16. Għaldaqstant jeżisti żbilanċ inġust bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem tar-rikorrenti, in linea ma' dak li ġie mgħallem, inter alia, fis-sentenzi '**Beyeler vs Italy'** u **'Ferriera vs Portugal'.**

17. Ir-regolamenti tal-kontroll tal-qbiela qieghdin jinterferu mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-propjeta' taghhom. Dawn l-iskemi ta' kontroll tal-qbiela u r-restrizzjonijiet li jġibu maghhom fuq il-jeddijiet tas-sidien, b'mod speċjali fuq id-dritt li s-sidien ma jistghux (minhabba l-effetti tal-ligijiet) jtemmu il-qbiela, u wisq anqas b'xi mod iċaqalqu (b'mod li jitqies gust) ghall-ahjar il-kundizzjonijiet tal-qbiela, qieghdin jorbtu idejn l-istess sidien.

18. Ghalhekk l-effetti ta' din l-interferenza m'huma xejn ghajr diskriminatorji kontra s-sidien tal-art, sija ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

19. Fl-ahhar mill-ahhar, (u f'dawn ic-cirkustanzi) jibqa' l-fatt illi l-valur tal-qbiela tar-raba' huwa ferm ghola minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jirċievu, b'tali mod li d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, juru li l-Kapitolu 199 tal-Ligijiet Maltin, ikkawża u ghadu johloq diskriminazzjoni bejn propjeta' immobbli u ohra, ossija bejn fondi urbani u/jew kummerċjali u raba'. Illi ghalhekk il-ligi (il-Kapitolu 199) ghandu jiġi a) dikjarat bhala anti-kostituzzjonali u b) ghandu jiġi emendat (b'tali od li dawn ir-restrizzjonijiet fuq is-sidien jitnehhew, u jinholoq 'a fair balance' leġislattiv), hekk kif del resto gie mghallem mill-Qrati Ewropej tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, f' '**Amato vs Gauci**', fejn gie dikjarat b'mod car kristall illi l-impozizzjoniji leġislattiva ta' kirja (naturalment dan ghandu japplika ukoll ghall-ftehim ta' qbiela) ghal

perjodu li huwa indeterminat li ukoll jista' jitkompla mid-dixxendenti tal-inkwilin oriġinali minghajr ebda limitu, u minghajr rata ta' qbiela gusta u ekwa li tirrifletti il-valur tal-qbiela tal-art – ossija dan il-ksur – ghandu jsarraf f'danni pekunarji lir-rikorrenti, li ghandhom jirċievu tali, bl-interessi kontra l-imharrkin u ukoll l-izgumbrament mir-raba', stante li l-piz zejjed li qieghed jerfa' is-sid qieghed jintrefa biss minhabba leġislazzjoni inġusta, liema leġiżlazzjoni, ukoll u minnha nfisha, ma tohloqx bilanċ bejn il-piz li qieghed jinġarr mis-sid u dak li qieghed jinġarr minn l-inkwilin.

20. Maghdud ma dan. Il-Qorti Kostituzzjonali taghna, diga' pronunzjat ruhha f'dan is-sens, inter alia **'J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et'**, **'Baldacchino Holdings vs Avukat Generali et'** u anke fis-sentenza **'L-Avukat Francis Lanfranco vs l-Avukat Generali et'**, liema sentenzi ilkoll sabu a) ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien tar-raba' u ghalhekk bhala rimedju taw a)kumpens u b) nehhew il-protezzjoni tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet Maltin billi iddikjaraw l-inkwili, gabilotti ma' jistghux jistriehu aktar fuq id-depozizzjonijiet tal-istess ligijiet tal-qbiela, senjatament fuq l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kapitolu, safejn dawk id-depozizzjonijiet jghatuhom jedd tar-rilakazzjoni obbligatorja.

<u>Talbiet:</u>

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabli Qorti prevja kwalunkwe dikjarazzjoni oħra li tkun

neċessarja u opportuna fiċ-ċirkostanzi u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimata 'l għaliex m'għandiex:

1. Tidclikjara u tiddeċiedi illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-liġijiet Maltin, b'mod partikolari, iżda mhux biss, Artlkoli 3, 4 u 14 tal-istess Kapitolu qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Anthony Schembri, ghar-raba' imsejiaħ 'Ta' Betta', fil-limitu taż-Zurrieq tal-kejl ta' ċirka disa' t'elef erba' mija u sittin metri kwadri (9460 m.k.) f'liema raba' hemm ġiebja, spiera tal-ilma, razzett u korp ta' bini ieħor maghruf 'il-mitħna' liema raba' jmiss mat-Tramnntanta mat-Triq tal-Marsa sive "Il-Marsa taż-Żurrieq", mill-Grigal ma' ġid imqabbel mill-familja Darmanin, min-Nofsinhar mal-gdid ta' Ċensu Bugeia u mill-Majjestral ma' proprjeta' tal-Gvern imqabbel għand Karmnu Galea jew is-suċċessuri tiegħu, soġġett ghal dritt ta' passaġġ favur terzi u soġġett wkoll ghall-deċimi dekanali ta' tletin ċentezmi Maltin (LM0.30) u li dawn I-istess dispożizzjonijiet jtendu impossibbli lill-istess rlkorrenti *qua* sidien li jirriprendu lura l-pussess tal-imemmija propjeta'.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija ta-raba' imsejjaħ "Ta' Berta', fil-limiti taż-Żurrieq tal-kejl ta' ċirka disa' t'elef erba' mija u sittin metri kwadri (9460 m.k.) f'liema raba' hemm ġiebja, spiera tal-ilma, razzett u korp ta' bini ieħor maghruf 'il-mitħna' liema raba' jmiss mat-Tramnntanta mat-Triq tal-Marsa sive "Il-Marsa taż-Żurrieq", mill-Grigal ma' ġid

