QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn 23 ta' Novembru 2020

Numru 12
Rikors kostituzzjonali numru 133/18 JZM

***J & C Properties Limited* (C.29114)**

v.

Nazzareno Pulis u Antonia Pulis, u
l-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat

1. Dan huwa appell tal-Avukat Ġenerali – illum l-Avukat tal-Istat – u appell inċidentali tas-soċjetà attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali li sabet li d-disposizzjonijiet tal-artt. 3, 4 u 14 tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' [Kap. 199] jiksru l-jeddijiet tal-atturi mħarsa taħt l-art. 39 tal-Kostituzz-joni ta' Malta [il-Kostituzzjoni], l-art. 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-

Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [il-Konvenzjoni], u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni [l-Ewwel Protokoll], u tat rimedju għal dak il-ksur. L-Avukat Ġenerali qiegħed jappella mis-sejbien ta' ksur u mir-rimedju waqt illi l-appell inċidentali tal-attriċi jolqot ir-rimedju mogħti mill-ewwel qorti. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. Is-soċjetà attriċi hija sidt għalqa f'Ħaż Żabbar. Din l-għalqa għandha kejl ta' madwar ħamest elef metru kwadru (5,000 m^2) u ilha żmien imqabbla lill-konvenuti Pulis, u qablu lill-awturi tiegħu, bi qbiela ta' tmienja u ħamsin euro u tlieta u għoxrin ċenteżmu (€58.23) fis-sena. Dan il-kiri jiġġedded minn sena għal sena taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199. Billi tgħid illi dawn id-disposizzjonijiet tal-liġi jiksru l-jeddijiet tagħha mħarsa taħt il-Kostituzzjoni, taħt il-Konvenzjoni u taħt l-Ewwel Protokoll, għax jorbtuha li ġġedded il-kiri bla ma tista' tibdel il-kondizz-jonijiet jew iżżid il-qbiela, l-attriċi fetħet din il-kawża tallum u talbet illi l-qorti:

> »(i) tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap.199 tat-Liġijiet ta' Malta b'mod partikolari iżda mhux biss l-artikoli 3, 4 u 14, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjuġi Pulis għall-għalqa … limiti ta' Ħaż-Żabbar, … proprjetà tas-soċjeta rikorrenti, u jirrenduha im-possibbli lis-soċjetà rikorrenti li tirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà;
>
> »(ii) konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha … 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 u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripresa tal-għalqa, razzett u ambjenti *de quo*;
>
> »(iii) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma res-ponsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 *ossia* tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-

inkwilini, *stante* illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni, u dan *ai termini* tal-Konvenzjoni Ewropea;

»(iv) tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mis-soċjetà rikorrenti *ai termini* tal-aritkolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

»(v) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati.«

3. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk dwar it-talbiet tal-attriċi:

»tiċħad l-ewwel (1) talba;

»tiċħad it-tieni (2) talba limitatament u safejn ir-rikorrenti tallega li ġarrbet vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha skont l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

»tiċħad it-tieni (2) talba limitatament u safejn ir-rikorrenti talbet rimedju sabiex tkun tista' tirriprendi pussess tal-proprjetà deskritta fit-tieni (2) talba u li hija mikrija lill-intimati konjugi Pulis;

»tilqa' t-tieni (2) talba limitatament u safejn ir-rikorrenti ġarrbet vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

»tilqa' t-tieni (2) talba limitatament u safejn ir-rikorrenti ġarrbet vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha skont l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

»riferibbilment għat-tielet (3) talba tiddikjara li r-rikorrenti għandha jedd għall-ħlas ta' danni pekunjarji u morali; tiddikjara wkoll li huwa biss l-Avukat tal-Istat (ġà Avukat Ġenerali) responsabbli li jħallas danni pekunjarji u morali lir-rikorrenti;

»riferibbilment għar-raba' (4) talba tillikwida favur ir-rikorrenti l-ammont komplessiv ta' mitt elf Euro (€100,000) bħala danni pekunjarji u morali għall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif fuq ingħad;

»riferibbilment għall-ħames (5) talba tordna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti l-ammont komplessiv ta' mitt elf Euro (€100,000) bħala danni pekunjarji u morali għall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif fuq ingħad;

»waqt illi tiddikjara li l-intimati konjuġi Pulis m'għandhomx iħallsu spejjeż tal-kawża, tordna li l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu għal terz mir-rikorrenti u in kwantu għal żewġ terzi mill-intimat Avukat tal-Istat;

»tordna lir-Reġistratur tal-Qorti sabiex kif appena din is-sentenza tgħaddi in ġudikat jibgħat kopja tagħha lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-art. 242 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.«

4. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni, safejn relevanti għall-għanijiet tal-appell, ġew imfissra hekk fis-sentenz appellata:

