QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR.IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 72/2016 MH

Illum, 29 ta' Settembru, 2021

Baldacchino Holdings Limited (C-10716)

vs

Avukat Ġenerali u Carmelo Spiteri (K.I. 69139M) għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tas-soċjeta' rikorrent tal-25 ta' Lulju 2016** li permezz tiegħu esponiet:

Illi permezz ta' kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Mario Bugeja fit-18 ta' Novembru 1992, ir-rikorrenti xtrat u akkwistat għalqa denominata bħala "Tal-Qattus" jew "Tal-Ħamrija", fil-limiti tas-Siġġiewi u ċioe' bejn is-Siġġiewi u l-Qrendi, tal-kejl ta' ċirka tmint elef tmien mija u tnejn u tletin punt tnejn metri

kwadri (8,832.2 m2). Kopja legali ta' dan il-kuntratt qed tiġi eżebita mal-preżenti u mmarkata "Dok A".

Illi l-intimat Spiteri għandu titolu ta' lokazzjoni fuq din l-għalqa, u dan versu l-kera ta' €19.80 fis-sena, pagabbli fil-15 t'Awwissu ta' kull sena b'lura.

Illi ġaladarba t-titolu ta' lokazzjoni godut mill-intimat Spiteri jittratta lokazzjoni agrikola, huma applikabbli għall-każ il-provvedimenti kontenuti fl-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba', u ċioe' l-Kapitlu 199 tal-liġijiet ta' Malta (minn hawn 'l quddiem imsejjaħ bħala "l-Att").

Illi in virtu' ta' l-Artikolu 4 ta' l-Att, sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jiġi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba' biss jekk tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinċiż tad-disposizzjoni ċitata. Fin-nuqqas li tikkonkorri mqar waħda minn dawk iċ-ċirkostanzi, is-sid huwa għal finijiet u effetti kollha tal-liġi mġiegħel illi jaċċetta il-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan għad illi tali proroga tkun qed isseħħ kontra l-volonta' tas-sid innifsu.

Illi wkoll, bis-saħħa tad-disposizzjonijiet ta' l-Att, u senjatament a tenur ta' l-Artikolu 3 ta' l-Att, is-sid huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi għal varjazzjoni jew għal modifika, tal-kondizzjonijiet lokatizji, inkluż iżda mhux biss ir-rata ta' kera pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub ma' l-inkwilin, salv fil-każ li tkun tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmija disposizzjoni. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija, is-sid ikollu effettivament jissokkombi għall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kondizzjonijiet, irrispettivament minn kull konsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ.

Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 ta' l-Att espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullita' fil-konfront ta' kull patt jew kondizzjoni li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz ta' l-Att, b'mod għalhekk li anqas bil-kunsens ta' l-inkwilin ma jista' s-sid jiftiehem biex itejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja li biha ħwejġu jkunu mgħobbija.

Illi għalhekk id-disposizzjonijiet ta' l-Att qiegħdin effettivament iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha b'karenza ta' l-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, datum sed non concessum illi l-vjolazzjoni tad-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha hija ġustifikata fl-interess pubbliku, id-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huma komunkwe leżi billi d-disposizzjonijiet ta' l-Att qiegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-possedimenti tar-rikorrenti kostitwenti piż sproporzjonat li qed titgħabba bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.

Illi effettivament ir-rikorrenti kienet istitwiet proċeduri għar-ripreża fil-pussess tar-raba' fuq imsemmi kontra l-intimat Spiteri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba', liema proċeduri ġew deċiżi finalment mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) b'sentenza mogħtija fl-14 ta' Jannar 2015. Kopja legali ta' din is-sentenza qed tiġi annessa mal-preżenti bħala "Dok B". Permezz tas-sentenza ċitata, ġie deċiż inter alia illi minkejja li l-intimat Spiteri naqas milli jieħu ħsieb kif imiss xi kmamar agrikoli li jinsabu fuq ir-raba' tar-rikorrenti, dan in-nuqqas ma kienx tali li jiġġustifika s-sanzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja.

Illi għalhekk ukoll, iċ-ċirkostanzi tassattivi u limitati ipprovduti fl-Att in ġustifikazzjoni tat-talba ta' sid ir-raba' għal bidla fil-kondizzjonijiet tal-kirja jew għar-ripreża tal-pussess tar-raba', kif ukoll l-interpretazzjoni tad-disposizzjonijiet relattivi ta' l-Att kif imħaddna mill-Qrati u tribunali li lilhom hija attribwita l-kompetenza relattiva, joħonqu u jillimitaw id-drittijiet tar-rikorrenti għall-aċċess għal tribunal indipendenti u mparzjali dwar id-determinazzjoni tal-jeddijiet u ta' l-obbligazzjonijiet ċivili tagħha, u per konsegwenza d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u taħt l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni wkoll qed jiġu leżi u vvjolati.

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq premessi kif ukoll għal kull raġuni oħra li tista' tirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

(1) tiddeċiedi u tiddikjara illi d-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kapitlu 199 tal-liġijiet ta' Malta), u senjatament iżda mhux biss l-Artikoli 3, 4 u 14 ta' l-Att imsemmi, jivvjolaw u jilledu d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif tutelati mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, mill-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

(2) tagħti dawk l-ordnijiet, provvedimenti u dikjarazzjonijiet kollha opportuni sabiex ir-rikorrenti tingħata rimedju xieraq u adegwat għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali mġarrbin minnha, inkluż iżda mhux limitat għal kumpens għall-ħsarat pekunjarji u non-pekunjarji mġarrbin mir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat Ġenerali tat-22 ta' Settembru 2016**[1] permezz ta' liema eċċepixxa –

"Jesponi bir-rispett

1. *Illi fl-ewwel lok u linea preliminari, l-esponent jirrileva li huwa sprovvist mid-dokumenti li ghalihom tireferi l-kumpannija rikorrenti fir-rikors promutur inkwantu dawn ma gewx annessi mal-kopja tar-rikors promutur notifikat lilu, b'dan illi, filwaqt li jitlob li jigi notifikat bl-imsemmija dokumenti, jirrizerva li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz wara d-debita notifika;*
2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt ghal diversi ragunijiet, fosthom is-segwewnti li qeghdin jigu elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin;*

    2.1. illi fl-ewwel lok sa fejn ir-rikorrent qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-azzjoni rikorrenti hija improponibbli u dan peress li dana l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-propjeta. Illi sabiex wiehed ikun jista jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi svestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-propjeta bhal meta jkun hemm ordni ta' espropjazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' certament li fil-kaz odjern tali zvestiment ma jsirx peress li l-mizura msemmija fil-ligi li qed tattakka r-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu, ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-propjeta. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament ghandu jigi michud.

    2.2. illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kull allegat ksur tad-dritt tat-tgawdija pacifika tal-possediment tal-kumpanija rikorrenti protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali huwa infondat fil-fatt u fid-dritt.

[1] Fol 9 et seq

2.3. Illi mill-fatti kif elenkati mir-rikorrenti fir-rikors promutur jirrizulta li l-ghalqa in kwistjoni inxtrat mill-kumpannija rikorrenti fit-18 ta' Novembru, 1992 u cioe ferm wara d-dhul fis-sehh tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap 199 tal-Ligiujiet ta' Malta) li huwa l-bazi legali tal-lanjanza tar-rikorrenti u ghalhekk l-art inxtrat in konsapevolezza tal-ligijiet vigenti.

2.4 illi inoltre kull allegazzjoni li r-rikorrent qed isoffri piz sproporzjonat minghajr kumpens xieraq u adegwat hija infondata u insostenibbli.

2.5 illi bla hsara ghal dan, anke jekk ghal grazzja tal-argument kellu jirrizulta li l-kera percepita mir-rikorrent hija inferjuri ghall-valur lokatizjufis-suq dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-istat li jillegisla fl-interess pubbliku.

2.6 illi effettivament, l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgha fl-apprezzament ta' htigijiet socjali tal-pajjiz u fl-ghazla tal-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigiejiet socjali, specjalment f'kazijiet fejn dawk il-mizuri huma tali li jikkontrollaw l-uzu tal-propjeta u mhux li jcahhdu lis-sid mill-propjeta. Fl-umli fehma tal-esponent, jsegwi ghalhekk li din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tevalw din il-ligi fil-kuntest principalmentta' spekulazzjoni tal-propjeta imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe mill-aspett tal-proporzjonalita fid-dawl tar-realta ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali.