imqabbel mill-familja Darmanin, min-Nofsinhar mal-gdid ta' Ċensu Bugeia u mill-Majjestral ma' proprjeta′ tal-Gvern imqabbel għand Karmnu Galea jew is-suċċessuri tiegħu, soġġett ghal dritt ta' passaġġ favur terzi u soġġett wkoll ghall-decimi dekanali ta' tletin ċentezmi Maltin (LM0.30) kif protteti milll-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidrilha xierqa fiċ-ċirkustanzi, inkluż ukoll ir-ripeża tar-raba′ in kwistjoni.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni mġarrba mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-tħaddim tad-dispozizzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 (Kapitolu 199) li ma ħolqux bilanc li huwa ġust u ekwu bejn id drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini, stante li dawn qatt ma jistgħu l-valur tas-suq u l-anqas il-valur tal-qbiela tar-raba in kwistjoni.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif imġarrba mill-istanti rikorrenti.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jħallsu l-istess kum[ens u danni hekk likwidati, bir-rata tal-għola imgħax skont il-liġi, sad-data tal-effettiv pagament.

BI-ispejjei, kontra l-intimati li min issa huma min issa inġunti għas-subizzjoni.

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

Rat ir-**Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat**[3], ipprezentata fil-5 ta' Jannar 2022 quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, li permezz tagħha eccepixxa li:

1. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-**Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta** jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-għalqa f` idejhom, infatti l-**artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta** jsemmi għadd ta` sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista` ma tiġġeddidx;

2. Illi sa fejn it-tieni talba tinsab mibnija fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, din ma għandix tintlaqa minħabba li skont l-**artikolu 37(2)(f)** tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għanda tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Illi l-pussess tal-art kien diġa għand l-intimati liem kirja kienet u għada titħaddem b'mod leġittimu skont il-parametri tal-liġi viġenti. Illi l-**artikolu 37** m'għandux japplika f'każijiet fejn fl-aħħar mill-aħħar il-fatti ma jirrelatawx ma deprivazzjoni ta' titolu;

3. Illi b'hekk, il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** ma jmurx kontra l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta**, r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-ġid inkwistjoni, tant hu hekk, li l-**artikolu 4 tal-Kap 199** isemmi 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. Minbarra dan ir-rikorrenti bħala s-sid tista' titlob

[2] Fol. 7 sa 14
[3] Fol. 19 sa 21

ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-**artikolu 3 tal-Kap 199;**

4. 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;

5. Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi 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 tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali;

6. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex mistħoqq għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

7. Illi dwar l-ilment mibni fuq **l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni** u l-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni**, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smiegħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti;

8. Tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralità tal-każijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta smiegħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (audi alterem partem) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;

9. Għalkemm huwa veru li minn żvilupp tal-ġurisprudenza min-naħa tal-organi ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-**artikolu 6** wieħed għandu jingħatalu wkoll il-jedd ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madankollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni;

10. Illi b'referenza lejn it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu dawn it-talbiet;

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom.

Rat ir-**Risposta tal-intimat Anthony Schembri**[4], ipprezentata fit-12 ta' Jannar 2022 quddiem din il-Qorti, divesament presjeduta, li permezz taghha eccepixxa li:

[4] Fol. 22 sa 24

1. Illi ***fl-ewwel lok***, u fuq bażi preliminari, in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju in kwantu mill-kontenut tal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Jeanette Laferla Saliba fit-13 ta' Marzu 1979 jidher illi r-rikorrenti kienu hemmhekk akkwistaw sehem ta' tlett kwarti indivizi mill-ghalqa mertu tal-azzjoni odjerna u mhux l-istess art fl-intier taghha;

2. Illi ***fit-tieni lok***, <u>minghajr pregudizzju</u> u wkoll fuq bażi preliminari, ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji disponibbli lilhom ai termini tal-liġi. Dan qieghed jinghad stante illi, sad-data li qiegħda tiġi intavolata din ir-risposta ma jidhirx illi r-rikorrenti ttentaw l-azzjonijiet ikkontemplati ai termini **tal-Kapitolu 199** in konnessjoni mal-qbiela mertu tal-kawza odjerna, liema legislazzjoni tipprovdi rimedju sabiex sid ta' art agrikola jitlob li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja u/jew li l-kirja tal-istess art agrikola ma tibqax tiġġedded;

3. Illi ***fit-tielet lok***, ukoll <u>mingħajr preġudizzju</u> għal dak suespost, jirrizulta mill-kontenut tar-rikors promotur illi r-rimedju effettiv li qiegħed jintalab mir-rikorrenti huwa dikjarazzjoni dwar jekk il-liġi li tirregola l-qbiela [senjatament dawk il-provvedimenti mill-**Kapitolu 199** tal-Liġijiet ta' Malta illi jinsabu ndikati fl-istess rikors] kif ippromulgata mill-Istat u mill-awtoritajiet kompetenti, qieghda tilledi d-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' lilhom appartenenti u qegħdin jitolbu kumpens ta' dan. Jigi rilevat illi – filwaqt illi fic-cirkostanzi l-esponent jirrikonoxxi illi huwa ghandu *locus standi* fl-azzjoni odjerna – huwa bl-ebda mod ma jista' qatt jinzamm responsabbli, *qua* cittadin privat, ta' xi lezjoni ta' drittijiet fondamentali vestiti fir-rikorrenti, b'dan illi l-istess esponent la ghandu jigi kkundannat sabiex ihallas xi kumpens u wisq anqas l-ispejjez ta' din il-procedura;

4. Illi ***fir-raba' lok***, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' natura preliminari hawn fuq sollevati u fil-mertu, l-esponent jirrileva illi fi kwalunkwe każ jispetta lir-rikorrenti sabiex iġibu prova tat-titolu attwali tagħhom fuq l-art mertu tal-azzjoni odjerna;