> »B'kuntratt tat-3 ta' Ġunju 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion, ir-rikorrenti akkwistat u saret is-sid tal-għalqa *de qua*, li għandha l-kejl ta' *circa* 5,000 metri kwadri, tikkomprendi razzett, u hija soġġetta għal cens annwu u perpetwu ta' Lm1.40c8. Il-prezz tal-bejgħ li kien ta' Lm 26,000 ma kienx jikkomprendi [*sc.* biss] l-għalqa *de qua* iżda erba' proprjetajiet oħra. Fil-kuntratt il-prezz kien komplessiv tal-ħames proprjetajiet. Ma kienx indikat il-prezz rispettiv ta' kull proprjetà akkwistata.
>
> »… … …
>
> »Mir-relazzjoni tal-perit tekniku, li kien maħtur fil-kors tal-kawża, jemerġu dawn il-fatti:-
>
> »1. illi l-proprjetà in kwistjoni tikkonsisti f'razzett u raba' li fihom kejl ta' *circa* 5,620 m.k. Fuq barra hemm dwejra b'maqjel magħha, u mandra zgħira bil-pal tal-bajtar. Hemm ukoll biċċa raba' ta' *circa* 6 sigħan indikata bil-posti. Din il-biċċa raba' ma tmissx mar-raba' l-ieħor;
>
> »2. illi d-dwejra għandha aċċess minn ambjent imsaqqaf bi ħnejjiet. Flimkien mal-ambjenti mibnija, il-proprjetà tinkludi wkoll ħabel raba' fuq pjan li għandha arja superfiċjali ta' *circa* 380 m.k., u ħabel raba' itwal li għandu arja superfiċjali ta' *circa* 4,795 m.k. Hemm ukoll vaska tal-ilma miftuħa li fiha madwar 12-il metru.
>
> »Il-perit tekniku bbaża l-konsiderazzjonijiet tiegħu :
>
> »a) fuq ir-*Rural Policies and Design Guidance 2014* maħruġa mill-*MEPA*;
>
> »b) fuq proprjetajiet ohra simili li jinkludu binjiet u rziezet fiż-żona *ODZ* li għandhom valur preżenti tas-suq ta' *circa* €400 għal kull metru kwadru;
>
> »ċ) fuq il-valur tal-art agrikola (mingħajr ambjenti msaqqfa) li fis-suq għandha valur ta' €40 għal kull metru kwadru;
>
> »d) illi hija biss parti mill-proprjetà li għandha titqies bħala li tiswa €400 għal kull metru kwadru. Il-bqija hija art agrikola li tiswa €40 għal kull metru kwadru.
>
> »Il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku kienu:
>
> »i) illi l-ambjenti msaqqfa, flimkien ma' 1,500 m.k. ta' raba' adjaċenti għall-istess ambjenti msaqqfa, għandhom valur fis-suq ta' €600,000;
>
> »ii) illi l-bqija tar-raba' ta' kejl superfiċjali ta' *circa* 3,889 m.k. għandu valur fis-suq ta' €155,000;
>
> »iii) illi d-dwejra li hemm fuq barra (u l-maqjel ta' magħha) u mandra żgħira bil-pal tal-bajtar jifformaw parti minn kumpless akbar li għandu aċċess minn bieb ta' remissa. Dan jikkonsisti f'ambjent imsaqqaf bix-xorok tal-qasab u kileb. Il-maqjel adjaċenti għad-dwejra huwa ambjent estern imsaqqaf bil-pjanċi tal-*corrugated*. Flimkien għandhom arja

superfiċjali ta' *circa* 60 m.k. Il-perit ma setax jaċċedi għall-mandra zgħira bil-pal tal-bajtar. Qagħad fuq *site plan* li kienet turi kejl ta' *circa* 45 m.k. Id-dwejwa, maqjel u l-mandra żgħira għandhom valur fis-suq ta' €43,500.

»iv) illi l-biċċa raba' ta' *circa* sitt sigħan imdawra bil-posti għandha kejl superfiċjali ta' *circa* 1,162 m.k. b'aċċess minn mogħdija minn fuq proprjetà ta' terzi. Din għandha valur fis-suq ta' €46,480.

»… … …

»L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

»Dwar dan l-allegat ksur, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti ma tistax tindirizza l-ilment tagħha lejn l-art. 37 tal-Kostituzzjoni, billi din id-disposizzjoni tghodd biss fil-każ ta' teħid forzuz tal-proprjetà, li mhuwiex il-kaz tal-lum. Sabiex ikun hemm teħid forzuz, jeħtieġ illi l-persuna tkun ġiet fattwalment żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjetà. Fil-każ odjern, skont l-Avukat tal-Istat, ma ġara xejn minn dan għaliex bit-tħaddim tal-Kap. 199 ir-rikorrenti ma tilfet ebda dritt fuq il-proprjetà in kwistjoni.

»… … …

»Għalkemm ir-rikorrenti jilmentaw minn ksur ta' din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, din il-qorti hija tal-fehma li kemm il-fattispeċi kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-liġi mertu ta' din il-kawża ma jwasslux għal teħid forzuz tal-proprjetà iżda għal kontroll fl-użu tagħha. … …

»Għalhekk it-tieni (2) talba safejn din tirrigwarda ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni qiegħda tkun miċħuda.

»L-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni

»… … …

»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 mal-art tagħhom u ... jekk kemm-il darba l-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 mal-art jekk ma 'ttihx 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-rikorrenti, jew aħjar il-membri tal-kumpannija, *una volta* illi sa minn żminijiet imgħoddija kellhom kirja għaddejja favur il-familja tal-intimat ma kellhomx għażla oħra għajr illi jkomplu l-kirja. Helen Camilleri[1] xehdet illi l-familja tagħha mhijiex familja ta' gabillotti u ma jaħdmux l-art. Tistqarr illi l-biża' tagħhom kien li jekk iħallu l-art għal riħa kienet tispiċċa okkupata minn xi ħadd bir-riskju għalihom li jispiċċaw jitilfu l-

[1] Helen Camilleri hija direttur tas-soċjetà attriċi.

art; kien għalhekk li għażlu li jagħtu l-art bi qbiela. Huwa kważi ċert il-fatt illi meta ngħatat il-qbiela l-ewwel darba ma setax ikun raġjonevolment previst li fl-1967 kienet sejra ssir liġi sabiex tikkontrolla l-kiri tar-raba'. *Inoltre* [*sc.* la] r-rikorrenti u lanqas l-antekawza tagħha ma setgħu jipprevedu kif kien ser jinbidel is-suq matul iż-żmien.

»Tajjeb jingħad illi … l-Att XVI tal-1967 kellu skop leġittimu u sar fl-interess ġenerali għaliex kien intiż sabiex jipproteġi s-settur agrikolu fi żmien meta ħafna familji kienu jiddependu fuq il-biedja għall-għixien tagħhom.

»L-istorja soċjali u ekonomika tal-pajjiż turi li meta saret il-liġi kienet neċessarja, u l-ħsieb warajha kien tajjeb. L-iżvilupp soċio-ekonomiku tal-pajjiż matul is-snin wara l-1967 ġab miegħu mobilità mgħaġġla ta' persuni li ma baqgħux jaħdmu l-għelieqi sabiex igħixu minnhom 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 ieħor. Ġara għalhekk illi dak l-intervent leġislativ għalkemm kellu propositi tajba ma baqax joffri bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej; anzi nħoloq sproporzjon u żvantagg qawwi kontra s-sid. Ir-rata ta' kera li r-rikorrenti setgħet tipperċepixxi skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles hija oġġettivament baxxa.