2.7 illi jsegwi ghalhekk li la l-fatti dikjarati mir-rikorrenti u lanqas l-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-kaz tar-rikorrenti ma jiksru l-jeddijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha sancit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif allegat minnha u kull talba sabiex l-imsemmija ligi jew artikoli specifici minnha li huma appliabbli ghall-kaz tar-rikorrenti jigu dikjarati nulli u bla effett ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi hija insostenibbli u ghandha tigi michuda;

2.8 illi kull allegat ksur tad-dritt ta' smiegh xieraq tar-rikorrenti protett bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali huwa ukoll infondat u insostenibbli;

2.9 illi la Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas l-interpretazzjoni tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Att kif imhaddna mill-Qrati u tribunali li lilhom hija attribwita l-kompetenza relattiva ma johorgu jew jillimitaw l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti ghal smiegh xieraq sancit fl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Artikolu 6 tal-Konvenzzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. Filwaqt li l-Ligi vigenti taghti rimedju effettiv lil sid il-kera, tohloq bilanc gust fil-kuntest tal-interess pubbliku b'dan illi kull allegazzjoni f'dan is-sens hija ukoll insostenibbli u ghandha tigi michuda;

3. illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan bl-ispejjez kontra taghha.

Rat **ir-risposta tal-intimat l-ieħor Carmelo Spiteri tat-23 ta' Settembru 2016**[2] permezz ta' liema ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet -

Jesponi bir-rispett

[2] Fol 12 et seq

Preliminarjament, l-inkompetenza rationae temporis ta` din l-Onorabbli Qorti u dan stante illi l-kirja in kwistjoni ġiet fis-seħħ iktar minn ħamsin sena ilu u ċertament kienet ġa veljanti meta ġew fis-seħħ id-drittijiet fondamentali kif sanċiti fil-kostituzzjoni u anke meta ġiet ratifikata l-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali f'Jannar 1967. Minn dak iż-żmien 'il quddiem ma kien hemm l-ebda fatt ieħor li b'xi mod kien leżiv għad-drittijiet tas-sidien u konsegwentement il-kirja ma tistgħax tiġi eżaminata mill-lat ta` ksur tad-drittijiet fondamentali, la taħt il-kostituzzjoni u lanqas taħt il-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali.

Fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti naqset milli teżawrixxi r-rimedji tagħha rigward l-ilment dwar dak li hemm dispost fl-Artikolu 3 u fl-Artikolu 14 tal-Kap. 199 u konsegwentement l-ilment kif imfassal fuq dawn l-artikoli tal-liġi għandu jiġi miċħud.

Illi apparti dan dawn l-Artikoli m'humex lezivi għad-drittijiet fondamentali billi huma innifishom jistabbilixxu proċedura dwar kif l-kondizzjonijiet jistgħu jiġu varjati. Il-fatt li tezizti liġi ma jfissirxli dan huwa leziv ta xi drittijiet iżda huwa mezz ta kontroll xireaq biex jiġi evitat kaos.

Illi għar-rigward tal-ilment l-ieħor ibbażat fuq il-proċeduri ta` żgumbrament, din il-Qorti m'għandiex isservi bħala appell tat-tielet istanza billi huwa evidenti illi fuq l-istess fatti s-soċjetà rikorrenti intavolat proċeduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Rabà b'eżitu kontra tagħha u wara appell, is-sentenza tal-Bord ġiet konfermata. Il-fatt li kien hemm eżitu sfavorevoli għas-soċjetà rikorrenti ma jfissirx li ma kienx hemm rimedju xieraq. Il-proċeduri kostituzzjonali huma indirizzati biex jagħtu lok li jkun hemm proċeduri adita iżda ma jiggarantixxux suċċess. F'dan il-każ ma hemmx dubju li l-proċeduri quddiem il-Bord u s-sussegwenti Qorti tal-Appell kienu proċeduri avversjari fejn iż-żewġ

partijiet kellhom kull opportunita li jressqu l-provi u x-xhieda tagħhom u jagħmlu s-sottomissjonijiet relattivi u l-istess Bord u Qorti kienu indipendenti u imparzjali. Il-fatt li l-eżitu kien wieħed sfavorevoli għar-rikorrenti ma jfissirx li b'daqshekk kien hemm ksur tad-drittijiet fondamentali kif donnu qiegħda tallega r-rikorrenti.

Illi apparti dan, hemm interess soċjali u pubbliku għaliex għandu jkun hemm l-interferenza in kwistjoni. Ir-raba` hija mikrija għal skopijiet agrikoli bħal ħafna mir-raba` f'Malta u Għawdex u apparti dan l-esponenti jikkontesta bil-qawwa l-asserzjoni tar-rikorrenti li l-esponenti naqas milli jieħu ħsieb kif imiss xi kmamar agrikoli u fil-fatt il-kmamar in kwistjoni huma mantenuti sew u wżati regolarment għal skopijiet agrikoli.

Illi apparti dan ir-rikorrenti, qiegħed jallega illi hemm piż sproporzjonat. Fuq dan l-aspett l-esponenti jirrileva illi fl-ewwel lok, is-soċjetà rikorrenti li hija soċjetà kummerċjali li għandha assi li jmorru fil-miljuni, għażlet illi tixtri l-proprjetà in kwistjoni meta kienet ġa taf li kien hemm kirja agrikola veljanti taħt stat ta` liġi u stat ta` fatt kif kienet tissussisti u għadha tissussisti sal-lum. Dan kien każ fejn hija ma kienetx imġiegħla tixtri. Ġaladarba hija xtrat, hija kienet ben konsapevoli biċ-ċirkostanzi relattivi. Dan kollu, paragonat mal-prezz tal-akkwist, mal-assi kollha tas-soċjetà rikorrenti u mal-fatti relattivi għall-każ, meħudin as a whole, ma jurux li f'dan il-każ kien hemm xi leżjoni partikolari tad-drittijiet fondamentali li għandha, kellha jew seta` kellha s-soċjetà rikorrenti. Is-soċjetà rikorrenti m'hijiex persuna individwali iżda hija soċjetà kummerċjali u għalhekk lment ta` dan it-tip għandu jiġi eżaminat b'ċertu ċirkoskrizzjoni billi l-akkwist tal-proprjetà kellu element spekulattiv u ċertament id-drittijiet fondamentali m'humiex hemm sabiex jipproteġu spekulazzjoni ta` soċjetajiet kummerċjali.

Finalment, jiġi rilevat illi t-tieni talba m'hijiex konformi ma` dak li trid il-liġi billi r-rikorrenti naqas milli jippreċiża r-rimedju li huwa qiegħed jitlob f'dawn il-proċeduri u stante illi t-talba hija magħmula b'mod vag, din tesponi r-rikors għan-nullità.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-rapport tal-esperti tekniċi nkarigati minnha l-perit Alan Saliba[3] u l-periti perizjuri Mario Cassar, Edgar Rossignaud u Anthony Mifsud[4] .

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-kawża odjerna s-soċjeta' rikorrenti hija sid tal-għalqa magħrufa bħala "Tal-Qattus" jew "Tal-Ħamrija" bejn is-Siġġiewi u l-Qrendi tal-kejl ta' circa 8,832.2m^2 filwaqt li l-intimat Carmelo Spiteri għandu lokazzjoni agrikola fuq din l-għalqa versu l-kera ta' €19.80 fis-sena pagabbli fil-15 t'Awissu ta' kull sena b'lura. Din il-kirja tiġġedded kull sena ai termini tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kak 199 tal-Liġijiet ta' Malta).

Is-soċjeta' tilmenta li b'riżultat ta' din il-liġi hija tinsab kostretta li –

- ma tvarjax u ma timmodifikax il-kundizzjonijiet lokatizji inkluż ir-rata ta' kera pagabbli jekk mhux bi ftehim bil-miktub u skont iċ-ċirkustanzi limitati elenkati fl-artikolu 3
- tibqa' ġġedded b'mod indefinit tali lokazzjoni sakemm ma timmanifestax ruħha waħda miċ-ċirkustanzi limitati elenkati fl-artikolu 4

[3] Fol 120 et seq
[4] Fol 187 et seq

- taċċetta li kull klawsola jew kondizzjoni li ċċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti bl-Att, anke jekk bil-kunsens tal-inkwilin stess, tkun nulla u bla effett skont l-artikolu 14

Konsegwentement hija tallega li d-dispożizzjonijiet tal-Att imsemmi, nkluż iżda mhux limitat għall-artikoli surreferiti, huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"), mill-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni"). Hija qegħda titlob ukoll rimedji opportuni biex jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni inkluż kumpens għal ħsarat pekunarji u non-pekunarji.

