PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **659/2021 AD**

MYRIAM CHEMEL (KI 783445M) U VICTORIA TABONE (KI 720149M)

VS

AVUKAT TAL-ISTAT U JOSEPH AZZOPARDI (KI 47745G)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 16 ta' Ġunju 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba', Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap 199, meqjus fid-dawl tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tlettax (13) t'Ottubru 2021, ir-rikorrenti **Myriam Chemel et** ippremettew:

   a. *Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' raba ta' cirka tletin tomna*[1] *u razzett f'Wied Sara fil-limiti tal-Ghasri u/jew Rabat, Ghawdex, li hija mqabbla ghand l-intimat Joseph Azzopardi bil-qbiela ta' €116.47c, liema proprjeta huma wirtu mill-eredita' tal-Barunessa Adriana Testaferrata Abela u mill-eredita' ta omm l-esponenti Maria Stella Callus, li mietu rispettivament fl-14 ta' Frar 2002 u fit-30 ta' Dicembru 1991;*

   b. *Illi l-wirt tal-Barunessa Adriana Testaferrata Abela iddevolva b'testment tal-14 ta' Jannar 1998 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella u tal-1 ta' Settembru 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella, hawn annessi u mmarkati bhala "Dokument A" u "Dokument B", u gie dikjarat causa mortis b'kuntratt tat-12 ta' Frar 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Ruben Casingena, hawn anness u mmarkat bħala "Dokument C";*

   c. *Illi l-wirt ta' Maria Stella Callus iddevolva b'testment tad-29 ta' Mejju 1990 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument D" u gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 1914/92, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument E";*

   d. *Illi l-propjreta in kwistjoni iddevolviet fuq l-antekawza taghhom permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-15 ta' April 1932 fl-atti tan-Nutar Carmelo Farrugia, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument F";*

   e. *Illi l-intimat qed jiddepozita l-qbiela fiċ-Cedolarju tal-Qorti ta' Ghawdex skond cedola nru. 346/2021 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument G""*

   f. *Illi r-rikorrenti ttentaw jizgumbraw lill-intimat mill-proprjeta' taghhom stante illi ppretendew li l-intimat ssulloka l-art in kwistjoni a favur terzi u halliha fi stat ta'*

[1] Il-kliem 'għaxart itmiem' ġie sostitwit bil-kliem 'tletin (30) tomna' b'digriet tal-24 ta' Frar 2022

abbandun, apparti li kellhom bzonn l-istess art ghall-bzonnijiet taghhom, liema kawza huma tilfu skond sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nru. 1/2002 fl-ismijiet ***Barunessa Adriana Testaferrata Abela vs Joseph Azzopardi****, tat-12 ta' Lulju 2007, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument H";*

g. *Illi l-valur lokatizju ta' din il-proprjeta' ossia tar-razzett u raba ta' cirka tletin (30) tomna[2] jew kejl verjuri, anness mieghu, huwa ferm akbar minn €116.47c fis-sena li r-rikorrenti suppost jircievu minghand l-intimat Azzopardi;*

h. *Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandu l-intimat Azzopardi 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;*

i. *Illi l-valur tal-ghalqa de quo huwa ta' circa €6,000,000 u ghandha valur lokatizju sostanzjali u ghalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €116.47c 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 sidien l-ghalqa u l-intimati Lia bhala gabillotti tal-istess ghalqa;*

j. *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;*

k. *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*

[2] Il-kliem 'għaxart itmiem' ġie sostitwit bil-kliem 'tletin (30) tomna' b'digriet tal-24 ta' Frar 2022

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;

l. *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;*

m. *Illi ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qeghdin 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;*

n. *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;*

o. *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;*

p. *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' €116.47 fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghalqa de quo fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas €6,000,000;

q. *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;*

r. *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;*

s. *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;*

t. *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;*

u. *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;*

v. *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);*

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

x. *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;*

y. *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;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

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 Joseph Azzopardi (K.I. 47745 G) ghat-territorju konsistenti f'raba ta' cirka tletin (30) tomna[3] jew kejl iehor verjuri u razzett f'Wied Sara fil-limiti tal-Ghasri u/jew Rabat, Ghawdex, li hija mqabbla ghand l-intimat Joseph Azzopardi bil-qbiela ta' €116.47c, 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 territorju konsistenti f'raba ta' cirka tletin (30) tomna[4] jew kejl iehor verjuri u razzett f'Wied Sara fil-limiti tal-Ghasri u/jew Rabat, Ghawdex, 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*

---

[3] Il-kliem 'għaxart itmiem' ġie sostitwit bil-kliem 'tletin (30) tomna' b'digriet tal-24 ta' Frar 2022
[4] Il-kliem 'għaxart itmiem' ġie sostitwit bil-kliem 'tletin (30) tomna' b'digriet tal-24 ta' Frar 2022

tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtiha ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz ir-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-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar id-dsatax (19) t'Ottubru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, dsatax (19) ta' Novembru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata tnax (12) ta' Novembru 2021, l-**<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *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;*

   b. *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 <u>m'għanda tinftiehem li</u>*

*<u>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</u>. 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;*

c. *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 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;***

d. *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;*

e. *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;*

f. *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;*

g. *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;*

h. *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;*

i. *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;*

j. *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;*

k. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

6. B'risposta datata tmintax (18) ta' Novembru 2021, l-intimat **Joseph Azzopardi** eċċepixxa:

   a. *Illi t-talbiet attriċi jekk jiġu milqugħa sejrin jirriżultaw bi ksur tad-dritt fundamentali tal-konvenut eċipjenti għaliex ikun ifisser li l-iStat naqas mil-obbligazzjoni pożittiva tiegħu li jipprovdi mekkaniżmu bilanċjat taħt l-Ewwel Protkol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali bejn id-dritt ta' propjeta tar-rikorrenti u d-dritt tal-legitimate expectations tal-intimat eċċipjenti hekk kif stabbilit mil-ġurisprudenza ta' Strassburgu emanenti mil-leġislazzjoni soċjali li kienet u għada tipprevali fl-iStat Malti;*

   b. *Illi għalhekk mhuwiex ġust u ekwu li dina l-Onorabbli Qorti tinvesti l-eċċezzjoni fuq imsemmija tal-konvenuti f'dina l-istanza stante li l-leġittimu kontradittur ewlieni li kontra tiegħu l-eċċipjenti qed jeċipixxi huwa l-konvenut l-ieħor l-Avuka tal-Istat li f'din il-kawża jinsab fuq l-istess naħa tal-eċċipjenti. Għalhekk ikun opportun li dina l-Onorabbli Qorti tissoprasjedi u tagħti lill-eċċipjenti terminu sabiex jiddeduċi;*

   c. *Illi stante li r-rikors promotur ġie notifikat lill-eċipjenti fil-15 ta' Novembru 2021 u ċioe erba' t'ijiem qabel l-ewwel seduta l-esponenti tirriserva li jintavola eċċezzjonijiet ulterjuri wara li jkun eżamina sew ir-rikors promotur okkorrendo u jekk jidhrilha xieraq dina l-Qorti tipprevieġi terminu f'liema l-esponenti jkun jista' jeċepixxi ulterjorment.*