»Fil-kaz ta' llum mhux magħruf meta bdiet il-kirja bejn aventi kawża [*recte*, l-awturi] tal-partijiet[2] (mhux l-Avukat tal-Istat). Li ċertament irriżulta huwa li l-kirja kienet ilha għaddejja għexieren ta' snin dejjem favur il-familjari tal-intimat Nazzareno Pulis sakemm fl-1983 għaddiet għand l-istess Pulis.

»Il-protezzjoni li l-liġi preżentement tagħti lit-tkomplija tal-kirja ma tippermettix lis-sid u lill-inkwilin li jiftiehmu żmien għat-tmiem tal-kirja. Kjarament il-Kap. 199 jiffavorixxi lill-inkwilin a skapitu tas-sid għaliex dan m'għandux kontroll la fuq ripriża tal-pussess u lanqas fuq l-ammont ta' qbiela li jista' jitħallas billi dan huwa determinat mil-leġislatur skont formola pre-determinata marbuta bil-fattur taż-żmien u tal-indiċi tal-inflazzjoni, kriterju dan tal-aħħar li l-prova taż-żmien uriet li ma jirriflettix iċ-ċaqlieq tas-suq.

»Fix-xiehda tagħha Helen Camilleri tirreferi għall-Kap. 199 bħala liġi *infami*. Jagħti l-kaz li kien uzat aġġettiv hazin sabiex tiddeskrivi l-liġi. Ma teskludix li Camilleri ma tafx sewwa sew xi tfisser il-kelma. Lanqas ma teskludi li seta' kien ħaddiehor li indikalha dak l-aġġettiv. Il-qorti tosserva li waqt li huwa dritt ta' kull persuna li f'soċjetà demokratika jesprimi l-ħsieb tiegħu, fl-istess waqt wieħed għandu jiżen sewwa l-kliem illi juża u l-kuntest illi fih jintuża dak il-kliem. Dan premess il-qorti tqis illi l-introduzzjoni tal-Att XVI tal-1967 kellha skop leġittimu u għalhekk il-liġi kienet kollox barra *infami.* Ma kien xejn kapriċċjuż il-motiv tal-leġislatur li jintroduċi kontroll fil-kiri tar-raba' għaliex ried jipproteġi s-settur tal-biedja u jevita s-sitwazzjoni li l-gabillotti jitilqu l-art li jkunu jaħdmu għaliex togħla l-kera f'reġim mhux kontrollat.

»Din il-qorti ssib li r-rikorrenti ma kkontestatx bi provi l-legalità tal-Kap. 199.

---

2 Fil-fatt kienet is-soċjetà attriċi stess, u mhux l-awturi tagħha, li b'kitba privata tal-11 t'Awissu 1983 tat l-art bi qbiela lill-konvenut Pulis.

»Lanqas mill-provi li ressqet ir-rikorrenti ma jirriżulta li xejnet il-leġittimità tal-iskop għaliex sar il-Kap. 199.

»Fl-istess waqt tajjeb jingħad ukoll li għandha raġun ir-rikorrenti tilmenta li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 għas-sitwazzjoni tagħha kienet qiegħda ġġarrab ksur tal-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni għaliex jirriżulta ppruvat li mill-mod kif l-istat ikkontrolla l-użu tal-proprjetà tagħha b'dik il-liġi ħoloq żbilanċ u sproporzjon kontra tagħha, fatturi dawn li ma kinux iseħħu li kieku r-rikorrenti tħalliet tgawdi l-proprjetà tagħha sal-milja tagħha.

»Il-qorti tishaq li mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-istat illi jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà 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 proporzjonalità 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' fondi agrikoli, kull awment fil-qbiela jiddependi minn talba li trid issir fil-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba', li fid-deċiżjonijiet li jagħti huwa vinkolat b'parametri li huma determinati fil-Kap. 199.

»Fuq l-iskorta tal-provi akkwiżiti fil-kawża tal-lum, jirriżulta li l-qbiela li qiegħda titħallas mill-intimati Pulis skont kif jipprovdi l-Kap. 199 hija bil-wisq inqas mill-kera li jġib is-suq wara l-1983 sal-lum. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom u għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li l-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni ma jridx li jseħħ, liema sporporzjon qed jinġarr mir-rikorrenti.

»Għalhekk it-tieni (2) talba safejn din tirrigwarda ksur tal-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni qiegħda tkun milqugħa.

»L-Art. 6 tal-Konvenzjoni u l-Art. 39 tal-Kostituzzjoni

»Il-qorti sejra tittratta l-allegat ksur tal-jedd għal smigħ xieraq lamentat mir-rikorrenti fl-ambitu tat-tieni talba.

»Fis-seba' (7) eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat jikkontesta l-pretensjoni tar-rikorrenti billi jeċċepixxi li l-prinċipju ta' smigħ xieraq għandu jingħata interpretazzjoni ristretta u limitata għal dak illi jolqot ġustizzja proċedurali. Aċċess għall-qorti m'għandux ifisser li l-liġi trid tkun modellata skont l-esiġenzi tal-persuna partikolari.

»Tajjeb li jkun rilevat li skont il-ġurisprudenza l-jedd għal smigħ xieraq joqgħod fuq żewġ pilastri: i) żmien raġjonevoli sabiex jibda u jintemm proċediment minn qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali; u ii) aċċess għall-qorti. L-ilment odjern huwa impernjat fuq it-tieni minn dawn iż-żewġ pilastri.

»… … …

»Fil-każ odjern, il-qorti diġà esprimiet ruħha fis-sens illi r-rikorrenti tħalliet mingħajr rimedju prattiku u effettiv bl-uniku *forum* fejn issib tarf tal-lanjanzi tagħha tkun il-kawża tal-lum.

»Għalhekk filwaqt illi s-seba' (7) eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qiegħda tkun miċħuda, qiegħda tkun tkun milqugħa dik il-parti tat-tieni talba safejn ir-rikorrenti tilmenta minn ksur tal-jedd fundamentali tagħha għal

smigħ xieraq hekk kif dak il-jedd huwa tutelat bl-art. 6 tal-Konvenzjoni u bl-art. 39 tal-Kostituzzjoni.