Minn naħa tagħhom l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrent bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Sintetikament mill-atti jirriżulta li -

1. **Is-soċjeta' attriċi** akkwistat l-għalqa mertu tal-kawża fit-18 ta' Novembru 1992 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar pubbliku Mario Bugeja[5];

2. **L-intimat Carmelo Spiteri** ikkonferma li huwa għandu din l-għalqa f'idejh bi qbiela. Huwa xehed li l-għalqa kienet l-ewwel imqabbla liz-ziju t'ommu, wara mewtu nqalbet fuq il-ġenituri tiegħu imbagħad finalment il-qbiela għaddiet għandu. Dan fuq trapass ta' medda twila ta' żmien. Meta eventwalment l-art inxtrat mis-soċjeta' attriċi hija ma aċċettatx il-ħlas tal-qbiela għax rappreżentati tagħha qalulu li jridu l-għalqa. Għalhekk kien beda jiddepożita l-qbiela l-Qorti. L-intimat qal li hu jaħdem din l-għalqa, li hija saqwija, għall-għixien tal-familja u li xogħlu huwa fil-biedja biss. Huwa jbiegħ parti mill-prodotti anke l-Pitkalija. Apparti l-għalqa mertu tal-kawża odjerna hu għandu għalqa oħra ta' circa 15 jew 20 tomna bi qbiela. U circa 4 tomniet raba' proprjeta' tiegħu. L-għalqa mertu tal-kawża odjerna tinħadem minnu u minn ibnu u fiha jiżirgħu frott u ħaxix. L-għalqa de quo fiha wkoll ġiebja u kamra[6];

3. Ġew esibiti l-kotba tal-kera u riċevuti tal-qbiela[7];

---

[5] Fol 17 et seq
[6] Xhieda a fol 40 et seq
[7] Fol 59

4. Miri-riċerki li saru minn **Oliver Magro, rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar**[8] irriżulta li mill-1957 'il quddiem ma saret ebda tip t'applikazzjoni għall-iżvilupp tal-art in kwistjoni. L-art taqa' 'l barra miż-żona tal-iżvilupp.

5. Is-soċjeta' attriċi kienet intavolat proċeduri kontra l-intimat odjern Carmelo Spiteri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' permezz ta' liema talbet -

(i) l-awtorizzazzjoni sabiex tirriprendi l-pussess tar-raba' kollu (illum mertu tal-kawża odjerna) li kien f'idejn l-intimat bi qbiela; u

(ii) likwidazzjoni ta' kumpens ai termini tal-artikolu 4 tal-Kap 199

Madankollu b'sentenza datata 6 ta' Frar 2013, il-Bord imsemmi ċaħad dawn it-talbiet u wara appell intavolat mis-soċjeta' rikorrenti, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Bord fl-14 ta' Jannar 2015[9].

6. **Dr Mario Spiteri, Direttur Ġenerali għall-Iżvilupp Rurali** xehed dwar aspetti marbuta mal-biedja fl-ekonomija Maltija[10];

7. **Dennis Sciberras, Assistent Direttur fil-Pitkalija** spjega xi aspetti marbuta mal-operat tal-pitkalija[11];

8. **Malcolm Borg, li jmexxi ċ-Ċentru ta' l-Agrikoltura ġewwa l-MCAST u li jmexxi wkoll l-Għaqda tal-Bdiewa Attivi** xehed dwar aspetti marbuta mas-settur tal-agrikoltura f'Malta. Xehed ukoll li la l-intimat Carmelo Spiteri u lanqas ibnu ma huma membri tal-Għaqda li jmexxi hu għalkemm iltaqa' darba ma' iben l-intimat[12];

9. **Il-P.L. Quentin Tanti bħala rappreżentant tar-Reġistratur tas-Soċjetajiet** ippreżenta kopja tal-Memorandum and Articles of Association tas-soċjeta' rikorrenti kif ukoll kopja tal-accounts tagħha mis-sena 2009 'il quddiem[13];

---

[8] Fol 96 et seq
[9] Fol 23 et seq
[10] Fol 214 et seq
[11] Fol 217 et seq
[12] Fol 221 et seq
[13] Fol 252 et seq

10. **Charlo Camilleri, Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Agrikoltura, Sajd, Ikel u Drittijiet tal-Annimali** xehed dwar l-aspett soċjo ekonomiku tas-settur agrikolu[14];

11. **L-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Alan Saliba** ta din l-istima tal-għalqa mertu tal-proċeduri odjerni[15] -

SENA	VALUR SOĠĠETTA GĦALL-QBIELA €	VALUR LIBERA U FRANKA €	VALUR LOKATIZJU ANNWALI €
1992	14,400	38,400	960
1997	38,400	102,400	2,560
2002	64,800	172,800	4,320
2007	106,800	284,800	7,120
2012	115,200	307,200	7,680
2017	120,000	320,000	8,000

Il-perit Saliba wieġeb ukoll għal domandi li sarulu in eskussjoni[16].

12. **Il-periti perizjuri Anthony Mifsud, Edgar Rossignaud u Mario Cassar** taw is-segwenti stimi[17] -

SENA	VALUR FIS-SUQ LIBERU U FRANK €	VALUR LOKATIZJU €

[14] Fol 263 et seq
[15] Rapport a fol 120 et seq
[16] Fol 141 et seq
[17] Rapport a fol 187 et seq. Ara wkoll xhieda tal-perit Edgar Rossignaud a fol 163 fejn spjega li huwa r-rapport tat-13 ta' Frar 2019 li għandu jittieħed in konsiderazzjoni

1992	80,387	1407
1997	108,084	1891
2002	145,325	2543
2007	195,396	3419
2012	262,720	4598
2017	353,240	6182

Il-periti perizjuri kkonstataw ukoll li dan il-lok **qatt** ma kien inkluż fi pjan lokali ta' żvilupp, bħala arja fabbrikabbli, u għalhekk huma kkunsidraw biss il-valur tas-suq applikabbli għal art agrikola.

Huma wieġbu wkoll għal domandi in eskussjoni.

B. RAPPORTI PERITALI

Fir-rigward tar-rapporti tal-esperti nkarigati mill-Qorti ssir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

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

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[18] -

[18] Rik 988/08

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "***Calleja vs Mifsud***", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

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

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

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

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-

*konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("***Bugeja et vs Muscat et***" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

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

Il-Qorti għandha quddiemha żewġ rapporti ta' esperti nkarigati minnha. It-tnejn validi u b'konklużjonijiet ben motivati. Madankollu in vista tal-fatt li ġew imqabbda periti perizjuri, l-Qorti hija tal-fehma li għandha tadotta *in toto* r-rapport tal-periti perizjuri u tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tagħhom u l-istimi minnhom mogħtija stante li l-konklużjonijiet raġġunti minnhom rriżultawlha korretti, ġusti u raġjonevoli u ma jmorrux kontra l-konvinzjoni tagħha.

Ċ. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. <u>Inkompetenza tal-Qorti ratione temporis</u>

Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Carmelo Spiteri jingħad hekk -

"Preliminarjament, l-inkompetenza ratione temporis ta' din l-Onorabbli Qorti u dan stante illi l-kirja in kwistjoni ġiet fis-seħħ aktar minn ħamsin sena ilu u ċertament kienet ġa veljanti meta ġew fis-seħħ id-drittijiet fundamentali kif sanċiti fil-Kostituzzjoni u anke meta ġiet ratifikata l-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali f'Jannar 1967. Minn dak iż-żmien 'il quddiem ma kien hemm l-ebda fatt ieħor li b'xi mod kien leżiv għad-drittijiet tas-sidien u konsegwentement il-kirja ma tistax tiġi eżaminata mill-lat ta' ksur ta' drittijiet

fundamentali, la taħt il-Kostituzzjoni u lanqas taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali."

Bħala fatt, mill-ktieb tal-kera u r-riċevuti tal-ħlas tal-qbiela esibiti in ati jirriżultaw ħlasijiet li jmorru lura għall-1937.

L-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li -

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta'Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data litemenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jewsostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà lijistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġimiksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xipersuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

L-artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi li -

"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjonijew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, magħandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."

Ingħad hekk fil-każ **John Formosa et vs Tabib Prinċipali tal-Gvern (Saħħa Pubblika) deċiż fit-30 t'Ottubru 2015** rigward ta' eċċezzjoni simili mressqa a bażi tal-artikolu 7 tal-Kap 319 -

"L-istess artikolu jipprovdi li ebda ksur tad-dispożizzjonijiet relevanti tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll relevanti li jsir qabel it-30 ta' April 1987 ma jagħti dritt ta' azzjoni taħt l-istess Att. Tali ksur, iżda, jista' jsir u jiġi kunsmat istantanjament, iżda jista' jkun il-każ ukoll li ghalkemm il-ksur jibda jseħħ f'data partikolari l-istess ksur jista' jipperdura 'l hinn mill-mument inizjali tiegħu b'mod li jekk għalkemm il-ksur inizjali jsir qabel it-30 ta' April 1987 iżda jipperdura wara l-istess data din il-Qorti jkollha l-kompetenza neċessarja tieħu konjizzjoni ta' azzjoni in kwantu din tilmenta mill-ksur li kompla jsir wara d-data msemmija. Din ma hix xi pożizzjoni ġdida ta' din il-Qorti[19].