7. Waqt is-seduta tad-dsatax (19) ta' Novembru 2021, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jiġi stmat il-valur lokatizju tal-art in kwistjoni mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u nnominat għal dan il-għan lill-Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti. Il-Qorti inkarigat lill-Perit Tekniku tirrelata wkoll dwar l-użu tal-art agrikola u l-valur tal-benefikati li saru fl-istess art;

8. Permezz ta’ provvediment mogħti minn din il-Qorti nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta’ Frar 2022, din il-Qorti laqgħet talba magħmula mir-rikorrenti permez ta’ rikors datat ħdax (11) ta’ Jannar 2022 u sussegwentement emendat permezz ta’ digriet tat-tmintax (18) ta’ Jannar 2022, sabiex kemm fil-korp tar-rikors, kif ukoll fit-talbiet, kull fejn jinkorri l-kejl ta’ *‘cirka għaxart (10) itmiem’*, dan jiġi sostitwit bil-kejl ta’ *‘cirka tletin (30) tomna’*;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti fil-wieħed u tletin (31) ta’ Mejju 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sebgħa (7) ta’ Settembru 2022.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti datat tlettax (13) t’Ottubru 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) affidavit ta’ Victoria Tabone (**Dok VT1** a fol 7-8 tal-proċess); (b) testment tal-14 ta’ Jannar 1998 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella (**Dok A** a fol 9 *et seq* tal-proċess); (c) testment tal-1 ta’ Settembru 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella (**Dok B** a fol 12-13 tal-proċess); (d) kuntratt tat-12 ta’ Frar 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Ruben Casingena (**Dok C** a fol 14 *et seq* tal-proċess); (e) testment tad-29 ta’ Mejju 1990 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella (**Dok D** a fol 19-20 tal-proċess); (f) denunzja nru 1914/92 (**Dok E** a fol 21 *et seq* tal-proċess); (g) kuntratt ta’ diviżjoni tal-14 t’April 1932 fl-atti tan-Nutar Carmelo Farrugia (**Dok F** a fol 30 *et seq* tal-proċess); (h) ċedola nru 346/2021 (**Dok G** a fol 44 tal-proċess); (i) sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nru 1/2002 fl-ismijiet *Barunessa Adriana Testaferrata Abela vs Joseph Azzopardi* tat-12 ta’ Lulju 2007 (**Dok H** a fol 45 *et seq* tal-proċess);

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata tnax (12) ta’ Novembru 2021;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Joseph Azzopardi, datata tmintax (18) ta' Novembru 2021;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tad-dsatax (19) ta' Novembru 2021, fejn inħatret il-Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku sabiex tistma l-valur lokatizju tal-art in kwestjoni mill-1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' ħames snin, u sabiex tirrelata dwar l-użu tal-art agrikola u l-valur tal-benefikati li saru fl-istess art;

14. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-intimat **Joseph Azzopardi** waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Jannar 2022[5];

15. Rat id-digriet kamerali tagħha stess datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2022, illi permezz tiegħu laqgħet it-talba rikorrenti kif magħmula permezz ta' rikors tal-ħdax (11) ta' Jannar 2022, kif sussegwentement emendata permezz ta' digriet tat-tmintax (18) ta' Jannar 2022, u awtorizzat il-korrezzjoni fil-korp tar-rikors promotur kif ukoll tat-talbiet, b'dana illi kull fejn kien jinkorri l-kejl ta' *'cirka għaxart (10) itmiem'*, dan ġie sostitwit bil-kejl ta' *'cirka tletin (30) tomna'*;

16. Rat il-pjanta esebita mir-rikorrenti illi turi l-art maħduma mill-intimat (**Dok KM1** a fol 107 tal-proċess);

17. Rat l-affidavit tal-intimat **Joseph Azzopardi** (immarkat **Dok A** a fol 114 *et seq* tal-proċess) u d-dokumenti annessi miegħu, u l-affidavit ta' **Salvatore Azzopardi** (immarkat **Dok B** a fol 144 tal-proċess);

18. Semgħet ix-xhieda tar-rikorrenti **Victoria Tabone** prodotta mill-intimat Azzopardi in kontro-eżami, waqt is-seduta tal-wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2022[6];

19. Rat id-dokumenti esebiti mir-rikorrenti u mmarkati **Dok ED1** u **Dok ED2** a fol 160-161 u 162 tal-proċess rispettivament;

---

[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 72A *et seq* tal-proċess
[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 151 *et seq* tal-proċess

20. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Malcolm Borg** prodott mill-intimat Azzopardi waqt is-seduta tal-wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2022[7];

21. Rat id-dokumenti esebiti mill-Avukat tal-Istat permezz ta' nota fir-Reġistru ta' din il-Qorti datata l-ewwel (1) ta' Ġunju 2022, u cioe: (a) *Census of Agriculture 2020* ippubblikat mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika ta' Malta (**Dok AS1** a fol 177 *et seq* tal-proċess); (b) artikli minn diversi gazzetti nazzjonali bħal *The Times of Malta* u *Malta Today* ippubblikati f'Marzu 2022 li juru l-importanza tal-argikoltura f'Malta (**Dok AS2** a fol 197 *et seq* tal-proċess); (c) Resoluzzjoni tal-Parlament Ewropew tas-27 t'April 2017 (**Dok AS3** a fol 218 *et seq* tal-proċess); (d) pubblikazzjoni fil-Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea datata 18 t'Ottubru 2017 (**Dok AS4** a fol 229 *et seq* tal-proċess); (e) *National Post-Pandemic Strategy* ta' Ġunju 2021 (**Dok AS5** a fol 245 *et seq* tal-proċess);

22. Rat illi l-Avukat tal-Istat reġa' ppreżenta kopja oħra tal-istess ħames dokumenti indikati fil-para 21, u cioe **Dok AS1** sa **AS5** *seduta stante* waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Lulju 2022 (a fol 305 *et seq* tal-proċess);

23. Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2022 u debitament ikkonfermat bil-ġurament tagħha fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sebgħa (7) ta' Settembru 2022 (a fol 404 *et seq* tal-proċess);

24. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-intimat Joseph Azzopardi lill-Perit Tekniku, fid-**Dok JA1** a fol 457 tal-proċess;

25. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-Avukat tal-Istat lill-Perit Tekniku, f'**Dok A** a fol 460-461 tal-proċess;

26. Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lilha mill-intimat Avukat tal-Istat, a fol 465 *et seq* tal-proċess;

[7] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 163 *et seq* tal-proċess

27. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata ħamsa u għoxrin (25) ta’ Jannar 2023, a fol 471 *et seq* tal-proċess;

28. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata tmienja u għoxrin (28) ta’ Frar 2023, a fol 502 *et seq* tal-proċess;

29. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimat Joseph Azzopardi datata disgħa u għoxrin (29) ta’ Frar 2023 a fol 519 *et seq* tal-proċess;

30. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

31. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta</u>

32. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta, senjatament iżda mhux limitatament l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess, qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta’ ta’ kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b’mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta’ 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-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

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

[...]

33. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talba tar-rikorrenti billi jeċċepixxi illi:

(a) L-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jeskludi l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 meta si tratta ta' teħid f'kuntest ta' kirja;

(b) L-Artikolu 37 m'għandux japplika f'każijiet fejn il-fatti ma jirrelatawx ma deprivazzjoni ta' titolu, u r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-ġid in kwestjoni. L-Artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi lista ta' ċirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja ma tibqax tiġġedded, filwaqt illi l-Artikolu 3 tal-Kap 199 jagħti dritt lis-sid jitlob illi jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex jirriflettu kirjiet oħra paragunabbli;

34. F'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, issir referenza għas-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et***[8], fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

12. [...] L-Artikolu 37(2)(f) jipprovdi espressament li l-Artikolu 37 ma japplikax għal dak li jirrigwarda t-teħid ta' proprjeta' bħala inċidentali għall-kirja. Il-Qorti tosserva pero' li permezz ta' din il-kawża l-attriċi mhijiex qed tilmenta dwar teħid ta' proprjeta', il-pussess ta' liema ġie

[8] Rik Nru 224/2019, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Mejju 2023

wara kollox mogħti liberament lill-inkwilin mill-awturi tal-attriċi meta sar il-ftehim ta' kera. L-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-kontroll ta' użu tal-proprjeta' tagħha, primarjament billi skont hi l-liġi ġġiegħla tkompli ġġedded il-kera u timponi kondizzjonijiet li joħolqu piż individwali eċċessiv kontra tagħha. Inoltre, parti sostanzjali mill-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-quantum tal-kera pagabbli lilha b'konsegwenza tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kwistjoni li dwarha żgur mhijiex eskluża l-applikabbilita' tal-Artikolu 37 permezz tas-sub-inċiż ċitat mill-Avukat tal-Istat.

Fil-każ odjern, ir-rikorrenti qegħdin ukoll jilmentaw dwar kontroll t'użu tal-proprjeta' tagħhom, u mnhux dwar teħid ta' pussess jew akkwist tal-proprjeta' tagħhom li seħħet f'kuntest ta' kirja. Ir-rikorrenti qegħdin isostnu illi l-Kap 199 impona fuqhom kundizzjonijiet illi ma tawhomx il-flessibilta' illi għandu jkollhom *qua* proprjetarji tal-proprjeta' tagħhom. Din il-Qorti, għalhekk, ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat illi l-każ odjern jinkwadra ruħu taħt is-subinċiż Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni;

35. In oltre, in kwantu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 37 ma japplikax f'każijiet fejn il-fatti ma jirrelatawx ma' deprivazzjoni ta' titolu, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[9]:

Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titolu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.

F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' mill-applikazzjoni tal-Artikolu

[9] Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

37(1) tal-Kostituzzjoni [***Benjamin Testa et vs L-Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata]*, u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjeta'" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjeta' dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proprozjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art 37 tal-Kostituzzjoni"* [***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata].

Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb, **Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa***, 30.11.2001 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonfertit f'wieħed perpetwu – ara* **Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali** *07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens –* **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe** *11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta'.*

*Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art 37 bdiet tingħata intepretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. F'**Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'**Vincent Curmi v Avukat Ġenerali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta' għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattiku jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali** 29.03.2019. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex issegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.*

36. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[10]:

> *Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet **Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et*** [Q. Kost. 56/5 JA]*, il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*
>
> > *"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni*

[10] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17, ***Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et****, u Q. Kost. 83/17,* ***Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et****, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* ***Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et****, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.

37. Din il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt illi ż-żewġ sentenzi appena ċitati ma kinux dwar il-kostituzzjonalita' o meno tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta; madanakollu, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-prinċipji legali fihom enunċjati japplikaw *mutatis mutandis* anke għall-każ odjern. Difatti, ta' din il-fehma kienet ukoll din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et***[11], fejn il-Qorti applikat dawn l-istess prinċipji legali ġenerali għal eċċezzjoni

[11] Rik Nru 228/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 18 ta' Marzu 2021 (in ġudikat)

bħal dik sollevata mill-Avukat tal-Istat, f'kawża illi kienet tirrigwarda l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

38. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti ma tqisx illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jitkellem biss dwar dwar deprivazzjoni ta' titolu, u lanqas tikkonsidra illi l-Artikolu 37 ma hux applikabbli għall-każ odjern sempliċiment għaliex ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-ġid in kwestjoni. Din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jikkontempla wkoll ċirkostanzi bħal dawk in eżami, u cioe jinkwadra fih saħansitra anke limitazzjoni tat-tgawdija ta' proprjeta'. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma għandhom fuq ir-raba' mertu ta' din il-kawża, huma qed jiġu privati mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, liema dritt t'użu qed jiġi miksub u repetutament imġedded mill-intimat Azzopardi;

39. Dwar l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, issir referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et*** suriferita, illi fiha ġie ritenut is-segwenti:

> *Il-prova li trid issir meta s-sid jitlob li jieħu lura l-art hija rigoruża ferm. Minħabba r-ratio legis il-Kap 199 jagħmilha diffiċli għas-sid li jirnexxi fit-talba tiegħu. Waqt illi l-leġislatur ħaseb għal numru ta' ċirkostanzi fejn ir-ripreża tal-pussess tista' tintalab, fl-istess waqt għamilha diffiċli ferm għas-sid li jirnexxi fl-istanza tiegħu. Ittenta jsib rimedju għas-sid iżda fl-istess waqt iċ-ċirkostanzi li ssemmi l-liġi jmorru favur il-protezzjoni tal-kirja.*
>
> *Tajjeb jingħad illi lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistgħu jiġu akkordati termini jew kondizzjonijiet li jipprivaw lill-kerrej minn xi jedd jew benefiċċju li jkun akkwista bil-Kap 199.*
>
> *L-Art 14 tal-Kap 199 espressament jimponi divjet.*

Kull varjazzjoni fil-kondizzjonijiet lokatizji trid tgħaddi mill-għarbiel rigoruż tal-liġi kif applikata mill-Bord.