»Ir-ripreża tal-għalqa, razzett u ambjenti relatati

»Fil-kuntest tat-tieni talba, ir-rikorrenti talbet bħala rimedju favur tagħha li tingħata lura minn din il-qorti l-għalqa, ir-razzett u ambjenti relatati llum okkupati mill-intimati Pulis.

»… … …

»Il-qorti tishaq illi proċediment tax-xorta tal-lum mhuwiex il-*forum* appożitu sabiex tingħata deċiżjoni dwar jekk inkwilin (li sal-lum kellu titolu naxxenti minn liġi tal-pajjiż) għandux jiġi żgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li għandhom il-kompetenza li jesprimu ruħhom dwar talbiet mis-sid għar-ripreża ta' fondi li jistgħu jinvolvu l-iżgumbrament tal-inkwilin. Għall-fini tal-proċediment odjern, dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni ta' jekk liġi u/jew l-applikazzjoni tagħha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fundamentali tal-persuna u allura jekk abbażi tal-fattispeċi ta' kull każ dik il-liġi għandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali tal-persuna konċernata.

»Riferibbilment għall-każ tal-lum, jirriżulta li ladarba l-inkwilini aġixxew skont il-liġijiet viġenti m'għandhomx legalment jirrispondu għall-kostituzzjonalità *o meno* tal-liġi kif applikata, jew li jkunu ordnati jagħtu rimedju lir-rikorrenti jew jeħlu l-ispejjeż tal-kawża.

»L-istat huwa responsabbli għall-promulgazzjoni tal-liġi u għalhekk għandu jkun l-istat illi jwieġeb.

»… … …

»It-tielet (3) talba

Ir-rikorrenti qiegħda titlob dikjarazzjoni mill-qorti li għal-vjolazzjonijiet li ġarrbet għandha jedd għall-ħlas ta' kumpens u danni.

»… … …

»Bħala fatt jirrizulta li l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma kienx traspost fil-liġi tagħna. Il-Konvenzjoni u l-Protokolli tagħha jitqiesu illi jifformaw parti mil-liġi nazzjonali safejn dawn gew inkorporati fil-*corpus juris* domestiku. L-art. 41 kien intiz sabiex jigi applikat mill-*ECtHR*, wara talba għal dan l-iskop, fil-każi fejn il-qrati tal-pajjiżi firmatarji tal-Konvenzjoni ma jkunux taw kumpens għall-vjolazzjoni aċċertata. Hemm l-*ECtHR* tkun tista' tagħti kumpens. Hemm però ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali li tgħid li, fejn jirriżulta ppruvat li jkun seħħ ksur tal-Konvenzjoni, ikun fil-ġurisdizzjoni tagħha li tagħti rimedju li jkun indikat fiċ-ċirkostanzi, inkluż kumpens.

»… … …

»Huwa prinċipju ben assodat illi l-kumpens li jista' jingħata fi proċediment ta' natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti għad-danni ċivili li jiġu likwidati mill-qrati ordinarji … … …

»… … …

»Il-proċeduri odjerni min-natura tagħhom huma diretti sabiex jindirizzaw leżjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali. Il-qorti sabet vjolazzjoni tal-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni. Għalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment perċepita u l-valur lokatizju li s-sit iġib fis-suq

ħieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-prinċipju tal-proporzjonalità, fl-istess waqt hemm fatturi oħra li wkoll għandhom rilevanza, u li flimkien għandhom iwasslu għall-għoti ta' kumpens ġust għal-leżjoni subita. Fattur minnhom huwa l-għan li jkun immotiva l-miżura u *cioè* l-interess pubbliku.

»… … …

»Fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza, din il-qorti sejra tqis dawn il-fatturi sabiex tistabilixxi l-*quantum* tal-kumpens:-

»i) l-interess ġenerali, kif ukoll l-interess pubbliku, li jagħti legittimità lill-intervent leġislativ;

»ii) l-isproporzjon bejn il-kera attwalment perċepita mir-rikorrenti u dik li setgħet tipperċepixxi fis-suq ħieles li kieku ma kinux applikati d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199;

»iii) l-istima tal-prezz tas-suq huwa kriterju indikattiv mhux assolut;

»iv) ir-rikorrenti kisbet is-sit *de quo* soġġett għall-qbiela li diġà kienet viġenti favur l-intimati Pulis;

»v) id-daqs tas-sit li huwa kompost minn raba', razzett u ambjenti oħra;

»vi) l-inċertezza dwar meta u jekk ir-rikorrenti tistax tieħu lura s-sit mingħajr l-inkwilini;

»vii) kemm ilu għaddej l-istat ta' sproporzjon;

»viii) il-fatt li r-rikorrenti baqgħet is-snin taċċetta l-qbiela u li kien biss immedjatament qabel saret din il-kawża li r-rikorrenti bagħtet intim-azzjoni waħda lill-intimati Pulis;

»ix) l-inerzja tal-istat meta baqa' passiv billi mhux biss ma aġġornax id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 iżda lanqas il-ħsieb wara dik il-leġis-lazzjoni;

»x) in-nuqqas ta' rimedju effettiv u l-konsegwenti vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

»Il-qorti tqis illi kull każ għandu l-isfond u l-fattispeċi partikolari tiegħu. Għalhekk ma jistax ikun hemm uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat. Tqis illi meta saret il-kirja qabel is-sit ġie għand ir-rikorr-enti, l-awturi tar-rikorrenti ma setgħux raġjonevolment jipprevedu x-xejriet ekonomiċi tal-pajjiż li ġabu magħhom żieda qawwija fil-prezz tal-proprjetà, saħansitra ta' art agrikola, minkejja r-restrizzjonijiet imposti fil-leġislazzjoni. Tqis li l-valur lokatizju tas-sit huwa bil-wisq ogħla mill-qbiela li qiegħda titħallas fil-preżent, kif irriżulta b'mod evidenti mill-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku. Tqis li l-iżbilanċ u l-isproporzjon kontra r-rikorrenti huwa lampanti.