5. Illi ***fil-hames lok***, ukoll mingħajr preġudizzju, l-esponent isostni li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu. 199**, illi qiegħdin jiġu mpunjati mir-rikorrenti, saru taħt qafas legali illi l-għan tieghu huwa wiehed leġittimu – senjatament illi titkompla bla xkiel l-attivita' agrikola fuq l-art u jigi assigurat illi jkun hawn prodott agrikolu sufficjenti u adegwat ghall-pajjiz ghall-fini tal-ghixien – dan kif ingħad minn din l-Onorabbli Qorti, diversament preseduta, fil-kawża fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs l-Avukat tal-Istat et.***, deċiża fis-17 ta' Diċembru 2021.[5] Għaldaqstant ma jirriżultax illi inkisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif minnhom allegat fir-rikors promotur, stante li l-kontroll tar-raba' huwa neċessarju sabiex jinżamm ħaj is-settur agrikolu;

6. Illi ***fis-sitt lok***, ukoll mingħajr preġudizzju, jiġi ulterjorment rilevat illi l-esponent u l-antenati tieghu qablu ilhom jaħdmu l-art in kwistjoni għal ghexieren ta' snin, u dan taħt titolu validu ta' qbiela illi l-istess esponent wiret mingħand missieru u li missieru kien wiret mingħand ċertu Angelo Saliba – kollox kif ser jigu ppruvat matul it-trattazzjoni tal-kawza. Permezz tal-ħidma agrikola tiegħu fuq din l-art, l-esponent jista' jassigura mod ta' għixien diċenti u rispettabbli għalih u għall-familja tiegħu filwaqt illi jkompli fil-produzzjoni ta' prodotti agrikoli lokali;

7. Illi, ***fis-seba' lok***, ukoll mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, f'każ illi din l-Onorabbli Qorti kellha tiddikjara illi

[5] Rik Kost Nru 224/2019LM

l-provvedimenti tal-**Kapitolu 199** indikati mir-rikorrenti fir-rikors promotur qeghdin jilledu d-drittijiet fondamentali taghhom – fis-sens illi huma ma jistgħux jipperċepixxu qliegħ ekwu għall-art imqabbla – l-esponent umilment jikkontendi illi (i) din l-istess Onorabbli Qorti ma ghandhiex is-setgha illi tordna l-izgumbrament tal-esponent hawn imsemmi mill-art mertu tal-kawza; u (ii) in ogni caso kwalunkwe provvediment illi jista' eventwalment jinghata fir-rigward tal-qbiela in kwistjoni għandu jkun tali li jiġi mħares il-prinċipju ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u d-dritt tal-esponent illi jħallas ammont ta' qbiela li jirrifletti l-qliegħ li hu jagħmel mill-art li hu jaħdem;

8. Illi għalhekk, it-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

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 Marie Louise Caruana Galea[6], mahlufa fis-6 ta' Ottubru 2022, u l-eskussjoni[7] ghall-istess.

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-partijiet.

Ikkunsidrat li:

1. Dan huwa lment dwar ksur ta' drittijiet fundamentali li r-rikorrenti qed iressqu kontra l-Avukat tal-Istat, u kontra l-inkwilin ta' **porzjoni raba' imsejha "Ta' Betta", fil-limiti taz-Zurrieq, tal-kejl ta'**

[6] Fol. 126 *et seq.*
[7] Fol. 87 sa 90

cirka 9460 m.k. (disat elef erba' mija u sittin metru kwadru), inkluz giebja, spiera tal-ilma, razzett u korp ta' bini iehor maghruf bhala "il-mithna", accessibbli mit-Triq tal-Marsa u soggett ghad-dritt ta' passagg favur terzi, fil-limiti taz-Zurrieq, li tidher delineata bil-kulur roza fuq il-pjanta antika prezentata mir-rikorrenti[8], minhabba fiz-zmien twil li matulu dan ir-raba' ilu mikri lill-intimat, u lil qraba tieghu qablu, bi qbiela ta' €24.46 (erbgha u ghoxrin Ewro u sitta u erbghin centezmu, ekwivalenti ghal ghaxar liri Maltin u nofs, LM10.50), u tigiega, fis-sena, u minhabba li huma tal-fehma 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 ghalihom jirriprendu l-pussess taghha fi zmien ragonevoli, liema obbligi huma tal-konvinciment 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 jitolbu r-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 Schembri jiddefendi ruhu preliminarjament billi jikkontendi li l-gudizzju mhux integru billi, oltre li jridu jippruvaw it-titolu taghhom, mill-att tal-akkwist ezibit mir-rikorrenti jidher li huma sidien ta' tlett kwart indivizi (3/4) biss minn dan ir-raba', u mhux tal-intier; u li r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji biex jindirizzaw il-lanjanzi taghhom, imma naqsu li jezawruhom. Ghar-rigward tar-rimedji mitluba, l-intimat inkwilin Schembri jghid li din il-Qorti m'ghandhiex kompetenza tordna r-ripreza favur ir-rikorrenti, filwaqt li kwalunkwe rimedju iehor ghandu jirrispetta l-bilanc tal-proporzjonalita'. Id-difizi mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat huma aktar fil-mertu, dwar is-sostanza tad-drittijiet fundamentali invokati u kif ma jirrizulta ebda ksur taghhom f'dan il-kaz.