37. *B'danakollu, iżda, wieħed irid jiddistingwi l-kontinwazzjoni tal-vjolazzjoni mill-kontinwazzjoni tal-effetti tal-vjolazzjoni. Sabiex din din il-Qorti jkollha l-kompetenza neċessarja f'azzjoni taħt l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea hija l-vjolazzjoni li trid tkun waħda kontinwa, u li għalhekk tipperdura wara t-30 ta' April 1987, u ma hux biżżejjed li jkunu l-effetti tal-vjolazzjoni li hekk jipperduraw mentri l-vjolazzoni tkun waħda istantanja, jew, kif iddeskrivietha l-Kummissjoni taħt il-Konvenzjoni "the enduring effects of an act occurring at a given point in time".*

38. *Dan jikkonverġi wkoll mal-ħsieb tal-organi taħt il-Konvenzjoni dwar il-kunċett ta' "continuing situation" li dwaru l-Kummissjoni spjegat:*

"... the concept of a "continuing situation" refers to a state of affairs which operates by continuous activities by or on the part of the State to render the applicants victims ...."

39. *Sabiex ikun jista' jiġi determinat jekk il-vjolazzjoni tkunx waħda li hi kontinwa u li għalhekk ipperdurat u pprolungat ruħha wara l-mument inizjali li fiha ġiet kommessa irid jittieħed qis tan-natura tal-vjolazzjoni li dwarha jsir l-ilment u tal-fatti partikolari li jagħtu lok għall-ilment."*

Dawn il-prinċipji huma applikabbli wkoll għall-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

Fil-każ odjern il-Qorti ssib li l-allegat ksur ta' drittijiet lamentat mhuwhiex wieħed istantaneu, li seħħ darba, iżda huwa wieħed kontinwat in kwantu l-interferenza tal-Istat bis-saħħa tal-liġi mpunjata fit-tgawdija tal-għalqa in kwistjoni minn sidha, huwa stat ta' fatt kontinwu li għadu jipperdura anke fil-

[19] Ara *inter alia*, Pawlu Cachia v Avukat Generali et, 28/12/2001; Francis Bezzina Wettinger et v Kummissarju tal-Artijiet, 10/10/2003; Joseph John Edwards pro et noe. v Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali, 25/2/2005; Attilio Ghio v Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et, 28/2/2005; Christopher Hall v Direttur tad-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali et, 18/9/2009;

preżent mingħajr ebda nterruzzjoni dan nonostante li seta kellu l-bidu tiegħu qabel is-sena 1987.

Konsegwentement din il-Qorti għandha l-kompetenza meħtieġa biex tieħu konjizzjoni tal-każ odjern.

Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi respinta.

2. __Rimedju ordinarju__

Fit-tieni eċċezzjoni tal-intimat Carmelo Spiteri jingħad hekk –

"....ir-rikorrenti naqset milli teżawrixxi r-rimedji tagħha rigward l-ilment dwar dak li hemm dispost fl-artikolu 3 u fl-artikolu 14 tal-Kap 199 u konsegwentement l-ilment kif imfassal fuq dawn l-artikoli tal-liġi għandu jiġi miċħud."

Permezz ta' din l-eċċezzjoni l-Qorti qegħda tiġi mistiedna tiddeklina milli teżerċita l-poteri kostituzzjonali tagħha a tenur tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu stante d-disponibilita' ta' rimedji ordinarji għar-rikorrenti.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li -

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

L-artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li -

"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 2013[20] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

*"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "**Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine**" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

[20] Rik Nru 68/11

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

*Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet **"Philip Spiteri vs Sammy Meilaq"** (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

*Fil-kawża fl-ismijiet **"Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et"** (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:*

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

*Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et"** deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….*

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien

hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[21] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[22]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[23]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[24]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[25]

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

[21] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[22] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[23] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.
[24] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[25] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[26]:

"….*d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Applikati dawn il-prinċipji għall-fattispeċje tal-każ odjern jirriżulta li l-lanjanza tar-rikorrenti tirrigwarda l-applikazzjoni *per se* tal-Kap 199 fil-konfront tagħha u kif dan jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista' jkopri tali lanjanza. Inoltre, jekk l-intendiment tal-intimat permezz ta' din l-eċċezzjoni huwa li jirreferi għall-proċeduri disponibbli fl-Att imsemmi quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba', il-Qorti tqis li dan ma jistax jitqies rimedju effettiv u effikaċi peress li dak li qegħda tilmenta minnu fost oħrajn is-soċjeta' rikorrenti fil-kawża odjerna huwa proprju l-fatt li tali Bord xorta għandu jdejh marbutin bl-istess liġi li qegħda tiġi mpunjata u għalhekk tali rimedju ma jista' jwassal imkien għall-fini tal-vertenza odjerna. Infatti, s-soċjeta' rikorrenti diġa' rrikorriet għal rimedju quddiem il-Bord imsemmi iżda kif ingħad, il-Bord kien kostrett jillimita l-kunsiderazzjonijiet u l-konklużjonijiet tiegħu skont il-parametri stretti tal-istess liġi li llum tinsab għall-iskrutinju quddiem din il-Qorti.

Issir referenza wkoll għal dak li qalet din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et deċiż fis-27 ta' Frar 2020 -**

"Il-Qorti rat dawn id-disposizzjonijiet.

[26] Rik 40/10

*L-**Art 3 tal-Kap 199** jipprekludi awment fil-kirja jew tibdil fil-kondizzjonijiet lokatizji jekk mhux bil-permess tal-Bord dwar il-Kontroll ta` Kiri tar-Raba'.*

*L-**Art 4 tal-Kap 199** jistabilixxi l-proċedura li trid tkun segwita mis-sid fil-każ illi jkunx irid ikompli jġedded il-kirja. L-**Art 4(2)** jelenka sitt ċirkostanzi fejn sid jista` jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin. Huma ċirkostanzi* **partikolari** *li jekk ma jiġux sodisfatti, it-talba tas-sid tkun respinta. Apparti dan, l-istess artikolu jipprovdi wkoll eċċezzjonijiet fejn iċ-ċirkostanzi partikolari ravvizati fil-paragrafi (a) u (b) tal-Art 4(2) ma jistgħux japplikaw.*

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-rikorrenti hija kostretta li ma tmurx quddiem il-Bord għaliex dak li jipprovdi l-Kap 199 ma jindirizzax il-vjolazzjoni li allegatament qegħda ġġarrab ir-rikorrenti.

Għal aktar kjarezza. Anke li kieku r-rikorrenti tressaq 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 ħafna 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.

Id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 u l-applikazzjoni tagħhom huma l-pern tal-lanzjanza kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti. Kif qatt jistgħu għalhekk ir-rimedji li l-Kap 199 qiegħed għad-disposizzjoni tas-sid jitqiesu bħala effettivi meta r-rikorrenti qegħda tqiegħed in diskussjoni l-liġi ordinarja? Anke jekk il-Bord għandu s-setgħa li jżid il-qbiela jew li jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin jekk jirriżultaw iċ-ċirkostanzi previsti mil-liġi, il-Bord m`għandux is-setgħa li jistħarreġ l-allegat ksur tal-jeddijiet fondamentali lamentati mir-rikorrenti. Dikjarazzjoni dwar leżjoni ta` drittijiet fondamentali, kif mitlub mir-rikorrenti, tista` tingħata biss minn din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali taghha.

*Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza li tat fit-30 ta` Jannar 2018 fil-kawża fl-ismijiet **Sergio Falzon et vs Avukat Ġenerali et** għamlet dawn l-osservazzjonijiet li jgħoddu mutatis mutandis għall-każ tal-lum:-*

"Illi konsegwenza tal-istess, l-imsemmi disposizzjonijiet li huma applikabbli mill-Bord li Jirregola l-Kera jikkostitwixxu in effett ostakolu legali għar-rikorrenti biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` tagħhom stante li l-intimati Farrugia ssodisfaw ir-rekwiżiti taċ-ċittadinanza u tar-residenza ordinarja fuq indikati kif ukoll il-kondizzjonijiet tal-kirja. Ċertament f` tali kuntest il-Bord wiesgħa kemm hi wiesgħa il-kompetenza tiegħu, mhuwiex fakoltizzat bil-Liġi li jiżgumbra inkwilin li qed jonora l-obbligazzjonijiet tal-kirja - materja li hija għal kollox irrilevanti għall-eżerċizzju tal-lum.