»Tgħid għalhekk b'referenza għat-tielet (3) talba li r-rikorrenti għandha titħallas kumpens. Għall-ħlas ta' dan il-kumpens għandu jkun respons-abbli l-Avukat tal-Istat għaliex fil-każ li jirriżulta li liġi jew l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali huwa l-istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi, għax huwa l-obbligu tal-istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

»Ir-raba' (4) talba

»Wara li kkunsidrat il-provi li rriżultaw fil-każ tal-lum, wara li aċċertat li kien hemm vjolazzjoni tal-Konvenzjoni u tal-Kostituzzjoni, u wara li rat il-ġurisprudenza, il-qorti qiegħda tillikwida favur ir-rikorrenti l-ammont komplessiv ta' mitt elf Euro (€100,000) bħala danni pekunjarji u morali għall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha.

»Il-ħames (5) talba

»Dan il-kumpens komplessiv għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-Avukat tal-Istat.

»Spejjeż

»Anke jekk il-proċediment odjern kien intavolat permezz ta' rikors ġuramentat mhux b'rikors sempliċi, il-qorti mhijiex tirriskontra nullità. L-inizjar tal-proċediment bir-rikors ġuramentat kien issenjalat mill-intimati Pulis fl-ewwel (1) eċċezzjoni tagħhom. Il-qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni partikolari anke għaliex l-intimati Pulis mhux se jinkorru spejjeż fil-kawża odjerna.«

5. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tat-2 ta' Marzu 2020, li għalih l-attriċi wieġbet, b'appell inċidentali, fl-4 ta' Mejju 2020. L-Avukat tal-Istat u l-konvenuti Pulis wieġbu għall-appell inċidentali tal-attriċi fil-11 ta' Mejju 2020 u fit-8 ta' Ġunju 2020 rispettivament.

6. Fl-ewwel aggravju l-Avukat tal-Istat ifisser għala ma jaqbilx mal-ewwel qorti meta sabet ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Igħid illi mhux minnu illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 ma jippermettux lis-sid li jirrifjuta li jġedded il-kiri meta jagħlaq iż-żmien.

7. L-art. 4(1) tal-Kap. 199 igħid hekk:

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

8. Dan, igħid l-Avukat tal-Istat, ifisser illi meta jkun hemm ftehim bil-miktub mal-kerrej dwar it-tmiem tal-kiri u dwar il-qbiela, ma huwiex meħtieġ li jintalab permess tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba'. Fil-każ tallum, ikompli jgħid l-Avukat Ġenerali, hemm ftehim tal-11

t'Awissu 1983 bħal dak imsemmi fl-art. 4(1) bejn is-sid u l-kerrej, u għalhekk is-soċjetà attriċi, bħala s-sid tal-art, setgħet ma ġġeddidx il-kiri billi tagħti l-*congedo* kif tgħid il-liġi u kif igħid il-ftehim.

9. Il-ftehim li għalih qiegħed jirreferi l-Avukat tal-Istat huwa dak tal-11 ta' Awissu 1983, li bih is-soċjetà attriċi "tikkonċedi b'titolu ta' kera *ossia* qbiela" lill-konvenuti Pulis il-proprjetà li dwarha saret il-kawża "versu l-ħlas tal-qbiela ta' ħamsa u għoxrin lira (Lm25) kull sena". Il-ftehim igħid hekk fil-parti relevanti:

> »Dwar dan il-ftehim qed jiġi miftiehem illi jekk il-partijiet ma jagħtux lil xulxin avviż ta' tliet xhur qabel il-15 t'Awissu ta' kull sena bil-miktub, dan jiġġedded minn sena għal sena.«

10. Fil-fehma tal-qorti l-art. 4 tal-Kap. 199 ma jfissirx illi jekk hemm ftehim bil-miktub dwar iż-żmien tal-kiri mela r-rikors taħt l-art. 4 ma jibqax meħtieġ. Li kien hekk fit-tifsira ta' "kirja" fl-art. 2 ma kienx jingħad li kirja "tfisser kirja għal żmien totali miftiehem …" jekk, kif igħid l-Avukat tal-Istat, il-fatt biss li hemm żmien miftiehem jirrendi l-liġi inapplikabbli għal dik il-kirja. Barra minn hekk, il-kliem "jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub" minflok "jekk il-partijiet ma jkunux ftiehmu bil-miktub" juri li ftehim ma huwiex dak li bih inħoloq il-kiri iżda l-kunsens tal-kerrej għax-xewqa tas-sid li jieħu lura l-pussess tar-raba'. Li jfisser l-art. 4 hu illi r-rikors ma jibqax meħtieġ jekk il-kerrej ikun qabel bil-miktub max-xewqa tas-sid illi jtemm l-kiri, u mhux jekk il-partijiet ikunu stipulaw, fil-bidu tal-kiri, żmien għal dak il-kiri.

11. Din il-parti tal-ewwel aggravju għalhekk ma hijiex sejra tintlaqa'.

12. L-Avukat tal-Istat jkompli 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. Madankollu, bla ħsara għal dak li sejjer jingħad aktar 'il quddiem[3], xorta fil-fehma tal-qorti hemm limitazzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid li minħabba fihom ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjetà tiegħu.

13. Tassew illi, kif fissret l-ewwel qorti, dawn ir-restrizzjonjiet fuq id-drittijiet tas-sid huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi; għalhekk il-kwistjoni hi jekk, għal dawn ir-restrizzjonijiet, is-sid huwiex jingħata kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li tkun għall-inqas mhux wisq anqas minn kemm jista' jdaħħal is-sid fis-suq ħieles. Dwar

---

[3] Para. 23 *infra*.

dan, l-Avukat tal-Istat igħid illi l-qbiela sallum għadha tmienja u ħamsin euro u tlieta u għoxrin ċenteżmu (€58.23) fis-sena, daqskemm kienet meta sar il-kuntratt tal-11 t'Awissu 1983, għax l-attriċi bħala s-sid ma nqdietx bil-jedd li jagħtiha l-art. 3(2)(*ċ*) tal-Kap. 199. Ikompli jfisser l-aggravju hekk:

> »Skont l-artikolu 3(2)(*ċ*) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jista' jintalab mis-sid li jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tiegħu tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-gżira;
>
> »Ifisser dan ii jekk sid il-kera juri li fil-qrib hemm art oħra paragunabbli għal tiegħu, fejn il-valur tal-kera mħallas huwa ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera li qiegħed jirċievi hu, allura dak is-sid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tiegħu jogħla daqs l-ammont tal-kera li qed jitħallas fuq ir-raba' simili għal tiegħu;
>
> »Tajjeb li wieħed jifhem hawnhekk li fil-każ tal-Kap. 199 tal-Liġijiet, il-massimu ta' kemm jista' jogħla l-kera mhux marbut ma' xi indiċi jew ma' xi formola matematika ffissata minn qabel mil-leġislatur, bħalma nsibu fl-artikolu 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew fl-artikoli 1531Ċ u 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;
>
> »Bil-maqlub, fil-każ tal-Kap. 199 tal-Liġijiet tal-Malta ż-żieda fl-ammont tal-kera tiddependi għalkollox fuq is-suq miftuħ. Jekk sid il-kera jkollu l-ħila juri li hemm artijiet li jixxiebhu li qed jinkrew b'aktar flus, huwa jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-art tiegħu tibda tinkera hija wkoll b'dak il-prezz mizjud;
>
> »Mil-lenti tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għalhekk ma jistax jingħad illi sid il-kera qiegħed jiġi mxekkel milli jgħolli l-kera. Tassew il-liġi hija waħda xierqa u proporzjonata li żżomm bilanċ tajjeb bejn il-jeddijiet tas-sidien u tal-kerrejja: (i) għaliex iż-żieda fil-kera trid issir fuq il-bażi ta' kirjiet paragunabbli u għalhekk skont il-kriterji tas-suq; u (ii) għaliex iż-żieda tal-kera ssir taħt il-kontroll ta' bord ġudizzjarju;
>
> »Sfortunatament minn dan kollu l-ewwel onorabbli qorti ma qieset xejn u straħet fuq sentenzi kostituzzjonali li kienu jolqtu ligijiet bħall-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li huma miktuba b'mod differenti mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.«

14. Dan huwa minnu, u l-ewwel qorti setgħet forsi tat aktar piż lil dan il-fattur. Madankollu ma huwiex għalkollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żjieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera reċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi

jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żjidiet 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.

16. It-tieni aggravju tal-Avukat Ġenerali jolqot is-sejbien ta' ksur tal-jedd ta' aċċess għal qorti. L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »Sinċerament l-esponent ma jarax kif dawn l-artikoli tal-liġi[4] b'xi mod ifixklu l-kunċett tas-smigħ xieraq. Dan għaliex il-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-liġi sostantiva iżda huwa mixħut l-aktar fuq il-'*procedural fairness*' tal-kawża;
>
> »Tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralità tal-kazijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta s-smigħ 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;
>
> »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;
>
> »Tabilħaqq dak li ddeċidiet l-ewwel onorabbli qorti jmur lil hemm mill-protezzjoni mogħtija taħt il-jedd ta' smigħ xieraq u dan peress li aċċess għal qorti għandu jiftehem b'mod litterali fis-sens li individwu għandu dritt li tilwima tiġi determinata minn qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali iżda tali protezzjoni mhijiex imġebbda wkoll għas-sostantiv. … … …«

[4] L-artt. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199.

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-proprjetà tiegħu li jkun għallinqas 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 tallum, 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.

18. Dan l-aggravju għalhekk ma huwiex sejjer jintlaqa'.

19. It-tielet aggravju tal-appell ewlieni jolqot il-*quantum* tal-kumpens mogħti mill-ewwel qorti. Billi l-attriċi wkoll ressqet aggravju dwar hekk fl-appell inċidentali tagħha – għalkemm naturalment l-Avukat tal-Istat huwa tal-fehma li l-kumpens kellu jkun anqas waqt illi lill-attriċi jidhrilha li għandu jkun aktar – Il-qorti sejra tqis iż-żewġ aggravji flimkien.

20. L-aggravju tal-Avukat tal-Istat ġie mfisser hekk:

> » L-esponent iħoss li l-ammont ta' €100,000 huwa wieħed għoli wisq meta wieħed iqis li dan l-ammont huwa saħansitra aktar għoli mill-valur lokatlzju li ġie stabbilit mill-Perit Mario Cassar li ġie mqabbad mill-ewwel onorabbli qorti. Kemm hu hekk, jekk wieħed iħares lejn ir-rapport tal-Perit Cassar wieħed isib li skont il-fehma tiegħu l-valur lokatizju tal-art bejn l-1982-2018 huwa ta' €73.920. Dan l-ammont ta' telf ta' kera stmat mill-perit ġudizzjarju, li terġa' u tgħid lanqas ma jqis il-kera li l-inkwilini ħallsu f'dawn is-snin, huwa ferm inqas miċ-ċifra arbitrarja ta' €100,000 likwidata mill-ewwel onorabbli qorti.

»Minbarra dan, għalkemm fis-sentenza tagħha l-ewwel onorabbli qorti qalet li fuq il-valur tal-kumpens hija kienet qiegħda tqis ukoll fatturi mitiganti bħalma huma: (i) il-leġittimità u l-iskop pubbliku wara l-intervent leġislativ; (ii) il-fatt li l-istima tal-perit ġudizzjarju hija biss waħda suġġettiva u mhux oġġettiva; u (iii) il-fatt li l-kumpannija appellata damet snin twal biex fetħet din il-kawża; madankollu jidher ċar li dawn il-fatturi mitiganti fil-verità ma tqisux mill-ewwel onorabbli qorti. Dan qed jingħad għaliex, li kieku dawn il-fatturi verament ġew meqjusa, kieku l-ammont tal-kumpens pekunjarju u mhux pekunjarju ma kienx ikun ta' €100,000 (li huwa aktar mill-istima tad-danni maħruġa mill-perit ġudizzjarju), imma jekk xejn l-ammont tal-kumpens kellu jkun ħafna anqas mit-€73,920 maħdum mill-perit ġudizzjarju.