3. Mal-att promotur, ir-rikorrenti pprezentaw l-att tal-akkwist[9] taghhom pubblikat min-Nutar Dottor Jeanette Laferla Saliba fit-13 ta'

[8] Fol. 14
[9] Fol. 7 *et seq.*

Marzu 1997, li permezz tieghu xtraw flimkien tlett kwarti indivizi (3/4) minn dan ir-raba', li dak iz-zmien inghad li kien imqabbel kwantu ghal parti diviza bil-kejl ta' 6760 m.k. (sitt elef seba' mija u sittin metru kwadru) lir-rikorrenti stess bi qbiela ta' LM10.50 (ghaxar liri Maltin u nofs), u l-bqija b'kejl ta' 2700 m.k. (elfejn u seba' mitt metru kwadru) lil Karmnu Galea, bi qbiela mhux dikjarata f'dan l-att. Mill-att jirrizulta li dan it-trasferiment sar bi transazzjoni ta' kawza li kien hemm pendenti bejn il-vendituri u r-rikorrenti.[10] Dan ifisser li l-art imqabbla lill-intimat Schembri hija dik il-parti tal-art li tidher delineata bl-ahdar car fuq il-pjanta annessa ma' dan l-att[11].

4. Fix-xiehda taghhom, ir-rikorrenti Benedict Cassar u Angelo Cassar[12] jghidu li xtraw tlett kwarti biss mir-raba' ghax ma jafux min hu sid il-bqija, u li hadd qatt ma kellimhom bhala sidu. Dak iz-zmien, fir-raba' kien hemm iz-ziju ta' omm l-intimat, li kien jismu Angelo Saliba, li kien jghix fir-razzett, pero' ttamaw li xi darba jigi f'idejhom. Ir-razzett biz-zmien thalla jiggarraf, u r-raba' li jikri l-intimat Schembri fih madwar tomnejn u tlett sieghan. Qalu wkoll li l-intimat ma jzommx ir-raba' fi stat tajjeb, u meta gibdulu l-attenzjoni li ser imexxu b'kawza, mar jahartu. Huma lmentaw mill-fatt li mhux facli jkeccu lill-intimat minn dan ir-raba', u jekk ibieghuh soggett ghall-qbiela tieghu, il-valur ikun anqas minn tar-raba' kieku kien frank. Aktar tard, f'affidavit ulterjuri, ir-rikorrent Benedict Cassar iddikjara li l-kwart rimanenti minn dan ir-raba' huwa mitluf favur taghhom, ghax izommuh b'taghhom u hadd qatt ma ressaq pretensjonijiet dwaru, kollox bl-gharfien tal-inkwilin intimat Schembri.[13]

5. In kontroezami[14], ir-rikorrent Benedict Cassar ikkonferma li ma xtrawx il-kwart indiviz l-iehor mill-ghalqa shiha ghax ma sabux min hu sidu, possibilment kien emigrant u llum miet. Skond hu, l-intimat ilu mis-sena 1973 ma jahdimhiex kif mistenni minnu l-ghalqa. Kien ihalliha zdingata. Qal ukoll li f'dan ir-raba' jkun spiss u regolari,

[10] Rik. Nru. 1454/95, **Cassar et vs Aquilina et**, fol. 9
[11] Fol. 14
[12] Ara affidavits, fol. 32 sa 34
[13] Fol. 93
[14] Ara xiehda, 11.6.2024, fol. 163 sa 174

u dan kollu jarah b'ghajnejh. Pero' kawzi minhabba f'hekk m'ghamilx ghax kellu l-inkwiet ma' huh. Ilma ma jaghtuhx ghax, skond hu, hekk kien hemm miktub meta hadu l-ghalqa hu u huh. Huwa ddikjara wkoll li l-ftuh li kien hemm fuq l-isqaq ghalquh biex jghaddu minnu huma biss. Skond hu, id-dhul tar-rikorrent huwa bir-rigel biss.

6. Ir-rikorrenti pprezentaw diversi ritratti ta' dan ir-raba', li juruh mahdum qamh, bil-hitan tas-sejjieh f'kundizzjoni hazina, u bil-haxix hazin. Ir-ritratti juru wkoll li r-razzett jinsab dilapidat u ma jintuzax.[15] Mal-awtoritajiet agrikoli, l-intimat Schembri huwa registrat bhala l-bidwi li jahdem dan l-appezzament li fih kejl ta' madwar 2170 metri kwadri.[16]

7. L-intimat Schembri ddikjara li dan ir-raba' jahdmu minn Ottubru sa April, darba qasbija bi qligh ta' bejn €140 u €180, u s-snin l-ohra bi prodotti ghall-kjcina bi qligh bejn €80 u €120 fis-sena.[17]

8. Fix-xiehda[18] tieghu, l-intimat Schembri jghid li llum jasal fir-raba' mir-razzett li hemm fil-porzjoni mqabbla lilu, pero' qabel kien jidhol ghar-raba' minn fetha li kien hemm aktar 'l isfel. Qal li llum jghinuh uliedu u zwieghom biex jahdem dan ir-raba', billi ghandu 77 sena. Ir-raba' ilu fil-familja tieghu aktar minn mitt sena. Kien jikriha buznannuh, imbaghad nannuh u zijietu min-naha ta' ommu. Ir-raba' kienu qasmuha bejniethom iz-zijiet, u mbaghad wiehed minnhom ceda sehmu lil huh. Hu kien imur f'dan ir-raba' minn zghir. Huwa cahad li r-raba' ma jahdmux, u qal li l-qbiela li kienu jhallsu kienet ta' LM10.50 u tigiega fis-sena, lil sid jisimha Elvira Muscat. L-eqdem ricevuta li ghandu tmur lura ghat-3 ta' Lulju 1887[19], u l-ahhar hlas li ghandu ricevuta ghalih sar fil-11 ta' Settembru 1971[20], minn missieru Joseph Schembri. Wara l-mewt ta' Muscat, ma kienx jaf min huma s-

[15] Ara fol. 35 sa 47
[16] Fol. 53
[17] Fol. 52
[18] Ara affidavit, fol. 131 sa 133
[19] Fol. 126
[20] Fol. 127

sidien u fis-sena 2022 iddepozita hames snin qbiela[21]. Kien inqala′ dizgwid fuq l-uzu tal-ilma minn kanali tal-gebel bejn is-successuri ta′ buznannuh, u dan id-dizgwid baqa′ ma ssolviex. Sentejn ilu, ir-rikorrenti ghamlulu kawza biex jizgumbrawh ghax qalu li ma kellux dritt jokkupa dan ir-raba′, pero′ eventwalment cedewha. Huwa nsista li r-rikorrenti mhumiex sidien wahedhom ta′ dan ir-raba′.