Isegwi li għax il-kirja hija regolata b'disposizzjonijiet stretti u limitati, ir-rikorrent huwa kostrett li ma jmurx quddiem il-Bord għaliex dak li jipprovdi l-Kap 199 ma jindirizzax il-vjolazzjoni li allegatament qiegħed iġarrab ir-rikorrenti.

Anke li kieku r-rikorrent iressaq talba għal awment fil-qbiela quddiem il-Bord, xorta waħda jibqa` l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista` jiffissa bil-liġi huwa baxx hafna meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-art fis-suq ħieles. Il-ħsieb tal-liġi kien li l-art agrikola tibqa` sservi bħala għajn ta` għejxien għal min jaħdem l-art u għal min mill-familja tiegħu jkun baqa` jaħdem l-art. Tant hu hekk li l-liġi tintervjeni b`saħħa meta l-art agrikola titħalla sdingata għal aktar minn sena. Pero` tajjeb jingħad ukoll li anke f`każi bħal dawn il-Bord mexa b`kawtela fl-apprezzament tal-provi.

Anke l-valur tal-art bħala art agrikola llum m`għandux paragun ma` kif kien mhux biss meta saret il-liġi iżda anke wara. It-tkattir tal-ġid u t-titjib ekonomiku jġib miegħu inflazzjoni ta` prezzijiet speċjalment fil-propjeta` anke jekk tkun art agrikola. Il-prinċipji li fil-passat wasslu għal ċerta leġislazzjoni bħal ma huwa l-Kap 199 hemm bżonn li jiġu maħsuba tenut kont tal-iżvilupp mgħaġġel li għadda minnu l-pajjiż ċertament matul dawn l-aħħar tletin sena.

40. F’dak illi jirrigwarda l-Artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et***[12], illi fiha ġew enunċjati prinċipji legali illi jsibu applikazzjoni għall-każ odjern:

> *12. L-Avukat tal-Istat ikompli jgħid illi, ukoll jekk hu meħtieġ rikors taħt l-art. 4 tal-Kap 199, dan ma jfissirx li s-sid ma jistax jieħu lura r-raba’, għax l-art. 4(2) jsemmi għadd ta’ sitwazzjonijiet fejn il-kiri jista’, fuq talba tas-sid, ma jiġġeddidx. Dan huwa minnu; l-art 4(2) jsemmi sitt sitwazzjonijiet fejn talba tas-sid biex jieħu lura l-pussess tar-raba’ għandha tintlaqa’, tnejn minnhom minħabba ħtieġa tas-sid u l-erbgħa l-oħra minħabba nuqqasijiet tal-kerrej. Tnejn biss għalhekk huma s-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista’ jitlob li jieħu lura r-raba’ bla ma jkollu jiddependi fuq dak li jkun għamel jew naqas li jagħmel il-kerrej: jekk jeħtieġ ir-raba’ biex jaħdmu hu jew jekk jeħtieġ ir-raba’, basta ma jkunx raba’ saqwi, għall-bini. Dan ifisser li jekk is-sid ma huwiex huwa stess bidwi, jew jekk ma għandux il-kapital meħtieġ biex jibni l-art, ma jistax jieħu r-raba’ lura, sakemm il-kerrej joqgħod attent li jħares il-kondizzjonijiet li trid il-liġi. Tassew, is-sid jista’ jbigħ l-art lil min għandu l-kapital meħtieġ biex jiżviluppaha, u f’dak il-każ ir-restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tiegħu ma jkunux daqshekk drastiċi. Madanakollu, [...] xorta fil-fehma tal-qorti hemm limitazzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid li minħabba fihom ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjeta’ tiegħu.*

41. Referenza saret ukoll għas-sentenza appena ċitata fis-sentenza mogħtija riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, fejn ġie ritenut:

[12] Rik Nru 133/18, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta’ Novembru 2020

> *29. Il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel Qorti pero' li m'hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkostanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja, il-liġi xorta waħda timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjeta' tiegħu, u dan mingħajr kumpens ġust. Inoltre, kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta kkonsidrat li l-liġi ma timponi l-ebda limitu dwar kemm tista' tiżdied il-kera mill-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba'.*

42. Il-Qorti tosserva, infatti, illi r-rikorrenti gia kienu rrikorrew quddiem il-Bord li Jirregola l-Qbejjel għall-Gżejjer t'Għawdex u Kemmuna, liema proċeduri, iżda, kellhom eżitu sfavorevoli għalihom kemm fl-Ewwel Istanza kif ukoll quddiem il-Qorti tal-Appell (Inferjuri)[13]. Permezz ta' dawn il-proċeduri, huma għamlu attentat jiżgombraw lill-intimat Azzopardi mir-raba' in kwestjoni, fuq il-premessi illi huwa kien issulloka din ir-raba' lil terzi mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti, u illi huwa kien ħalla r-raba' u r-razzett fi stat ta' abbandun. Jidher illi l-Bord ikkonkluda: (a) illi ma kinitx tressqet prova ta' sullokazzjoni, u għalhekk l-artikolu 4(2)(c) tal-Kap 199 ma kellux japplika; (b) ma rriżultax mill-provi illi r-raba' kien abbandunat jew li ma kienx qed jintuża; (c) ir-rikorrenti ma kinux ressqu prova dwar il-ħtieġa tagħhom sabiex jirriprendu r-raba', liema raba', fit-termini tal-Artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199 setgħet biss tiġi ripreża mir-rikorrenti fuq prova illi r-rikorrenti kienu jeħtieġu r-raba' sabiex jaħdmuha huma jew membri tal-familji tagħhom *"għal skopijiet agrikoli"*. Ir-rikorrenti intavolaw appell minn din is-sentenza, illi fih sostnew illi gialadarba mill-atti proċesswali rriżultaw raġunijiet u ċirkostanzi diversi minn dawk dedotti minnhom f'paragrafi 3 sa 6 tar-rikors promotur, iżda illi kienu wkoll kontemplati bl-Artikolu 4(2) tal-Kap 199, il-Bord messu ddeċieda l-kawża a bażi ta' dawn l-istess diversi raġunijiet diversi li rriżultawlu mill-atti. Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri)