»Ġaladarba hemm konferma stess fis-sentenza appellata li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jaqdu l-interess pubbliku, allura l-ewwel onorabbli qorti ma setgħetx fil-ħdim tal-kumpens xieraq minħabba l-interferenza li ġabu magħhom dawn id-dispozizzjonijiet tmur għal kumpens li jiżboq il-valur lokatizju tal-art mikrija. Huwa llum stabbilit fil-ġurisprudenza anke dik Ewropea illi, fil-każijiet li jittrattaw miżuri legittimi, il-kumpens li għandu jiġi mogħti lis-sidien minħabba din l-interferenza għandu jkun anqas mill-kumpens sħiħ li seta' kien dovut kieku wieħed kellu jistrieħ fuq l-indikaturi tas-suq liberu … … …

»Dan jgħodd aktar u aktar meta wieħed iqis li fil-każ tagħna l-perit ġudizzjarju stima l-valur lokatizju tal-art inkwistjoni fuq sempliċi riklami maħruġa minn aġenti immobiljarji u mhux fuq il-valur ta' kemm artijiet oħra qegħdin jinkrew attwalment.

»… … …

»Fuq dawn ir-raġunijiet kollha għalhekk ma jidhirx li kien xieraq li l-kumpannija appellata kien ħaqqha tirċievi kumpens totali ta' €100,000 biex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjonijiet misjuba mill-ewwel onorabbli qorti.

»Anzi meta wieħed iqis: (i) ir-rapport tal-perit ġudizzjarju bin-nuqqasijiet kollha li hemm fih; (ii) il-kirjiet li l-familja Pulis ħallsu lill-kumpannija appellata matul iż-żminijiet; (iii) is-siwi u l-importanza tal-liġi li tħares il-kirjiet agrikoli; (iv) il-fatt li l-proċeduri kostituzzjonali huma maħsuba biex isewwu vjolazzjonijiet ta' jeddijiet fundamentali u mhux biex wieħed jagħmel il-qligħ minnhom; u (v) il-fatt li l-kumpanniia appellata ma ressqitx provi konkreti dwar it-telf li suppost ġarrbet, dan kollu għandu jwassal biex ikun hemm tnaqqis sostanzjali fl-ammont ta' €100,000 likwidat mill-ewwel onorabbli qorti bħala danni pekunjarji u mhux pekunjarji.«

21. L-aggravju tas-soċjeta attriċi dwar l-istess kwistjoni tal-*quantum* tal-kumpens ġie mfisser hekk:

»Illi in kwantu għall-kumpens likwidat mill-ewwel onorabbli qorti, għandu jingħad illi meta wieħed iqis il-valuri li hemm *in ballo* l-ammont likwidat ta' €100,000 huwa relativament baxx.

»Illi apparti t-telf illi għamlet is-soċjetà rikorrenti in kwantu għad-differenza bejn il-valur lokatizju fis-suq u l-valur lokatizju kif limitat bil-Kap. 199, wieħed irid iqis ukoll l-fatt illi s-sitwazzjoni *de quo* effett-

ivament tammonta għal esproprjazzjoni *de facto* u s-soċjetà rikorrenti ċċaħadet mill-proprjetà tagħha u l-potenzjal finanzjarju li din għandha għal għexieren twal ta' snin. Apparti dan kollu hemm wkoll l-element tad-danni morali illi ftit li xejn jidher li ngħataw importanza mill-ewwel onorabbli qorti.

»… … …

»Illi kieku l-ammont tal-kumpens ġie likwidat fis-somma ta' €100,000 u ġie ordnat ukoll l-iżgumbrament, wieħed jifhem illi dan jista' jkun biż-żejjed biex jissodisfa l-irwol tal-qorti illi taghmel ġustizzja; però dan ma seħħx u ġie akkordat biss kumpens ta' €100,000, mingħajr ma ġie ordnat ukoll l-iżgumbrament.«

22. Għandu jingħad qabel xejn illi l-perit wasal għall-valur lokatizju billi l-ewwel qies kemm tiswa l-art u mbagħad qies il-valur lokatizju bħala tant fil-mija ta' kemm tiswa l-art. Il-qorti ma tarax illi fiċ-ċirkostanzi dan il-metodu huwa għalkollox realistiku.

23. Meta tqis kemm tirrendi art agrikola xejn ma hu realistiku li ssib bdiewa li lesti jew jistgħu jħallsu daqskemm qal il-perit biex jaħdmu l-art. Safejn imbagħad l-art hija tajba għall-bini, ħadd ma huwa sejjer jieħu b'kera art biex jibni fuqha; *se mai* jew jixtriha jew jeħodha b'ċens għal żmien twil, jekk mhux għal dejjem. F'dak il-każ iżda, ladarba ma ntweriex illi l-art hija saqwija, min jixtri l-art jew jeħodha b'ċens ikun jista' jiżgombra lill-kerrej taħt l-art. 4(2)(*b*) tal-Kap. 199. F'dawk iċ-ċirkostanzi ir-restrizzjonijiet fuq il-jeddijiet tas-sid ikunu ferma anqas drastiċi.

24. Meqjusa dawn il-fatturi kollha, mhux biss il-għan soċjali tal-liġi iżda wkoll, partikolarment, il-fatt illi, għar-raġunijiet mogħtija fil-paragrafu ta' qabel dan, ma tarax illi l-valur lokatizju nħadem b'mod għalkollox realistiku, il-qorti hija tal-fehma illi l-aggravju tal-Avukat tal-Istat dwar il-kumpens għandu jintlaqa' waqt illi dak tas-soċjetà attriċi għandu jiġi

miċħud. Meqjusa l-fatturi kollu relevanti, kemm dawk imsemmija fil-paragrafu ta’ qabel dan u kemm dawk imsemmija mill-ewwel qorti, din il-qorti hija tal-fehma illi kumpens ta’ għoxrin elf euro (€20,000) għad-danni materjali u elfejn euro (€2,000) għad-danni materjali, b’kollox tnejn u għoxrin elf euro (€22,000), ikun tajjeb u biżżejjed fiċ-ċirkostanzi ta’ dan il-każ.