9. L-intimat Schembri ressaq b′xhud tieghu lir-rapprezentant tad-Direttorat tal-Agrikoltura. Dan ikkonferma[22] li dan ir-raba′ jinsab registrat bhala li jahdmu l-intimat Anthony Schembri. Qablu kien hemm registrati Guzepp Saliba, u Anglu Saliba.[23]

10. L-intimat Avukat tal-Istat ressaq b′xhud tieghu lil Malcolm Borg[24], li ghandu f′idejh it-tmexxija tac-Centru tal-Agrikoltura fl-MCAST, u jmexxi wkoll l-*"Ghaqda Bdiewa Attivi"*. Huwa gradwat sal-livell ta′ *Masters* fl-Agrikoltura. Huwa spjega l-importanza tas-settur agrikolu ghall-pajjiz Fuq livell Ewropew, tezisti l-Common Agricultural Policy (CAP) biex timbotta s-settur agrikolu, minhabba fl-importanza tieghu ghall-ghixien xieraq tac-cittadini Ewropej. Ghar-rigward tal-legislazzjoni introdotta fis-sena 2022 sabiex jigi stmat il-valur ta′ raba′ agrikolu uzat ghal dak l-iskop, huwa spjega li kienu qed jaraw zieda qawwija fid-domanda, u ghalhekk fil-prezz, tar-raba′ minhabba fil-potenzjal ta′ uzu mhux agrikolu li ghandu, b′mod li dan il-valur ma jaghmilx sens kummercjali ghall-bidwi li jrid juzah ghal skop agrikolu. Minflok jiddeterminaw il-valur lokatizji bil-percentagg tal-valur tal-art fis-suq miftuh, addottaw kriterji differenti li jirreferu ghall-qligh li jista′ jsir mill-uzu agrikolu ta′ dak ir-raba′. Qal ukoll li l-istima tal-valur lokatizju li nghatat mill-Perit Tekniku f′dan il-kaz ma ssegwix dan il-metodu, imma ssegwi l-metodu komparattiv tradizzjonali li jigi applikat ghal kull tip ta′ proprjeta′.

Ikkunsidrat ukoll li:

---

[21] Fol. 138 sa 139
[22] Ara xiehda ta' Joseph Borg, 7.11.2023, fol. 145 sa 151
[23] Ara dokumenti, fol. 152 ssa 155
[24] Ara xiehda, 13.6.2023, fol. 123 sa 129

11. Skond il-Perit Tekniku Caruana Galea[25], li accediet f'dan ir-raba' fis-26 ta' Mejju 2022, dan ghandu access minn Triq il-Biedja, li hija trejqa pubblika b'wisgha ta' 2.8 metri li tizbokka fi Triq il-Belt Valletta, Zurrieq. Fiha hemm binja mat-triq pubblika, b'numru ta' strutturi, u r-raba' huwa saqwi fuq livell relattivament pjan. L-ghalqa sabitha kwazi kollha mahduma, u fiha sabet ukoll sigar tal-frott. Il-faccata twila tletin metru (30m) fuq it-trejqa pubblika msemmija, filwaqt li l-binja fiha faccata ta' 14.4 metri fuq l-istess trejqa. Il-binja hija antika, b'partijiet minnha fi stat dilapidat u fejn ghadu jista' jintuza, qed jinhaznu fih oggetti relatati mal-biedja. Ma hemmx dawl, ilma jew drenagg. L-ambjenti li sabet il-perit huma indikattivi li kienu jintuzaw ghal skop residenzjali. Hemm ukoll bir b'forma ta' qanpiena. Il-binja kienet diga' eretta qabel is-sena 1968 u tokkupa spazju ta' madwar 127 metri kwadri b'kejl komplessiv ta' 162 metri kwadri. Ghall-finijiet ta' valutazzjoni, din il-binja tqieset li kellha uzu agrikolu biss. Ir-raba' fih kejl ta' madwar 2515 metri kwadri.

12. B'paragun mal-prezz fis-suq miftuh ghal raba' b'dawn il-kwalitajiet, il-Perit Caruana Galea kkonkludiet li fis-sena 2021 dan kellu valur ta' €310,500 (tlett mija u ghaxart elef u hames mitt Ewro). Kwantu ghall-valur lokatizju, hija kkomputat dan b'rata percentwali ta' 0.3% ghas-snin 1997 sa 2001, u wara b'rata percentwali ta' 1%. Il-valur lokatizju b'hekk inghad li kien ivarja minn €165 fis-sena fl-1997 ghal €3105 fis-sena fl-2021.

13. Fit-twegiba taghha ghall-mistoqsija in eskussjoni maghmula mill-intimat Schembri, il-Perit Tekniku ddikjarat li ma jidhirx access iehor ghal din l-ghalqa aktar 'l isfel mill-binja mir-ritratti mill-ajru.[26]

14. Bi twegiba ghad-domandi maghmula mill-intimat Avukat tal-Istat[27], hija kkonfermat li hemm 15% (hmistax fil-mija) varjazzjoni prezunta f'kull stima ta' valur, minhabba fis-soggettivita' taghha. Fir-

[25] Fol. 58 *et seq.*
[26] Fol. 88
[27] Fol. 89 sa 90

rigward tal-valur lokatizju, hija ccarat li dan huwa l-valur lokatizju kummercjali, u mhux ristrett ghall-uzu agrikolu minn dan ir-raba'. Il-paragun sar ma' prezzijiet mitluba mill-agenti fir-reklami li jippublikaw, bit-tnaqqis tal-kummissjoni taghhom. Meta ghamlet il-paragun, hija qieset li l-binja hija daqs *"unconverted"*, u fejn mehtieg, ghamlet it-tnaqqis opportun.