[13] Vide **Dok H** anness mar-rikors promotur, a fol 45 *et seq* tal-proċess

osservat illi l-appellanti ma kinux qed jikkwerelaw il-fatt taċ-ċaħda mill-Bord tat-talba tagħhom, iżda kienu qed jikkontendu illi l-Bord messu sab raġuni biżżejjed biex jilqa' t-talba tagħhom fuq il-bażi ta' żewġ kawżali oħra. Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri), iżda, ma laqgħetx dan l-aggravju tar-rikorrenti appellanti, u ddikjarat illi gialadarba r-rikorrenti ma kinux estendew il-kawżali minnhom dedotti billi jinkludu raġunijiet oħra fit-talba tagħhom, il-Bord ma setax jarġina ruħu 'l hinn mill-kawżali kif dedotta;

43. Huwa evidenti, għalhekk, illi minkejja illi l-Artikolu 4 isemmi lista ta' ċirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob ir-ripresa tar-raba', din il-lista kienet waħda riġida illi ma toffri l-ebda flessibilita', b'dana illi filwaqt illi huwa minnu illi r-rikorrenti kellhom id-dritt illi jmorru quddiem il-Bord, kif effettivament għamlu, tali dritt xorta waħda kellu l-limitazzjonijiet tiegħu, u l-possibilita' ta' ripresa tar-raba' kienet soġġetta għal test riġidu, b'dana illi r-rikorrenti xorta waħda ma setgħux jutilizzaw ir-raba' proprjeta' tagħhom kif xtaqu huma;

44. L-istess jista' jingħad ukoll dwar l-Artikolu 3 tal-Kap 199. Biss biss, is-sub-artikolu (2)(ċ)[14] kien saħansitra jistipula illi l-Bord ma setax japprova kundizzjonijiet ġodda mir-rikorrenti jekk tali kondizjonijiet ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq, u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal. L-implikazzjoni hawnhekk kienet illi rrispettivament miċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ (inkluż, *inter alia,* il-valur tar-raba' fis-suq u l-mezzi tal-kerrej) f'perjodu partikolari, u, aktar u aktar, irrispettivament mix-xewqa tal-proprjetarji tar-raba' stess, il-Bord ma setax jaċċetta kundizzjonijiet oħra illi ma kinux ekwi għal kundizzjonijiet f'egħlieqi paragunabbli. Huwa minnu illi l-**Att XXII tal-2022**, minkejja illi emenda l-Artikolu 3 tal-Kap 199, xorta waħda impona numru ta' kundizzjonijiet fuq il-valur lokatizju tar-raba' illi jista' jiġi stabbilit

[14] Dan is-sub-inċiż tħassar bl-Att Nru XXII tal-2022

mill-Bord, iżda tali kundizzjonijiet huma aktar kurrenti, flessibbli, u jagħtu wkoll lok għal reviżjoni tal-kera maż-żmien, kuntrarjament għal dak illi kien jipprovdi dan l-Artikolu qabel Jannar 2023. Jirriżulta għalhekk ben ċar illi minkejja illi l-liġi kienet tagħti l-possibilita' illi jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja, din il-possibilta' kienet xorta waħda limitata b'kundizzjonijiet rigorużi illi ma tawx lill-proprjetarji d-dritt illi jużaw l-art illi tagħha kienu proprjetarji fil-potenzjal sħiħ tagħha;

45. Finalment, il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi l-intimat għandu fil-pussess tiegħu ċirka tletin (30) tomna raba', inkluż fihom razzett, għal qbiela ta' LM50 fis-sena, illum ekwivalenti għal €116.47. Jekk forsi kien hemm żmien illi qbiela fl-ammont ta' €116.47 fis-sena kienet ġusta għal tletin romna raba' b'razzett, dan assolutament mhux il-każ fir-realta' tal-lum, u l-fatt illi l-Kap 199 joffri biss rimedju ristrettiv għall-aħħar, illi ma jagħti l-ebda garanzija ta' frott favur is-sidien, ma jtaffi xejn mis-sitwazzjoni illi qegħdin fiha r-rikorrenti bħala sidien ir-raba';

46. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika għall-każ odjern, u illi r-rimedji illi joffru l-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma kinux, sad-data meta ġiet intavolata l-kawża odjerna, suffiċjenti sabiex jissodisfaw dak illi jistabbilixxi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

47. Konsegwentement, din il-Qorti tqis illi bl-applikazzjoni tal-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, **ir-rikorrenti sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**;

48. Ciononostante, hekk kif ġia ġie aċċennat aktar 'il fuq, illum-il ġurnata, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att XXII tal-2022. Ġie osservat dwar l-Att XXII tal-2022 mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et***:

30. [...] Bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023 żdied l-Artikolu 4(2A) li fih hemm mekkaniżmu fejn il-kirja ġusta tar-raba' għal użu agrikolu tista' tiġi stabbilita b'mod li ma teċċedix 1.5 fil-mija fis-sena tal-valur tal-art libera u franka. Hemm ukoll dispożizzjoni ta' żieda ta' 2 fil-mija fejn ir-raba' tinkludi razzett. Din il-kera tista' tiżdied kull tmien snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jilħqux ftehim mod ieħor. Din l-emenda fil-liġi hi ntiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens sħiħ għal ġeneralità tal-każijiet kollha, però meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma hu dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

31. Il-fatt li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà li l-kera togħla sa mhux aktar minn 1.5 jew 2 fil-mija skont il-każ, u għalhekk ma tagħtix il-possibbiltà li s-sid jirċievi l-valur sħiħ fis-suq ma jfissirx b'daqshekk li ma hemmx il-proporzjon mixtieq mill-leġiżlatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien fid-dawl li l-kera tibqa' kontrollata sakemm l-inkwilin jeħtieġ protezzjoni, u l-kera tista' tiżdied kull tmien snin, għalkemm din il-Qorti tagħmilha ċara li mhix tippronunzja ruħha fuq kemm hu effettiv ir-rimedju mogħti mil-liġi billi din mhix parti mill-mertu tal-kawża.