25. Ngħaddu issa għall-aggravji l-oħra tal-appell inċidentali tas-soċjetà attriċi.

26. Fl-ewwel aggravju tagħha l-attriċi tgħid illi l-ewwel qorti kellha ssib ukoll ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

27. F’dan l-aggravju l-attriċi għandha raġun. L-ewwel qorti qalet illi l-każ tallum ma jintlaqatx bl-art. 37 għax id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 ma jwasslux għal “teħid forzuz” tal-proprjetà iżda biss għal kontroll fl-użu tagħha, b’mod illi s-sid ma jiġix “fattwalment żvestit” minn kull dritt li jkollu fuq il-proprjetà”.

28. Dan ma huwiex korrett. L-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jħarisx lis-sid biss minn “żvestiment” totali tad-drittijiet u interessi tiegħu fuq il-proprjetà. Li jgħid l-art. 37 hu illi “ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà” ma għandu jinkiseb mingħajr kumpens xieraq. Il-*ius possidendi* tas-sid huwa ċertament interess fi jew dritt fuq proprjetà u għalhekk it-teħid ta’ dak id-dritt jintlaqat bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

29. Għalkemm effettivament ma jagħmel ebda differenza prattika, għax il-konsegwenzi tal-ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni huma l-istess bħal

dawk tal-ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, dan l-aggravju għandu jintlaqa', u dik il-parti tas-sentenza li ma sabitx ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni għandha titħassar.

30. L-aħħar aggravju tas-soċjetà attriċi jolqot iċ-ċaħda tat-talba għall-iżgumbrament tal-konvenuti Pulis. Dan l-aggravju huwa msejjes fuq is-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' Portanier *v.* Malta[5]. Dwar ir-raġunament tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Portanier din il-qorti ġà espremiet il-fehma tagħha fis-sentenza mogħtija fid-29 ta' Novembru 2019 *in re* Josephine Azzopardi *et v.* Prim'Ministru *et*[6] u biżżejjed illi ssir referenza għal dik is-sentenza billi dak li ngħad f'dik is-sentenza jgħodd hawn ukoll. Sewwa qalet l-ewwel qorti illi:

> »Il-qorti tishaq illi proċediment tax-xorta tal-lum mhuwiex il-*forum* appożitu sabiex tingħata deċiżjoni dwar jekk inkwilin (li sal-lum kellu titolu naxxenti minn liġi tal-pajjiż) għandux jiġi żgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li għandhom il-kompetenza li jesprimu ruħhom dwar talbiet mis-sid għar-ripreża ta' fondi li jistgħu jinvolvu l-iżgumbrament tal-inkwilin. Għall-fini tal-proċediment odjern, dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni ta' jekk liġi u/jew l-applikazzjoni tagħha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fundamentali tal-persuna u allura jekk abbażi tal-fattispeċi ta' kull każ dik il-liġi għandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali tal-persuna konċernata. «

31. Qorti Kostituzzjonali ma tagħtix rimedji kontra persuni privati; il-privati jistgħu biss jintlaqtu indirettament jekk ifittxu li jinqdew b'liġi li ma tkunx kompatibbli mal-Kostituzzjoni iżda ma jiġux kundannati jagħtu rimedji huma għax ma humiex huma li jaħtu għall-anti-kostituzzjonalità tal-liġi. Għalhekk l-iżjed li jista' jingħad f'kawża bħal din tallum hu illi l-

---

5 27 ta' Awissu 2019, rik. 55747/16.

6 Rik. kost. 6/2015; para. 26 *et seqq.*

kerrej ma jistax jinqeda b'dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li huma bi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid. Imbagħad kwistjonijiet dwar jekk il-kerrej għandux titolu biex ikompli jżomm ir-raba' jew, jekk għandu jiġi żgumbrat, jistħoqqlux jew le kumpens, huma materja fil-kompetenza tal-qrati jew tribunali ordinarji.

32. L-aggravju, safejn irid l-iżgumbrament tal-konvenuti Pulis, huwa għalhekk miċħud.

33. L-attriċi talbet ukoll illi, jekk ma tintlaqax it-talba għal żgumbrament, il-qorti għandha għallinqas tgħid illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-artt. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 biex iżommu l-pussess tar-raba' tal-atturi.

34. Dan huwa minnu, u huwa konsegwenza naturali tal-fatt illi safejn liġi ordinarja hija inkompatibbli mal-Kostituzzjoni jew mal-Konvenzjoni, dik il-liġi ma għandhiex tingħata effett. Dan ifisser biss illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew bil-jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja li jagħtu d-disposizzjonijiet fuq imsemmija; ma jfissirx illi ma jistgħux jinqdew bi drittijiet oħra li tagħtihom il-liġi.

35. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk tiddisponi mill-appell tal-Avukat tal-Istat u mill-appell inċidentali tas-soċjeta` attriċi:

    i. tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat fejn talab li jitnaqqas il-kumpens li għandu jħallas lis-soċjeta` attriċi; għalhekk tirriforma s-sentenza appalleta billi tħassarha f'dik il-parti li kkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens likwidat fis-somma ta' mitt

elf euro (€100,000) u, minflok, tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji li ġarrbet is-soċjeta attriċi fis-somma ta' tnejn u għoxrin elf euro (€22,000) u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-attriċi l-kumpens hekk likwidat;

ii. tiċħad l-appell tal-Avukat tal-Istat fil-bqija;

iii. tilqa' l-appell inċidentali tas-soċjetà attriċi fejn talbet dikjarazzjoni ta' ksur tad-dritt tagħha mħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn ċaħdet it-talba għal dikjarazzjoni ta' ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni u tiddikjara, minflok, illi seħħ ksur tal-jedd tal-attriċi taħt dak l-artikolu;

iv. tilqa' l-appell inċidentali tal-attriċi fejn talbet illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rikolazzjoni obbligatorja u għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tagħmel dikjarazzjoni f'dan is-sens;

v. tiċħad l-appell inċidentali fil-bqija;

vi. tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

36. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif deċiżi mill-ewwel qorti; dawk tal-appell tal-Avukat tal-Istat u tal-appell inċidentali tas-soċjetà attriċi, magħduda l-ispejjeż tal-konvenuti Pulis, jinqasmu bin-nofs bejn l-Avukat tal-Istat u s-soċjetà attriċi.

37. Ir-Reġistratur tal-Qorti għandu minnufih jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-art. 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
mb