Illi huwa ovvju li it-talbiet odjerni, fis-sustanza tagħhom, imorru oltre konsiderazzjoni ta` allegat ksur tal-obbligi tal-kerrej. Anzi l-intimati inkwilini għamlu enfasi fuq l-osservazzjoni riġida tagħhom tal-kondizzjonijiet tal-kirja.

Inoltre r-rikorrenti qed jitolbu kumpens għall-ksur tad-drittijiet fondamentali li, kif ġie ribadit mill-Qorti Ewropea f` Strasbourg:

[t]o date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of complaints under Article 1 of Protocol No. 1, in so far as it has always been considered that there are no limits on the means of redress (including financial redress) which may be provided by the courts of

constitutional jurisdiction." (Apap Bologna v. Malta, ECHR 46931/12 deċiża 30 ta` Awwissu 2016)."

Fid-dawl tal-premess il-Qorti hija tal-fehma li, tenut kont tal-fattispeċi tal-każ, ma jistax validament jingħad li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju effettiv u adegwat fejn u kif jindirizzaw il-lanjanzi tagħhom."

Għalhekk din l-eċċezzjoni preliminari sejra tiġi miċħuda wkoll.

D. MERTU

Fl-ewwel talba tagħha s-soċjeta' rikorrenti qegħda titlob lill-Qorti –

"tiddeċiedi u tiddikjara illi d-dispożizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kapitlu 199 tal-Liġijiet ta' Malta), u senjatament iżda mhux biss l-Artikoli 3, 4 u 14 ta' l-Att imsemmi, jivvjolaw u jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati mill-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, mill-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, mill-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni."

L-għan tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta huwa li jirregola l-kiri mill-ġdid ta' raba' u biex jipprovdi għall-ħwejjeġ konnessi u anċillari. Speċifikatament, l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Att jipprovdu hekk -

3.*(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jagħmel xi tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja f'egħluq it-terminu tagħha, jekk ma jkunx sar ftehim bil-miktub mal-kerrej, hu għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih dettalji tat-tibdil propost, ippreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha t-terminu jagħlaq.*

(2) Il-Bord ma għandu japprova ebda kondizzjonijiet ġodda li jkunu jinsabu f'xi rikors jekk jiġi ippruvat li –

(a) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba', waqt il-perijodu ta' tmien snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, mill-kerrej stess jew minn membru tal-

familja, mingħajr ma huma kienu taħt xi obbligu li jeffettwaw dawk il-benefikati; jew

(b) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba' bl-użu ta' fondi provduti mill-Gvern jew f'isem il-Gvern fil-forma ta' għotja jew f'xi forma oħra li, salv it-tħaris tal-kondizzjonijiet li jirregolaw il-provvista ta' dawk il-fondi, ma timplikax ħlas lura; jew

(ċ) dawk il-kondizzjonijiet ġodda ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal.

(3) Il-Bord jista', minflok ma jiċħad il-kondizzjonijiet ġodda proposti minn sid il-kera, jimmodifikahom u japprovahom safejn ikunu ġustifikati bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet li hemm fil-paragrafi (a), (b) u (ċ) tal-aħħar subartikolu qabel dan:

Iżda f'ebda każ ma għandhom dawk il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera minn dawk tal-aħħar kirja preċedenti."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(f) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, *li jkun marbut li jsewwi ujżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', naqas li jwettaq* dak l-obbligu *jew abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra* tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara,*ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba':*

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

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

(3) Meta *parti biss mir-raba' tkun meħtieġa għal xi wieħed* mill-iskopijiet *imemmija* fis-subartikolu (2)*(a) jew (b) u l-kejl tal-bqija ta' dik l-art teċċedi 124* metru *kwadru, il-kerrej jista' jitloblill-*Bord *u l-Bord għandu jordna illi l-kirja*

tiġi mġedda relattivament għal bqija tar-raba', taħt dawk il-kondizzjonijiet kifil-Bord, wara li jieħu kont tal-kondizzjonijiet tal-aħħar kirja ta'qabel, jista' jidhirlu xieraq li jistabbilixxi.

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

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

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

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

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

L-Avukat Ġenerali jilqa' għal din l-ewwel talba tas-soċjeta' rikorrenti bl-argumenti li –

- l-azzjoni tar-rikorrenti hija mproponibbli sa fejn jirrigwarda l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li dan l-artiklu japplika biss f'każ ta' teħid forzus ta' proprjeta' (eċċezzjoni 2.1)

- fi kwalunkwe każ u bla preġudizzju ma hemmx ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (eċċezzjoni 2.2)

- is-soċjeta' rikorrenti xtrat l-għalqa in kwistjoni fl-1992 u kwindi bil-konsapevolezza tas-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 (eċċezzjoni 2.3)

- kull allegazzjoni li s-soċjeta' rikorrenti qed issofri piż sproporzjonat mingħajr kumpens xieraq hija nfondata u fi kwalunkwe każ anke jekk il-kera perċepita tiriżulta nferjuri għall-valur lokatizju fis-suq ħieles, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fl-interess pubbliku (eċċezzjonijiet 2.4 u 2.5)

- L-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż (eċċezzjoni 2.6)

- Il-Kap 199 ma jiksirx id-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha skont l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (eċċezzjoni 2.7)

- Ma hemm ebda ksur tad-dritt għal smiegħ xieraq kif protett bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni (eċċezzjoni 2.8)

- La l-Kap 199 u lanqas l-interpretazzjoni tad-dispożizzjonijeit relattivi tiegħu mill-Qrati ma jillimitaw id-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti għal smiegħ xieraq filwaqt li l-liġi viġenti tagħti rimedju effettiv lis-sid u toħloq bilanċ ġust bejn l-interessi tiegħu u l-interess pubbliku (eċċezzjoni 2.9)

L-intimat Carmelo Spiteri jressaq dawn l-eċċezzjonijiet fir-rigward tal-ewwel talba tas-soċjeta' rikorrenti –

- L-artikoli tal-liġi mpunjati mhumhiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti peress li jestabilixxu proċedura dwar kif il-kundizzjonijiet jistgħu jiġu varjati (eċċezzjoni 3)

- Dwar l-ilment marbur mal-proċeduri ta' żgumbrament li saru quddiem il-Bord, din il-Qorti m'għandhiex isservi bħala Qorti tal-Appell tat-Tielet Istanza (eċċezzjoni 4)

- L-interferenza mill-Istat fid-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti hija dettata minn interess soċjali u pubbliku (eċċezzjoni 5)

- Is-soċjeta' rikorrenti mhijiex qed issofri piż sproporzjonat fit-tgawdija tad-drittijiet tagħha. Hija mhux biss soċjeta' kummerċjali b'assi sostanzjali iżda wkoll meta xtrat il-proprjeta' kienet konsapevoli tal-liġijiet applikabbli (eċċezzjoni 6)

1. <u>Il-Lanjanza ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni</u>

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

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

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fil-każ **Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-18 ta' Marzu 2021** minn din il-Qorti diversament preseduta[27] ingħad hekk fir-rigward ta' dan iż-żewġ dispożizzjonijiet –

*"**a) <u>L-Art 37 tal-Kostituzzjoni</u>***

(.......)

"Il-qrati tagħna kellhom diversi okkażjonijiet fejn ttrattaw fid-dettall jekk limitazzjoni fit-tgawdija ta` proprjeta` tistax tiġi ekwiparata ma` teħid forzuz kif kontemplat bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

i. Ġurisprudenza anqas riċenti

*Bosta kienu fl-għadd id-drabi fejn il-qrati tagħna qiesu jekk limitazzjoni fit-tgawdija ta` proprjeta` tistax tiġi ekwiparata ma` teħid forzuz kif kontemplat bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Il-linja traċċjata fid-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali li huma anqas riċenti fiż-żmien (fosthom : **Josephine Bugeja v.***

[27] Mhux appellat

Avukat Generali et tas-7 ta` Diċembru 2009,* ***Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et*** *tas-7 ta` Diċembru 2012, ***Mary Anne Busuttil v. Tabib John Cassar et*** *tal-31 ta` Ottubru 2014) kienet illi bl-applikazzjoni tal-emendi għall-Kap 158 li saru bl-Att XXIII tal-1958 il-proprjeta` baqgħet tas-sid u kwindi ma kienx hemm teħid forzuz li jagħti dritt għal kumpens għaliex dak li seħħ kien kontroll fl-użu tal-proprjeta` li mhuwiex teħid forzuz. Iżda kif ingħad fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta` Marzu 2019 fil-kawża fl-ismijiet* ***Rebecca Hyzler et vs Avukat Ġenerali et****, ` illum il-ġurisprudenza turi li l-qrati ma baqgħux tal-istess ħsieb`.*

ii. Ġurisprudenza aktar riċenti

Il-ġurisprudenza aktar riċenti jidher illi ħadet xejra diversa.