32. F'kull każ il-problema tal-liġi però hi li ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu rċevew għaż-żmien kollu qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet tagħha kif sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

> *Konvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret il-kawża)* (sic) *sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi.*

49. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, illi din il-Qorti taqbel miegħu fl-interita' tiegħu, **din il-Qorti sejra wkoll issib leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti sad-data illi fiha ġiet intavolata l-kawża odjerna**, iżda għal kull buon fini tiddikjara illi **tali leżjoni ma baqgħetx tippersisti minn Jannar 2023 'il quddiem**.

D. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

50. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *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.*

51. Sabiex tifhem eżattament dak illi huwa inkorporat f'dan l-artikolu, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tagħmel referenza għal linja ġurisprudenzjali tal-Qorti ta' Strasburgu, liema ġurisprudenza, minkejja illi kienet tittratta dwar bini residenzjali, ġew esposti fiha prinċipji legali ġenerali illi jgħoddu wkoll *mutatis mutandis* għall-każ in kwestjoni;

52. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[15]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

53. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

[15] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

54. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[16] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions 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, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

55. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

[16] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-Kap 199 kien wieħed leġittimu, u li tali liġi ġiet promulgata fl-interess ġenerali, għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

56. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-**

drittijiet fundamentali tas-sidien, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

57. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[17]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[18] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp.*

[17] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[18] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "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 (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[19] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

[19] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[20], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

58. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[21], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

59. Hekk, fil-fatt, spjegat ukoll din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Lanfranco vs Avukat Ġenerali et*** suċitata, fejn ġie ritenut bl-aktar mod elokwenti:

---

[20] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[21] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

Fis-Seduta tat-22 ta` Frar 1967 tat-Tieni Parlament (ara pp. 4048-4099 tad-Dibattiti) kien imfisser l-għan għaliex sar l-Att XVI tal-1967 (illum Kap 199) :

" … u dan hemm bżonnu għaliex meta għandek dak in-numru kbir li jaħdmu l-art, jekk ma jkollhomx protezzjoni, l-art li tkun ilha tinħadem mill-familja tagħhom, jitilquha. Dawn in-nies għandhom attakament ma` l-art tagħhom u ... jekk kemm-il darba il-bidwi ma jkollux il-forza ta` tradizzjoni u attakament ma` dik l-art li qablu ħadem missieru jekk ma jkunx hemm dan is-sentiment, diffiċli li żżomm bniedem ma` l-art jekk ma ittihx dak id-dritt li jibqa` jġedded il-kirja, vuoldiri `protezzjoni`"

Hija din il-motivazzjoni li wasslet lil-leġislatur sabiex jaħseb għal li kirja ta` art agrikola tgħaddi minn persuna għal oħra fil-familja mingħajr ebda xkiel. Jekk din il-motivazzjoni hijiex ġusta jew jekk għadhiex tgħodd għaż-żminijiet ta` llum hija kwistjoni oħra. Jibqa` l-fatt illi r-rikorrent u l-antekawża tiegħu, una volta illi sa minn żminijiet imgħoddija kellhom kirja għaddejja favur l-intimati, ma kienx hemm għazla għajr illi jkompli l-kirja għalkemm fi żminijiet aktar riċenti ir-rikorrent mar quddiem il-Bord fejn talab l-iżgumbrament tal-intimati Galea iżda ma rnexxielux.

L-istorja socjali u ekonomika tal-pajjiz turi li, meta saret, il-liġi kienet neċessarja, u l-ħsieb warajha kien tajjeb. L-iżvilupp tal-pajjiż matul is-snin wara l-1967 ġab miegħu mobilita` mgħaġġla ta` persuni li ma baqgħux jaħdmu l-għelieqi sabiex jgħixu minnhom u marru lejn setturi oħra fejn it-tkattir tal-ġid huwa akbar għaliex mhuwiex

dipendenti fuq dak li jiġi min-natura u fejn it-tbatija fisika hija anqas minn dik ta` xogħol iehor.

Ġara għalhekk illi dak l-intervent leġislattiv għalkemm kellu propositi tajba ma baqax joffri bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej anzi inħoloq sproporzjon u żvantaġġ qawwi kontra s-sid. Fil-każ ta` llum mhux magħruf meta bdiet il-kirja bejn l-antekawża tar-rikorrent u l-antekawża tal-intimati Galea. Li ċertament irriżulta huwa li l-kirja kienet ilha għaddejja għexieren ta` snin dejjem favur il-familjari tal-intimati. Ir-rata ta` kera li r-rikorrent u l-antekawża tiegħu setgħu jipperċepixxu skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles hija oġġettivament baxxa. Il-kostatazzjonijiet, l-osservazzjonijiet u l-konklużjonijiet tal-perit tekniku huma prova nkonfutabbli.

Il-protezzjoni li l-liġi preżentement tagħti lit-tkomplija tal-kirja ma tippermettix lis-sid u lill-inkwilin li jiftehmu żmien għat-tmiem tal-kirja. Kjarament il-Kap 199 jiffavorixxi lill-inkwilin a skapitu tas-sid għaliex dan m`għandux kontroll la fuq ripreża tal-pussess u lanqas fuq l-ammont ta` qbiela li jista` jithallas. Il-kriterji tal-liġi kif inhuma sal-lum ma jirriflettux is-suq.

Il-legalita` tal-Kap 199 mhijiex kontestata. Fl-istess waqt tajjeb jingħad ukoll li għandu raġun ir-rikorrent meta jilmenta li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 199 qed iġarrab ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni għaliex jirriżulta ppruvat li mill-mod kif l-Istat kkontrolla l-użu tal-proprjeta` tiegħu b`dik il-ligi ħoloq żbilanċ u sproporzjon kontra tiegħu, fatturi dawn li ma kienux

iseħħu li kieku r-rikorrent tħalla jgawdi l-propjeta` sal-milja tagħha.

Il-qorti tisħaq li mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat illi jikkontrolla b`leġislazzjoni l-użu tal-proprjeta` meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta` dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u ta` dak privat.

Tajjeb jingħad illi għalkemm fil-każ ta` bini residenzjali u kummerċjali, il-leġislatur ħaseb għal bidliet fil-leġislazzjoni, anke effett ta` sentenzi li ngħataw kontra l-Istat Malti mill-ECtHR, jibqa` l-fatt li baqa` lura milli jintervjeni fil-każ ta` art agrikola. Għalhekk fl-istat tad-dritt kif inhu llum f`materji ta` 39 fondi agrikoli, kollox huwa vinkolat b`parametri li huma determinati fil-Kap 199.