Ikkunsidrat ukoll li:

15. Preliminarjament, l-intimat Anthony Schembri qajjem zewg eccezzjonijiet li jridu jitqiesu qabel kull eccezzjoni ohra, billi jolqtu l-interess guridiku tar-rikorrenti biex jipprosegwu t-talbiet taghhom. L-intimat Schembri eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom, u li l-prova li pprezentaw fir-rigward turi li mhumiex sidien wahedhom ta' dan ir-raba', imma hemm sidien ohra li mhumiex parti f'dan il-procediment, u li ghalhekk dan il-gudizzju mhux integru.

16. 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*[28]*. 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'.*

17. Aktar ricenti, dan ir-ragunament kien abbraccjat f'diversi gudikati ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, u kien konfermat

[28] Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**

ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et**.[29]

18. Wara li qieset dak li hemm dikjarat fl-att tal-akkwist tar-rikorrenti ezibit minnhom stess, u dak li xehed ir-rikorrent Benedict Cassar fl-affidavits tieghu u meta xehed *viva voce* quddiemha, din il-Qorti tissenjala s-segwenti:

(i) kuntrarjament ghal dak pretiz fl-att promotur, ir-relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrenti u l-intimat Schembri ma tolqotx ir-raba' shih "Ta' Betta" akkwistat mir-rikorrenti bl-att tan-Nutar Laferla Saliba tat-13 ta' Marzu 1997, imma biss parti zghira u diviza minnu, li tikkomprendi r-razzett u bir u mhux il-benefikati l-ohra, tal-kejl ta' cirka 2700 m.k. (elfejn u seba' mitt metru kwadru);

(ii) dwar din il-porzjoni diviza, ir-rikorrenti wrew li ghandhom titolu derivattiv bl-att tal-akkwist imsemmi limitatament ghall-kwota ta' zewg terzi (2/3) indivizi;

(iii) ghar-rigward tal-kwart l-iehor (1/4), il-provi mressqa mir-rikorrenti jeskludu li ghandhom dwaru titolu originali bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena, u dana kemm ghaliex ma jirrizultax li l-awturi taghhom kienu jipposjedu wkoll il-kumplament, u aktar ghaliex ghadhom ma ghaddewx tletin sena mill-konverzjoni tat-titolu tar-rikorrenti minn qbiela ghal proprjeta', filwaqt li fix-xiehda inizjali tieghu r-rikorrent Benedict Cassar iddikjara car li l-kwart indiviz (1/4) l-iehor kien jappartjeni lil sid mhux maghruf, u ma kienx jappartjeni lir-rikorrenti;

(iv) din il-Qorti ma tistax tifhem kif ir-rikorrenti, li minn kliem ir-rikorrent Benedict Cassar jidhru li huma bdiewa, u li jahdmu regolarment il-kumplament ta' dan ir-raba' bis-sengha, setghu jghidu li ma kinux jafu min kien qed jokkupa l-parti diviza l-ohra tar-raba' meta l-intimat Angelo Schembri, u l-awturi tieghu qablu, ilhom tant

[29] Rik. Nru. 27/18MCH, 27.3.2020

snin registrati bhala l-bdiewa li jahdmu dan l-appezzament ta' raba', u wkoll meta jidher li anke d-drittijiet lokatizji li kellhom ir-rikorrenti fuq il-bqija, qabel xtraw dan ir-raba', kienu provenjenti mill-istess gabillott originali buznannu tal-intimat Schembri.

19. Din il-Qorti ghalhekk tikkonkludi li d-drittijiet tar-rikorrenti fuq ir-raba' imsemmi fl-att promotur huma limitati ghad-drittijiet proprjetarji fuq il-kwota ta' tlett kwarti indivizi (3/4), filwaqt lir-relazzjoni lokatizja attakkata b'dan il-procediment tezisti biss fuq parti diviza mir-raba' akkwistat mir-rikorrenti, li hija dik il-parti li tinkludi r-razzett u l-bir u ghandha faccata fuq it-trejqa pubblika li tizbokka fi Triq Valletta, Zurrieq, tal-kejl ta' madwar 2700 m.k. (elfejn u seba' mitt metru kwadru) u li tidher delinata bl-ahdar car fuq il-pjanta annessa mal-att tal-akkwist tar-rikorrenti.

20. Fis-sottomissjonijiet finali tieghu, l-intimat Schembri ma jikkontestax il-jedd tar-rikorrenti li jilmentaw minn ksur ta' drittijiet fundamentali taghhom ghar-rigward tal-kiri kontrollat ta' sehem indiviz minn parti diviza mir-raba', semplicement ghaliex huma komproprjetarji ma' terzi li mhumiex parti f'din il-kawza[30]. U bir-ragun. Ghaliex, bhala komproprjetarji, huma ghandhom interess sufficjenti, guridiku, attwali u cert, biex iressqu ilmenti tan-natura mressqa bl-att promotur, limitatament ghall-isfera tal-jeddijiet proprjetarji taghhom.[31]

Ikkunsidrat ukoll li:

21. Preliminarjament ukoll, l-intimat Angelo Schembri eccepixxa li huwa m'ghandux legittimazzjoni passiva sabiex iwiegeb ghat-talbiet imressqa mir-rikorrenti billi, min-natura taghhom, dawn iwiegeb ghalihom biss l-Istat, u mhux ukoll il-privat.