*Fid-deċiżjoni li ngħatat fid-****29 ta` Novembru 2018*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Brian Psaila v. Avukat Ġenerali et****, din il-qorti diversament preseduta sabet ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni, u ċaħdet eċċezzjoni li kienet ingħatat mill-Avukat Ġenerali li bl-emendi għall-Kap 158 li daħlu bl-Att XXIII tal-1979 ma kienx hemm teħid forzuz ta` proprjeta` iżda kontroll tal-użu fl-interess pubbliku. Saru żewġ appelli minn din id-deċiżjoni. Il-qorti sejra tillimita ruħha għall-appell tal-Avukat tal-Istat li ntant ħa post l-Avukat Ġenerali bħala leġittimu kontradittur f`kawżi ta` din ix-xorta. In partikolari qegħda tirreferi għall-aggravju li kien jirrigwarda l-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

*Fis-sentenza li tat fis-****27 ta` Marzu 2020*** *il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-*

11. Fl-ewwel aggravju tal-appell tiegħu l-Avukat tal-Istat jgħid illi, peress li kien hemm biss kontroll ta` użu tal-proprjetà tal-attur u ma kien hemm ebda "teħid forzuz ta` proprjetà", u s-sid ma ġiex "żvestit minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà", il-każ ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

12. Dan l-aggravju huwa manifestament ħażin.

13. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jgħidx biss li ma tista` tittieħed ebda proprjetà mingħajr il-ħlas ta` kumpens xieraq, iżda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma jista` jittieħed mingħajr dak il-kumpens. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum huwa ċar illi lill-attur, bis-saħħa tal-liġi impunjata, ittieħidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li ċertament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha.

14. Dan l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat huwa għalhekk miċħud.

Fuq l-istess linja kienu s-sentenzi li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawżi fl-ismijiet : Estelle Azzopardi et v. Mikelina Said et tal-14 ta` Diċembru 2018 ; Gabriella Mangion et v. Avukat Ġenerali et tal-31 ta` Jannar 2019 ; Rebecca Hyzler et v. Avukat Ġenerali et (op. cit.) ; Alfred Testa pro et noe et v. Avukat Ġenerali et tal-31 ta` Mejju 2019 ; u Josephine Azzopardi pro et noe et v. l-Onor. Prim Ministru et tad-29 ta` Novembru 2019.

Il-qorti sejra tadotta l-ġurisprudenza l-aktar riċenti għax tgħodd mutatis mutandis għall-każ taħt eżami.

Il-qorti qegħda tiċħad kull fejn kien eċċepit li mhuwiex applikabbli l-Art 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ odjern.

b) <u>L-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni</u>

(......)

Id-disposizzjoni hija gwidata minn tliet prinċipji :-

a) Illi kull persuna, sew jekk tkun persuna fisika, kif ukoll jekk tkun entita` morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha b` mod paċifiku;

b) Illi tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta` jista` jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Għalhekk id-dritt mhuwiex assolut u huwa soġġett għall-kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji tad-dritt internazzjonali. Min ikun imcaħħad, huwa ntitolat għal kumpens xieraq;

ċ) Illi jibqa` d-dritt tal-Istat illi jgħaddi liġijiet sabiex inter alia b`mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fl-interess pubbliku.

i) <u>Ġurisprudenza tal-ECtHR</u>

Huwa paċifiku li l-Istat għandu s-setgħa u d-dritt li jirregola l-użu tal-propjeta` fl-interess ġenerali. Madanakollu l-interess tal-privat għandu jkun tutelat ukoll għaliex fl-eċercizzju ta` dik is-setgħa mill-Istat għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

Dwar ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, il-ġurisprudenza tal-Qorti ta` Strasbourg, specjalment fejn tidħol Malta, tittratta dwar bini (residenzjali u kummercjali). Il-qorti sejra tirreferi għal din il-ġurisprudenza għaliex il-

principjì li kienu traċċjati fiha għandhom igħoddu wkoll mutatis mutandis għall-artijiet.

*Fis-sentenza **Amato Gauci v. Malta** (li ngħatat fil-15 ta` Settembru 2009 u saret finali 15 ta` Diċembru 2009) l-ECtHR irrimarkat illi :-*
*56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see **Sporrong and Lönnroth** cited above, §§ 69-74, and **Brumărescu v. Romania** [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).*

*57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see **James and Others**, cited above, § 50; **Mellacher and Others**, cited above, § 48, and **Spadea and Scalabrino v. Italy**, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).*

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

….

*Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see **Immobiliare Saffi v. Italy**, [GC], no. 22774/93, § 54,ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).*

59. Moreover, in situations where the operation of the 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, mutatis mutandis, ***HuttenCzapska****, cited above, § 223).”*

…

“In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, ***Hutten-Czapska****, cited above, § 225). 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 applicant`s right of property.*

Il-konkluzjoni kienet li kien hemm vjolazzjoni ta` Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

*L-ECtHR b`konsistenza affermat illi “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. (ara inter alia s-sentenzi tal-Grand Chamber :****Beyeler v. Italy****, no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I u* ***J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom*** *no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III.*

Imbaghad fil-każ ta` Malta ara wkoll :* ***Saliba et v. Malta*** *: 22 ta` Novembru 2011 ; ***Zammit & Attard Cassar v. Malta*** *: 30 ta` Lulju 2015 ;* ***Cassar v. Malta*** *: 30 ta` Jannar 2018 ;* ***Buttigieg and others vs Malta*** *: 11 ta` Diċembru 2018. F`dawn id-deċiżjonijiet, kienet riskontrata vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u kien likwidat kumpens favur ir-rikorrenti)*

ii) <u>Ġurisprudenza tal-Qrati Maltin</u>

“Fejn jidħol l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, kienu diversi d-deċiżjonijiet tal-qrati tagħna fejn kienet dikjarata vjolazzjoni. Il-qorti tosserva illi l-biċċa l-kbira tad-deċiżjonijiet tal-qrati tagħna kienu jolqtu l-applikazzjoni tal-Kap 158. Oħrajn kienu jirrigwardaw l-applikazzjoni tal-Kap 69. Il-każ tal-lum jittratta dwar

allegata vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni bl-applikazzjoni tal-Kap 199. Il-qorti tgħid illi, anke għall-każ in eżami, għandu jgħodd dak li ħareġ mill-ġurisprudenza tal-qrati tagħna fil-każi li għalihom saret referenza aktar kmieni, anke tenut kont tas-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***`J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et` (op. cit.)***

iii) Risultanzi

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, jitilqugħha.

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 lill-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 għażla 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.

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 r-rikorrent u lanqas l-antekawża tiegħu ma setgħu jipprevedu kif kien ser jinbidel is-suq matul iż-żmien. Tajjeb jingħad illi l-introduzzjoni tal-Att XVI tal-1967 kellu skop leġittimu u sar fl-interess ġenerali għaliex kien intiż sabiex jipproteġi is-settur agrikolu fi żmien meta ħafna familji kienu jiddependu fuq il-biedja għall-ghixien taghhom.

L-istorja soċjali u ekonomika tal-pajjiż 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 ieħor. Ġara għalhekk illi dak l-intervent leġislattiv għalkemm kellu propositi tajba ma baqax joffri bilanċ 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` jitħallas. 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 ikkontrolla l-użu tal-proprjeta` tiegħu b`dik il-liġi 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. Ghalhekk fl-istat tad-dritt kif inhu llum f`materji ta` fondi agrikoli, kollox huwa vinkolat b`parametri li huma determinati fil-Kap 199.

It-tieni (2) talba safejn din tirrigwarda ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni qegħda tkun milqugħa."

Il-Qorti tikkondividi pjenament ma' dan l-insenjament u għalhekk sejra tabbraċċjah u tagħmlu tagħha.