60. Il-karba ta' proprjetarji illi r-raba' tagħhom hija soġġetta għal qbiela, hekk kif ġia spjegat aktar 'il fuq, ġiet finalment indirizzata, bil-promulgazzjoni tal-**Att XXII tal-2022**. Madanakollu, din il-Qorti għal darb'oħra tirrileva illi minkejja illi l-Att XXII tal-2022 offra solljev lil proprjetarji ta' raba' mqabbla lil terzi, il-fatt innifsu illi llum-il ġurnata proprjetarji bħar-rikorrenti għandhom rimedju a dispożizzjoni tagħhom, ma jfissirx illi l-leżjoni tad-dritijiet fundamentali tagħhom qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att ġiet rimedjata;

61. Din il-Qorti tagħmel għalhekk tagħha dak illi ġie enunċjat minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata, u tqis illi ma ġiex sodisfatt it-tielet element rikjest mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi l-Kap 199, sal-promulgazzjoni tal-Att XXII

tal-2022, ma kienx iżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien *qua* proprjetarji;

62. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tikkonkludi billi ssib illi, sal-preżentata tal-kawża odjerna, **ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Dan, iżda, ma baqax il-każ **minn Jannar 2023 'il quddiem**.

E. L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

63. Ir-rikorrenti jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv illi permezz tiegħu setgħu iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum;

64. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-kunċett 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;

65. Fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *17. Tassew illi l-jedd ta' aċċess għal qorti bħala fergħa tal-jedd għal smigħ xieraq ma jagħtix jedd illi l-qorti tapplika liġi sostantiva favorevoli għal min jidher quddiemha, għax wara kollox liġi favorevoli għal parti tkun sfavorevoli għall-parti l-oħra. Madankollu, jekk is-sid għandu jedd għal dħul fuq il-proprjeta' tiegħu li jkun għall-inqas paragonabbli ma' dak li jagħti s-suq ħieles, meqjus*

ukoll il-fattur soċjali, ikun inutli li għandu jedd li jadixxi qorti li ma għandhiex setgħa tagħtih ir-rimedju li jeħtieġ. Fil-każ tal-lum, għalkemm, kif rajna, jista' jkun hemm ċirkostanzi fejn is-sid jista' jingħata mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' rimedju xieraq, dawk iċ-ċirkostanzi huma x'aktarx eċċezzjonali u ma jistax għalhekk jingħad illi s-sid għandu garantit aċċess għal tribunal li sejjer jagħtih rimedju sħiħ u biżżejjed;

66. Fid-dawl anke ta' dak illi ġie rilevat aktar 'il fuq, din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament, u qiegħda taddottah u tagħmlu tagħha;

67. Konsegwentement għalhekk din il-Qorti **qed issib ukoll leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens

68. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

69. Skont il-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi**[22], il-valur lokatizju fis-suq tar-raba' in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi[23]:

Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1987	€ 1,000

[22] Vide rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi a fol 404 *et seq* tal-proċess.
[23] Għall-fini ta' kjarezza, il-Perit Tekniku jindika l-għalqa ta' kejl ta' 6,278mk bħala *Ta' Bordin A*, filwaqt illi jindika l-għalqa ta' kejl ta' 4,089mk bħala *Ta' Bordin B*. Il-parti *B* imbagħad qasamha f'żewġ partijiet: il-parti li fiha l-kmamar, u l-parti illi hija biss raba'

1992	€ 2,500
1997	€ 4,000
2002	€ 9,000
2007	€ 12,000
2012	€ 18,000
2017	€ 24,000
2021	€ 26,000
TOTAL	**€ 354,500**

70. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[24], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe*** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (***Cauchi vs Mercieca*** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; ***Saliba***

[24] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*vs Farrugia – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

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

71. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, l-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta nota bil-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lill-Perit Tekniku[25], u l-intimat Joseph Azzopardi ppreżenta nota illi magħha annetta *e-mail* illi permezz tagħha bagħat l-istess mistoqsijiet in eskussjoni[26];

72. Il-Perit Tekniku rrispondiet għall-mistoqsijiet illi sarulha in eskussjoni nhar is-sbatax (17) ta' Jannar 2023[27]. *Inter alia*, il-Perit Tekniku kkonfermat: (a) illi l-valur illi hija tat huwa marbut mal-potenzjal tar-razzett; (b) illi l-prezzijiet meħuda in konsiderazzjoni fil-komparazzjoni illi għamlet fir-rapport tagħha ma kinux kollha prezzijiet ta' kemm effettivament inbiegħet ir-raba', iżda kien hemm minnhom illi kienu l-prezzijiet tat-talba (b'dana illi jista' jkun illi effettivament ir-raba' nbiegħet għal prezz orħos); (c) illi l-fond illi hija tagħmel referenza għalih fir-rapport tagħha fi Triq Wied Sara huwa residenza, u mhux proprjeta' protetta minn żviluppi mhux idonei mal-attivita' agrikola bħall-art konċernata; (d) illi l-istrutturi fir-raba' komparabbli ma kinux kollha fi stat ħażin bħal fil-każ tal-art konċernata; u

[25] Vide **Dok A** a fol 460-461 tal-proċess
[26] Vide **Dok JA1** a fol 457 tal-proċess
[27] Vide nota a fol 465 *et seq* tal-proċess

(e) illi l-valur lokatizju ta' €26,000 fis-sena jikkonsidra illi l-art qed tinkera biss għal skop agrikolu;

73. Il-Qorti kkonsidrat illi dan il-każ si tratta dwar cirka tletin tomna raba' illi jinħadmu u fihom numru sostanzjali ta' siġar ta' frott u dwieli. Fuq is-sit hemm ukoll razzett, illi, għalkemm fi stat dilapidat, jintuża bħala *store*;

74. L-intimat Azzopardi jgħid fl-affidavit tiegħu illi, *"Dan ir-raba' dejjem ħdimtu bl-aħjar mod li stajt skond is-sengħa tal-biedja. Jiena ilni dawn is-snin kollha bidwi kif jirriżulta miċ-ċertifikati annessi u kif ukoll mill-biljett anness u mmarkat bħala 'Dok JA22'. Apparti li minnu nieħu l-għixien ta' kuljum, għamilt investiment sostanzjali tul is-snin f'dak li huma magni li hemm bżonn biex jinaħdem, sistemi ta' irrigazzjoni, prodotti tar-raba' bħal fertilizers u żrieragħ li jmantnu l-uċuħ tar-raba', kif ukoll ammont sostanzjali ta' sigar tal-frott (fejn qabel ma kien hemm xejn)."*[28] Fix-xhieda tiegħu quddiem din il-Qorti, huwa jikkonferma illi huwa irtirat, iżda *"m'iniex irtirat għal kollox għax bil-penzjoni biss ma ngħaddix"*. Jikkonferma illi wliedu, għalkemm jgħinuh fir-raba' meta jkollhom ċans, għandhom xogħol ieħor bħala spiżjar, fisjoterapista, radjologu, u impjegat f'kumpanija tal-farmaċewtika[29];