[30] Ara para. 9 sa 12, fol. 190

[31] Ara f'dan is-sens **Louis Bianci et vs Avukat tal-Istat et**, Rik. Nru. 58/2020LM, sentenza preliminari, 14.10.2020 (mhux appellata)

22. Ghandu ragun l-intimat Schembri f'din id-difiza tieghu, bazata fuq il-premessa tieghu stess li ghandu interess jippartecipa bhala konvenut f'dawn l-istess proceduri minhabba filli r-rikorrenti qed jitolbu wkoll ir-ripreza tar-raba' mqabbel lilu b'rimedju ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali li jilmentaw minnu. 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, pero' f'dan il-kaz harsa hafifa lejn it-talbiet turi immedjatament li l-intimat Schembri ghandu interess dirett fl-istess talbiet kif imressqa.

Ikkunsidrat ukoll li:

23. Preliminarjament ukoll, kemm l-intimat Avukat tal-Istat u anke l-intimat Angelo Schembri eccepew l-intempestivita' ta' din l-azzjoni in kwantu r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji x'jesperixxu sabiex jindirizzaw il-lanjanza taghhom dwar l-awment fil-qbiela, u r-ripreza tal-pussess.

24. Kif jghid tajjeb l-intimat Schembri fis-sottomissjonijiet tieghu, u kif irrikonoxxew ukoll fl-ahhar ir-rikorrenti fis-sottomissjonijeit finali taghhom, fil-mori ta' din il-kawza, huma pprocedew b'azzjoni ordinarja, fit-termini tal-ligi impunjata minnhom b'din l-azzjoni, kontra l-intimat bil-kawza fl-ismijiet **Benedict Cassar et vs Angelo Schembri et** (Rik. Nru. 45/2023SG), differita ghas-seduta tal-15 ta' Ottubru 2025. Mill-verbal tal-udjenza tat-22 ta'April 2024 f'dik il-kawza, din il-Qorti tifhem li r-rikorrenti qed jitolbu kemm ir-ripreza, u fin-nuqqas, anke l-awment tal-qbiela, fit-termini tal-**artikoli 3 u 4** tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba' (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta), wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXII tal-2022 u tal-Avviz Legali 60 tal-2022.

25. Dan l-agir tar-rikorrenti jikkonferma, jekk xejn, li r-rikorrenti effettivament kellhom rimedji ordinarji x'jesperixxu biex jindirizzaw il-lanjanzi taghhom, li naqsu li jsegwuhom qabel bdew din l-azzjoni, u li issa qed jipprosegwuhom kontestwalment.

26. Fih innifsu, dan l-izvilupp jaghti ragun lill-intimati Avukat tal-Istat u Anthony Schembri li l-ligi ordinarja taghti rimedji xierqa ghall-ghanijiet li jridu jilhqu r-rikorrenti, u li f'dan il-kaz qed jilmentaw li m'ghandhomx mod kif jilhquhom bi ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom ghall-protezzjoni tad-drittijiet proprjetarji u t-tgawdija tal-possedimenti, u ghal smigh xieraq b'access adegwat ghal qorti; u li r-rikorrenti kienu naqsu li jesperixxu dawn ir-rimedji qabel irrikorrew quddiem din il-Qorti.

27. Ghall-kompletezza, din il-Qorti ser tezamina issa jekk dawn ir-rimedji ordinarji, li r-rikorrenti qed isegwu quddiem it-tribunal kompetenti, humiex adegwati ghas-salvagwardja tad-drittijiet fundamentali invokati mir-rikorrenti.

28. 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.
..."

29. 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.*

30. 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**[32], fejn din il-Qorti, diversament presjeduta, qalet hekk:

> *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***

[32] 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

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.[33]

31. 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 tal-kontrolli li kienu u ghadhom assoggettati ghalihom fir-relazzjoni taghhom mal-intimat, u ghalhekk tqis li l-opposizzjoni tal-Avukat tal-Istat ghall-applikabilita' ta' dan id-dritt fundamentali hija zbaljata.

32. Kwantu, imbaghad, ghall-Ewwel Artikolu tal-**Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, tradizzjonalment, fit-tifsir li l-QEDB[34] 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

[33] Enfasi ta' din il-Qorti
[34] Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem

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)"[35]

33. Ir-rekwiziti li jehtieg ikunu sodisfatti biex il-mizura restrittiva tikkwalifika bhala legittima fit-termini ta' dan id-dritt fundamentali huma spjegati hekk:

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

(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).

[35] **Hutten-Czapzka v. Polonja**, Appl. Nru. 35014/97, Grand Chamber, 19.6.2006

(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.[36]

34. Ma hemmx kwistjoni li r-restrizzjonijiet li jilmentaw dwarhom ir-rikorrenti f'din il-kawza huma frott it-thaddim tal-ligi impunjata minnha (Att dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta).

35. 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"*[37]; 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 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."*[38]

36. Spjegazzjoni aktar dettaljata tal-importanza ta' dan l-ghan socjali, u l-htiega tal-legislazzjoni in ezami, fil-kuntest partikolari

[36] **Hutten-Czapzka v. Polonja**, Appl. Nru. 35014/97, Grand Chamber, 19.6.2006
[37] Rik. Nru. 224/19/1LM, 31.5.2023, para. 27
[38] Rik. Nru. 369/21/1TA, 12.7.2023, para. 16

Malti, inghatat minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-sentenza **Mark Gaffarena vs Avukat tal-Istat et**[39]:

> *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' 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).*

[39] Rik. Nru. 206/2020ISB, konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali, 20.1.2025

*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.**[40] ...*

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-ekonomiċi għaliex huma dawn il-konsiderazzjonijiet li waslu għat-tfassil ta' dawn il-liġijiet fil-mument li jkunu saru.[41]

37. Din il-Qorti terga'[42] tissenjala bla tlaqliq li taqbel ma' dan l-apprezzament dwar il-legittimita', u l-htiega, tal-intervent legislattiv,

[40] Enfasi ta' din il-Qorti

[41]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

[42] John Vella et vs Avukat tal-Istat et, Rik. Nru. 89/22GG, deciza 22.5.2024 u mhux appellata

mill-Istat Malti għall-protezzjoni u s-sostenn ekonomiku tal-qasam tal-biedja f'Malta.

38. Stabbilit li l-liġi impunjata tissodisfa l-ewwel żewġ prinċipji tal-legalita', u tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, jonqos issa li din il-Qorti teżamina jekk id-dispożizzjonijiet sostantivi fil-liġi in eżami (Kap. 199), li r-rikorrenti tilmenta minnhom, jissodisfawx ir-rekwiżit ta' *"fair balance"* u proporzjonalita' bejn l-interessi tas-sid-lokatur, u tal-bidwi-inkwilin.

39. Sabiex twettaq dan l-eżami, din il-Qorti qieset f'dettall id-dispożizzjonijiet u l-iskema tal-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba' ("Att"), u jidhrilha li għandha terġa' tissenjala s-segwenti:

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

(ii) għall-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"*[43];

(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"*[44];

(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*

[43] **Art. 2**, Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta
[44] Ibid.

*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;* [45]

(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"*[46].

(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;

(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-**artikolu 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-**artikoli 3** u **4** tal-Att;

(vi) b'kuntrast, pero', ma' dawk il-ligijiet specjali l-ohra[47], fiz-zewg disposizzjonijiet imsemmija tal-Att, il-lokatur u l-kerrej thallew fil-liberta' li jiftiehmu bejniethom kemm dwar it-tibdil fil-

[45] Ibid.
[46] Ibid.
[47] Kap. 69 u Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta

kundizzjonijiet (inkluz kera), u anke dwar it-tmiem tal-kiri u l-kumpens pagabbli lill-inkwilin f'dik l-okkazjoni (ara **artikolu 3(1)** u **artikolu 4(1)** tal-Kap. 199) [48], 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[49];

(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 hu dan il-kaz, il-kumpens gust jista' jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq"*[50];

(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 inkludu wkoll cirkostanzi specjali ohra li jivvantaggjaw lis-sid, bhal fil-kaz li r-raba' jsir fabbrikabbli;

---

[48] 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

[49] 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"*

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

(ix) l-**artikolu 14** tal-Att[51], 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.

40. Huwa minnu li, tradizzjonalment, il-tribunal specjali mahluq taht l-Att[52], 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 tkun 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 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.

41. 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-

[51] *"**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."*

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

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[53]."[54]* Din il-Qorti, fid-diversi komposizzjonijiet taghha, tat ukoll fehmiet differenti[55] fir-rigward.

42. Wara li kompliet tahseb fuq din id-divergenza fil-gurisprudenza taghna, u wara li qieset li l-Att jaghti dritt ta' appell quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) minn kull decizjoni ta' dan it-tribunal specjali fuq punt ta' ligi[56], 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**[57], **Perit Paul Camilleri et vs Margaret Chetcuti**[58] u **Mark Gafferena vs Avukat tal-Istat et**[59]:

---

[53] Enfasi ta' din il-Qorti

[54] **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*

[55] 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

[56] **Art. 10(1)** tal-Kap. 199

[57] Per Imh. T. Abela, 5.12.2023; minn din is-sentenza gie intavolat appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali li ghadu pendenti

[58] Per Imh. T. Abela, 5.12.2023; minn din is-sentenza gie intavolat appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali li ghadu pendenti

[59] *supra*

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 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 idejħ 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 eskluż, 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.[60]

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

(i) ir-rikorrenti kienu huma nfushom bdiewa jikru l-bqija ta' dan ir-raba', u gawdew mill-protezzjoni li jaghti l-Att impunjat sakemm akkwistaw komproprjeta' dwaru;
(ii) ir-ritratti pprezentati mir-rikorrenti u mill-Perit Tekniku juru hsara fil-hitan tas-sejjieh, li issa jidher li r-rikorrenti pprosegwew dwarha, kif ghamlu wkoll dwar l-ilment l-iehor taghhom li l-intimat Schembri halla r-razzett dilapidat, u mhux jahdem ir-raba' kif titlob is-sengha agrikola;
(iii) ghall-eventwalita' li ma tirnexxix it-talba taghhom tar-ripreza, ir-rikorrenti qed jipprosegwu wkoll talba ghal zieda fil-kera, skond l-ahhar tibdil fil-ligi bl-Att XXII tal-2022;
(iv) il-prova li ghamlu 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.

44. Dwar il-lanjanza tar-rikorrenti ta' allegat ksur tad-dritt fundamentali taghhom ghal smigh xieraq kif protett bl-**artikolu 39** tal-Kostituzzjoni, u l-**artikolu 6** tal-Konvenzjoni Ewropea, fil-kuntest tal-ligi li tirregola l-kiri agrikolu, l-atturi ghazlu li ma jressqux sottomissjonijiet. Ic-citazzjoni mis-sentenza **Perit Ian Cutajar et vs Avukat Generali et**[61] ma tirreferix ghal din il-ligi, u l-fatti m'ghandhom x'jaqsmu xejn ma' dawk li qed jaghtu lok ghall-ilment tar-rikorrenti.

45. 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. Fis-sentenza **Pierre**

[60] **Rizzo vs Cutajar et**, *supra* (enfasi ta' din il-Qorti)
[61] Ara para. 14, fol. 186

sive Peter Falzon et vs Avukat tal-Istat et[62], il-Qorti Kostituzzjonali fissret dan li ġej:

> *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 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*

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

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)

46. 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 aktar 'il fuq f'din is-sentenza, u li qed ikunu ezawriti kontestwalment mir-rikorrenti, huma legittimi u adegwati.

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 it-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tilqa' l-bqija tal-eccezzjonijiet imressqa minnu safejn kompatibbli ma' dak hawn deciz;

(ii) tichad l-ewwel u r-raba' eccezzjonijiet tal-intimat Anthony Schembri, u tilqa' l-bqija tal-eccezzjonijiet imressqa minnu safejn kompatibbli ma' dak hawn deciz;

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

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Deputat Reġistratur