Ma' dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti żżid dan li ġej għall-fini tal-każ odjern –

- Kuntrarjament għall-argumenti mressqa mill-intimati, il-fatt li l-liġi in eżami kienet diġa' fis-seħħ meta s-soċjeta' rikorrenti akkwistat l-għalqa in kwistjoni ma huwhiex ostaklu għaliha biex tavvanza pretensjonijiet bħal dawk imressqa fil-kawża odjerna. Ingħad hekk fil-każ **Chemimart Ltd vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-14 ta' Diċembru 2018** dwar sitwazzjoni simili fil-kuntest ta' liġi oħra u ċioe' l-Att XXIII tal-1979 -

"11. Il-każ appena ċitat għandu rilevanza pjuttost qawwija għall-każ odjern għaliex il-fatti huma simili sew: f'dak il-każ ir-rikorrenti kienu akkwistaw il-proprjeta` mingħand terzi fil-11 ta' Jannar, 1988, jiġifieri wara li sar l-Att XXIII tal- 1979, konsapevoli tal-fatt li dik il-proprjeta` kienet miżmuma minn inkwilin rikonoxxut li kellu tlett itfal. Għalhekk il-Qorti Ewropea rrilevat li kienu huma xtraw soġġett għal kondizzjonijiet ristrettivi imposti minn dak l-Att li permezz tad-disposizzjonijiet tiegħu ma setgħux jistabbilixxu huma stess il-kera dovuta jew jitterminaw liberament il-kirja. Meta d-diskrepanza kibret bejn il-kera mħallsa u dik dettata mis-suq, huma rrikorrew għar-rimedji li kienet toffri l-liġi iżda fiċ-ċirkostanzi dawn ma swewx u d-deċiżjonijiet tal-qrati domestici fil-konfront tagħhom kienu jikkostitwixxu indħil:

"48 ... In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, §50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection (see Zammit and Attard Cassar, cited above, §50)".

12. Mill-premess jirriżulta punt importanti applikabbli wkoll għall-każ odjern: il-fatt li r-rikorrent akkwista l-fond in kwistjoni wara l-emendi li seħħew permezz tal-Att XXII tal- 1979, ma jistax validament jiġi meqjus bħala rinunzja għad-dritt li jistabbilixxi l-kera dovuta skont id-diskrezzjoni tieghu. Kif senjalat milil-Qorti Ewropea:

"46 … There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it".

- Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li minn żmien għal zmien jilleġisla bil-għan li jissalvagwarda s-settur agrikolu f'Malta, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi settur partikolari huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' sidien tal-artijiet agrikoli. Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

- Hija l-fehma ferma tal-Qorti li fil-każ odjern il-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma pprovdiex għal salvagwardji adegwati favur is-sidien ta' artijiet simili għal dik odjerna u milquta b'tali liġi, b'dana li allura b'applikazzjoni għall-fattispeċje tal-każ odjern is-soċjeta' rikorrenti hija kostretta li ġġorr fuqha piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħha ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha;

- Għal kull buon fini u a skans ta' dilungar ulterjuri, l-Qorti tagħmel referenza u tadotta wkoll bħala tagħha l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali dwar l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fil-każ suċċitat **J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.**

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti ssib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kovenzjoni fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti.

Għall-istess raġunijiet il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati marbuta ma' dawn iż-żewġ artikoli.

2. <u>Il-Lanjanza ai termini tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni</u>

L-artikolu 39 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li –

"Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."

L-artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni jipprovdi li -

"Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u l-pubbliku jista' jiġi eskluż mill-proċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurtà nazzjonali f'soċjetà demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew il-protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew safejn ikun rigorożament meħtieġ fil-fehma tal-qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċità tista' tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja."

Fil-każ suċċitat **Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et** il-Qorti qalet hekk dwar dawn id-dispożizzjonijiet fil-kuntest tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta -

"Tajjeb li jkun rilevat li skont il-ġurisprudenza, il-jedd għal smigħ xieraq joqgħod fuq żewġ pilastri :

i) żmien raġjonevoli sabiex jibda u jintemm proċediment minn qorti jew tribunal indipendenti u mparzjali ; u

ii) aċċess ghall-qorti.

L-ilment odjern jidher li huwa mpernjat fuq it-tieni kwistjoni.

Il-qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Grand Chamber tal-ECtHR fil-5 ta` April 2018 fil-każ ta` ***Zubac v. Croatia*** *fejn ingħad hekk : -*

"76. The right of access to a court was established as an aspect of the right to a tribunal under Article 6 § 1 of the Convention in Golder v. the United Kingdom (21 February 1975, §§ 28-36, Series A. no. 18). In that case, the Court found the right of access to a court to be an inherent aspect of the safeguards enshrined in Article 6, referring to the principles of the rule of law and the avoidance of arbitrary power which underlay much of the Convention. Thus, Article 6 § 1 secures to everyone the right to have a claim relating to his civil rights and obligations brought before a court (see Roche v. the United Kingdom [GC], no. 32555/96, § 116, ECHR 2005-X; see also Z and Others v. the United Kingdom [GC], no. 29392/95, § 91, ECHR 2001-V; Cudak v. Lithuania [GC], no. 15869/02, § 54, ECHR 2010; and Lupeni Greek Catholic Parish and Others v. Romania [GC], no. 76943/11, § 84, ECHR 2016 (extracts)).

77. The right of access to a court must be "practical and effective", not "theoretical or illusory" (see, to that effect, Bellet v. France, 4 December 1995, § 36, Series A no. 333-B). This observation is particularly true in respect of the guarantees provided for by Article 6, in view of the prominent place held in a democratic society by the right to a fair trial (see Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germany [GC], no. 42527/98, § 45, ECHR 2001-VIII, and Lupeni Greek Catholic Parish and Others, cited above, § 86).

78. However, the right of access to the courts is not absolute but may be subject to limitations; these are permitted by implication since the right of access by its very nature calls for regulation by the State, which regulation may vary in time and in place according to the needs and resources of the community and of individuals (see Stanev v. Bulgaria [GC], no. 36760/06, § 230, ECHR 2012). In laying down such regulation, the Contracting States enjoy a certain margin of appreciation. Whilst the final decision as to observance of the Convention`s requirements rests with the Court, it is no part of the Court`s function to substitute for the assessment of the national authorities any other assessment of what might be the best policy in this field. Nonetheless, the limitations applied must not restrict the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired. Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 § 1 if it does not pursue a legitimate aim and if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved (see Lupeni Greek Catholic Parish and Others, cited above, § 89, with further references)."

*Il-qorti tagħmel ukoll referenza għall-**Guide on Article 6 of the European Convention on Human Rights – Right to a fair trial (civil limb)**, pubblikazzjoni tal-Kunsill tal-Ewropa u tal-ECtHR aġġornat sal-31 ta` Diċembru 2017, fejn għal dak li huwa rilevanti għall-każ taħt eżami, in partikolari d-dritt ta` aċċess għall-qorti, jingħad hekk :-*

85. The right to a fair trial, as guaranteed by Article 6 § 1, requires that litigants should have an effective judicial remedy enabling them to assert their civil rights (Běleš and Others v. the Czech Republic, § 49; Naït-Liman v. Switzerland [GC], § 112).

86. Everyone has the right to have any claim relating to his "civil rights and obligations" brought before a court or tribunal. In this way Article 6 § 1 embodies the "right to a court", of which the right of access, that is, the right to institute proceedings before courts in civil matters, constitutes one aspect (Golder v. the United Kingdom, § 36; Naït-Liman v. Switzerland [GC], § 113). Article 6 § 1 may therefore be relied on by anyone who considers that an interference with the exercise of one of his or her civil rights is unlawful and complains that he or she has not had the possibility of submitting that claim to a tribunal meeting the requirements of Article 6 § 1. Where there is a serious and genuine dispute as to the lawfulness of such an interference, going either to the very existence or to the scope of the asserted civil right, Article 6 § 1 entitles the individual concerned "to have this question of domestic law determined by a tribunal" (Z and Others v. the United Kingdom [GC], §92; Markovic and Others v. Italy [GC], § 98). The refusal of a court to examine allegations by individuals concerning the compatibility of a particular procedure with the fundamental procedural safeguards of a fair trial restricts their access to a court (Al-Dulimi and Montana Management Inc. v.Switzerland [GC], § 131).

87. The "right to a court" and the right of access are not absolute. They may be subject to limitations, but these must not restrict or reduce the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired (Philis v. Greece (no. 1), § 59; De Geouffre de la Pradelle v. France, § 28; Stanev v. Bulgaria [GC], § 229;Baka v. Hungary [GC], § 120; Naït-Liman v. Switzerland [GC], § 113).2 Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 § 1 if it does not pursue a legitimate aim and if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved (Lupeni Greek Catholic Parish and Others v. Romania [GC], § 89; Naït-Liman v. Switzerland [GC], § 115)."

Fis-sentenza li tat l-ECtHR tal-4 ta` Diċembru 1995 fil-każ ta` ***Bellet v. France*** *kien ingħad illi : -*

"36. The fact of having access to domestic remedies, only to be told that one`s actions are barred by operation of law does not always satisfy the requirements of Article 6 para. 1 (art. 6-1). The degree of access afforded by the national legislation must also be sufficient to secure the individual`s "right to a court", having regard to the principle of the rule of law in a democratic society. For the right of access to be effective, an individual must have a clear, practical

opportunity to challenge an act that is an interference with his rights (see the de Geouffre de la Pradelle judgment previously cited, p. 43, para. 34).”

*Għalkemm l-eżerċizzju tad-dritt jista` jkun soġġett għal limitazzjonijiet leġittimi, fil-**Guide on Article 6 of the European Convention on Human Rights – Right to a fair trial (civil limb)** (op. cit.) ikompli jingħad :-*

“105. Nonetheless, the limitations applied must not restrict or reduce the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired. Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 § 1 if it does not pursue a “legitimate aim” and if there is not a “reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved” (Ashingdane v. the United Kingdom, § 57; Fayed v. the United Kingdom, § 65; Markovic and Others v. Italy [GC], §99; Naït-Liman v. Switzerland [GC], §§ 114-115).”

Fil-każ odjern, il-qorti diġa` esprimiet ruħha fis-sens illi r-rikorrent tħalla mingħajr rimedju prattiku u effettiv bl-uniku forum fejn isib tarf tal-lanjanzi tiegħu tkun il-kawża tal-lum.

Għalhekk, filwaqt illi d-disa` (9) eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qegħda tkun miċħuda, qegħda tiġi milqugħa dik il-parti tat-tieni talba safejn ir-rikorrenti jilmenta minn ksur tal-jedd fondamentali tiegħu għal smigħ xieraq hekk kif dak il-jedd huwa tutelat bl-Art 6 tal-Konvenzjoni u bl-Art 39 tal-Kostituzzjoni.”

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet fil-każ ċitat il-Qorti ssib li s-soċjeta’ rikorrenti għandha raġun fl-ilment tagħha a tenur ta’ dawn iż-żewġ dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni. Ġjaladarba l-Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta ma jipprovdix rimedju idoneju li jippermetti lis-sid tal-art agrikola li jottjeni bidliet effettivi fit-termini u l-kundizzjonijiet tal-kera, allura dan l-istess Att qiegħed iċaħħad lis-soċjeta’ rikorrenti minn aċċess għal Qorti jew Tribunal indipendenti u mparzjali li jista’ jieħu konjizzjoni tad-drittijiet tagħhom.

Għaldaqstant il-Qorti ssib ksur tal-Art 6 tal-Konvenzjoni u tal-Art 39 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tas-soċjeta’ rikorrenti.

L-ewwel talba tas-soċjeta’ rikorrenti sejra għalhekk tiġi akkolta in toto.

Għall-istess raġunijiet, l-eċċezzjonijiet tal-intimati marbuta ma’ dawn id-dispożizzjonijiet sejrin jiġu respinti.

E. RIMEDJU

Fit-tieni talba tagħha s-soċjeta' rikorrenti qegħda titlob rimedju għal vjolazzjoni subita u li tinkludi kumpens pekunarju u non-pekunarju.

L-intimat Avukat Ġenerali invece jilqa' għal din l-eċċezzjoni billi jargumenta li f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali dikjarazzjoni ta' ksur għandha titqies suffiċjenti.

Din l-eċċezzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li r-rimedju akkordat għandu jkun wieħed effettiv u adegwat sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni subita mis-soċjeta' rikorrenti. Tqies li dikjarazzjoni waħedha mhijiex suffiċjenti għall-każ tal-lum.

L-intimat l-ieħor Carmelo Spiteri jeċċepixxi li peress li s-soċjeta' rikorrenti naqset milli tippreċiża r-rimedju mitlub, it-talba mhijiex konformi ma' dak li trid il-liġi għax saret b'mod vag u b'hekk tesponi r-rikors promotur għan-nullita'.

Din l-eċċezzjoni wkoll hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Is-soċjeta' rikorrenti kienet ċara fit-talba tagħha li qegħda titlob rimedju adegwat li jinkludi kumpens. Il-fatt li ħalliet f'idejn id-diskrezzjoni wiesgħa tal-Qorti fil-vesti kostituzzjonali tagħha sabiex testabilixxi hi r-rimedju meqjus adegwat ma jirrendix it-talba kuntrarja għal dak li trid il-liġi u wisq inqas tesponi l-azzjoni għal nullita'.

Il-Qorti tqis li fiċ-ċirkustanzi tal-każ din it-tieni talba tas-soċjeta' rikorrenti hija ġustifikata.

Il-Qorti tqis li l-ewwel rimedju li għandu jingħata lis-soċjeta' rikorrenti hija dikjarazzjoni li l-intimat Carmelo Spiteri m'għandux ikompli jibbenefika mill-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' jokkupa l-għalqa mertu tal-proċeduri odjerni.

Għandu jingħata wkoll kumpens adegwat li jagħmel tajjeb għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat Ġenerali biss stante li huwa l-Istat li huwa responsabbli għall-promulgazzjoni tal-liġi li nstabet leżiva tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti.

In linea ta' prinċipji ġenerali in materja fil-każ **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et deċiża fid-29 ta` April 2016**, il-Qorti qalet li –

"*Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza għas-sentenza ta` din il-*Qorti ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens għal leżjoni ta` dritt fondamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:*

"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f`ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f`ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b`mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f`ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropeja. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f` dan il-każ ikun fl-ammont ta` ħamsa u għoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond."

Issa għalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` leżjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-eżercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma` dak li jista` jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li għamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f`dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158."

Il-Qorti sejra tieħu in konsiderazzjoni diversi fatturi fil-likwidazzjoni tal-kumpens, senjatament -

1. Li anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, hemm diskrepanza sostanzjali bejn il-ħlas tal-qbiela li s-soċjeta' rikorrenti kienet intitolata għaliha għal snin sħaħ mingħand l-intimat Carmelo Spiteri kawża tal-limitazzjonijiet stabbiliti fil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta u l-valur lokatizju annwali tal-għalqa fis-suq ħieles skont kif stabbilit mill-periti perizjuri fir-rapport tagħhom;

2. Il-limitazzjonijiet l-oħra surreferiti li l-Kap 199 impona sa issa fuq sidien bħas-soċjeta' rikorrenti fir-rigward tat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u fuq l-aċċess għall-Qrati sabiex jeżerċitaw id-drittijiet proprjetarji tagħhom;

3. L-għan tal-liġi mpunjata li tissalvagwardja l-interess pubbliku;

4. It-trapass taż-żmien mill-1992 'l quddiem li matulu s-soċjeta rikorrenti kienet kostretta tissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tagħha kif dikjarat fis-sentenza tal-lum;

5. Il-fatt li l-għalqa tinsab 'il barra miż-żona ta' żvilupp u ma hix inkluża f'ebda pjan lokali għall-iżvilupp ta' proprjeta';

6. Il-fatt li għalkemm is-soċjeta' rikorrenti ilha sid tal-għalqa sa mill-1992 damet sas-sena 2016 sakemm ressqet il-lanjanzi kostituzzjonali tagħha;

7. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent legislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien tar-raba'.

Wara li ħadet is-suespost kollu in konsiderazzjoni il-Qorti hija tal-fehma li a favur is-soċjeta' rikorrenti għandu jiġi likwidat kumpens globali ta` tletin elf Ewro (€ 30,000) in kwantu għal sebgħa u għoxrin elf Ewro (€27,000) li għandhom ikopru danni pekunarji u in kwantu għal tlett elef Ewro (€3,000) li għandhom ikopru danni morali. Din is-somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat Ġenerali in rappreżentanza tal-Istat.

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

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati;

2. Tilqa' l-ewwel talba tas-soċjeta' rikorrenti u tiddikjara illi d-dispożizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kapitlu 199 tal-Liġijiet ta' Malta), u senjatament iżda mhux biss l-Artikoli 3, 4 u 14 ta' l-Att imsemmi, jivvjolaw u jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati mill-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, mill-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, mill-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

3. Tilqa' t-tieni talba u tordna li bħala rimedju: (a) l-intimat Carmelo Spiteri m'għandux ikompli jibbenefika mill-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' jokkupa l-għalqa mertu tal-proċeduri odjerni; u (b) l-intimat Avukat Ġenerali in rappreżentanza tal-Istat għandu jħallas lis-soċjeta' rikorrenti kumpens globali ta` tletin elf Ewro (€ 30,000) in kwantu għal sebgħa u għoxrin elf Ewro (€27,000) li għandhom ikopru danni pekunarji u in kwantu għal tlett elef Ewro (€3,000) li għandhom ikopru danni morali;

4. Tordna lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas l-ispejjeż kollha ta` din il-kawża;

5. Tordna lir-Reġistratur tal-Qorti sabiex kif appena din is-sentenza tgħaddi in ġudikat jibgħat kopja tagħha lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati ai termini tal-artikolu 242 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta` Malta.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.