75. Din il-Qorti tinsab ftit xettika dwar il-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku, stante illi din il-Qorti mhix konvinta illi l-Perit Tekniku ħadet in konsiderazzjoni kemm ikun lest li jħallas għall-art bidwi, fattur li fl-aħħar mill-aħħar jiddetermina d-domanda għall-art. Madanakollu, meta wieħed jikkonsidra: (a) illi fl-aħħar mill-aħħar il-kumpens illi ser jingħata ser ikun wieħed ridott sabiex jirrifletti numru ta' ċirkostanzi illi setgħu naqqsu mill-valur lokatizju tul is-snin; (b) illi r-raba' in kwestjoni hija waħda fertili u tagħti l-frott, b'dana illi fiha l-potenzjal ta' qliegħ tajjeb; (c) illi huwa biss l-intimat Azzopardi illi jaqla' l-għixien tiegħu minnha, u mhux uliedu wkoll (għax għal uliedu jidher illi x-xogħol fir-raba' huwa passatemp, aktar milli

[28] Vide **Dok A** a fol 116 tal-proċess
[29] Vide traskrizzjoni tax-xhieda ta' Joseph Azzopardi waqt is-seduta tat-18 ta' Jannar 2022, a fol 72A *et seq* tal-proċess

source of income ieħor), <u>din il-Qorti tqis illi l-kumpens illi ser jingħata għandu jikkumpensa għall-istima tal-Perit Tekniku</u>[30];

76. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mir-rikors promotur illi l-ammont pagabbli lir-rikorrenti kien dejjem ta' **ħamsin Lira Maltin (€50.00)**, illum ekwivalenti għal **mija u sittax-il Ewro u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (€116.47)**. Għalkemm ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens sa mis-sena 1987, din il-Qorti ma tqisx illi għandu jingħata kumpens għas-snin qabel l-1989. Dan stante illi jidher illi l-antekawża tar-rikorrenti kienu nnegozjaw kirja ġdida mal-intimat Azzopardi meta ħa r-raba' f'idejh. Jgħid l-intimat Azzopardi fl-affidavit tiegħu, *"Il-kera għolliha aktar mid-doppju u cioe għal 50 Lira Maltin u kelli ukoll nirranġa l-bjut u l-ħitan li kien hemm. Fil-fatt ġiet iffirmata skrittura fis-7 ta' Settembru 1989 fejn ir-raba' u r-razzett ġew mikrija lili għal skopijiet agrikoli."*[31] Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi fis-sena 1989, ir-rikorrenti (jew l-antekawża tagħhom) kienu waslu għal ftehim mal-intimat Azzopardi kemm dwar il-fatt illi kienu lesti illi jgħaddu r-raba' lilu, kif ukoll dwar l-awment fil-qbiela, ma jistgħux issa jippretendu kumpens saħansitra anke għas-sentejn ta' qabel;

77. Għaldaqstant, effettivament, ir-rikorrenti pperċepew qbiela fl-ammont ta' <u>**€ 3,727.04**</u> mis-sena 1989 sal-2021, u cioe sa meta ġiet intavolata l-kawża odjerna;

78. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-*

[30] Vide ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata
[31] Vide **Dok A** a fol 114 tal-proċess

> *differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

79. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandu jiġi kompensat ir-rikorrent, f'każijiet dwar kirjiet residenzjali, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[32]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, §*

[32] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own

volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[33] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."*;

80. Din il-Qorti tinnota illi l-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat*** suċitata, applikat ukoll il-formola stabbilita f'*Cauchi vs Malta* għal kawża rigward il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

81. In konklużjoni, għalhekk, il-kumpens pekunjarju qiegħed jinħadem hekk:

€ 354,500 – **30% għall-għan leġittimu tal-liġi** = € 248,150

[33] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

€ 248,150 – **20 % għall-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjeta' tul il-perjodu kollu** = € 198,520

€ 198,520 – **€ 3,727.04 kera perċepita** =

<u>€ 194,792.96</u>

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **mija u erbgħa u disgħin elf, seba' mija u tnejn u disgħin Ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€ 194,792.96)**;

82. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elfejn Ewro (€ 2,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

83. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat, stante illi l-intimat Azzopardi ma kien fl-ebda żmien jaħti għall-fatt illi l-liġijiet viġenti kienu qed jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent;

G. <u>Talba għal Żgumbrament</u>

84. Tenut kont dak ikkonsidrat bid-dħul fis-seħħ tal-emendi fil-Kap 199, u cioe illi l-Att XXII tal-2022 għamilha aktar faċli sabiex ir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tar-raba' in kwestjoni, u/jew jemiljoraw il-kundizzjonijiet tal-kirja, din il-Qorti sejra **<u>tastjeni</u>** milli tikkonsidra din it-talba, liema talba llum-il ġurnata għandha tiġi indirizzata f'forum ieħor.

H. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

85. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali

tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Decide

86. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **Tilqa' l-ewwel talba** tar-rikorrenti u tiddikjara illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap 199, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Joseph Azzopardi għar-raba' mertu tal-kawża limitatament sa Jannar 2023, u dan irrendiha impossibbli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjeta';

(ii) **Tilqa' *in parte* t-tieni talba** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni, limitatament sa Jannar 2023, u għalhekk sejra tagħti rimedji xierqa fis-sitwazzjoni, fil-forma ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju. Madanakollu sejra **tastjeni** milli tippronunzja ruħha dwar it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimat Azzopardi mir-raba' *de quo*;

(iii) **Tilqa' t-tielet talba** tar-rikorrenti u tiddeċiedi illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma kinux jirriflettu s-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni;

(iv) **<u>Tilqa' r-raba' talba</u>** tar-rikorrenti u tillikwida danni pekunjarji fis-somma ta' **mija u erbgħa u disgħin elf, seba' mija u tnejn u disgħin Ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€ 194,792.96)** u danni non-pekunjarji fis-somma ta' **elfejn Ewro (€ 2,000)**;

(v) **<u>Tilqa' l-ħames talba</u>** u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens hekk likwidat, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza, sad-data tal-effettiv pagament;

(vi) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur