QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 29 ta' Marzu 2022

Kawza Numru: 2

Rikors Numru:- 313/20 JVC

Maria Stella *sive* Estelle Azzopardi Vella (K.I. 49642G)

vs

Avukat tal-Istat; u
John Buttigieg (K.I. 77144G)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Maria Stella *sive* Estelle Azzopardi Vella talbet kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti hija proprjetarja hija proprjetarja tal-art maghrufa bhala l-Qortin ta' San Blas, ossia l-Qoritn tan-Nadur tal-kejl superfiċjali ta' madwar erbat itmiem pari għal-sebat elef tmien mija u tmienja u sittin metri kwadri (7968m2) u konfinanti mill-Punent ma' triq pubblika, Nofsinhar ma' beni tal-Imħallef Dottor Carmelo Schembri jew is-successuri tieghu u Tramuntana ma' beni tal-familja Ripard, u dan skond kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tal-14 ta' Novembru 1979 illi kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument A**".

2. Illi l-utile dominju perpetwu ta' dina l-art u razzett ippervjena ghand l-attriċi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tal-14 ta' Novembru 1979 li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A fejn hija flimkien ma' hutha l-ohra ossia Anthony Holland, Maria Concetta Zammit Lupi, Avukat Vincent Falzon li deher f'isem Helen Schembri u Suor Orlanda di San Patrizio fis-seklu Marion Holland dehru fuq dan l-imsemmi kuntratt ta' divizjoni sabiex jiddividu l-proprjeta` li kien hemm in komuni u li kienet gejja mill-wirt tal-mejta mama` taghhom Rosa Holland.

3. Illi fil-fatt, ir-rikorrenti odjerna giet assenjata l-Ewwel Porzjoni kif jirrizulta mill-istess kuntratt hawn anness Dokument A u cioe fost affarijiet ohra il-fond in kwistjoni bl-ambjenti tieghu kollha u l-art tal-madwar.

4. Illi dan ir-razzett u art kienet konċessa oriġinarjament bħala ċens għal-disgħa u disgħin (99) sena permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Aloisio Calleja Pace tat-22 ta' Novembru 1897 minn Giuseppe Borg lill-Francesco Said, ossia l-antekawza tal-

intimati Said, b'cens annwu u temporanju ta' Lm3.60c fis-sena u għalhekk wara l-ħmistax (15) ta' Awwissu 1996 l-fond kellu jirritorna għand l-attriċi bħala direttarja perpetwa bil-fond liberu u frank u bil-konsolidazzjoni a tenur tal-istess Ligi u dan skond l-Artikolu 1521 et seq tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-**15 ta' Awwissu 1996**.

6. Illi b'avviz nru. 4/2000 ipprezentat quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Inferjuri fil-kawza fl-ismijiet Estelle Azzopardi Vella vs John Buttigieg, ir-rikorrenti odjerna talbet li l-konvenut jigi zgumbrat minn parti tar-raba' taghha okkupat minnu u maghruf bhala l-Qortin ta' San Blas, ossia l-Qortin tan-Nadur tal-kejl superfiċjali konsistenti f'diversi bicciet, wahda ta' cirka tomna u l-erba' l-ohra ta' sieh u seba kejliet l-wahda, u blat u raba iehor mhux mahdum fejn hemm mibni wkoll garaxx iehor bla numru, u talbet l-izgumbrament tal-intimat mill-istess raba', skond pjanta hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument B**".

7. Illi b'sentenza tat-30 ta' Marzu 2007 fil-kawza avviz nru. 4/2000, l-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Inferjuri), "**Dokument C**" hawn anness, cahdet it-talbiet attrici stante illi sabet illi l-intimat kellu titolu ta' qbiela ta' tletin lira fis-sena li jithallsu kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, liema qbiela giet kreata minn omm l-intimat.

8. Illi r-rikorrenti ma rceviet qbiela minghand l-intimat Buttigieg.

9. Illi fi kwalsiasi kaz, il-qbiela tar-raba u tal-fond agrikolu ossia garaxx anness mal-istess raba ta' aktar minn zewgt itmiem raba fil-Qortin tan-Nadur tal-kejl superfiċjali konsistenti f'diversi bicciet, wahda ta' cirka tomna u l-erba' l-ohra ta' sieh u seba kejliet l-wahda, u blat u raba iehor mhux mahdum fejn hemm mibni wkoll garaxx iehor bla numru, fil-Qortin ta' San Blas, Nadur, Ghawdex, mhuwiex gust u skond is-suq.

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

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

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

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

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

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

16. Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-mittenti ma jistghu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba` peress illi minkejja li l-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini huma

ghandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Ligi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jircievu l-qbiela irrizorja ta' €70.00c fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghalqa de quo fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas €650,000.

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

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

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

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

gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

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

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

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

24. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn proprjeta immobbiljari u ohra ossia bejn fondi urbani ghax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummercjali huwa ghalqa imma xorta fond urban u ghalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti

taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-***Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem*** u fejn gie deciz impost kirja unilaterali ghal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin originali minghajr ebda limitu u minghaj ma pprovditilhom kera gusta u ekwa u ghalhekk fic-cirkostanzi huma ghandhom jircievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-izgumbrament mill-fond stante l-piz zejjed li r-rikorrenti qed jerfghu minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanc bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.

25. Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diga' ppronunzjat ruhha f'dan ir-rigward, fil-kawza **Rikors Nru. 133 / 2018 / 1 fl-ismijiet J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET, deciza fit-23 ta' Novembru 2020**, fejn fuq talbiet simili ghal dawk tal-kawza odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-socjeta rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rikolazzjoni obbligatorja.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u

opportuna u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Buttigieg ghall-ghelieqi ossia raba u tal-fond agrikolu ossia garaxx anness mal-istess raba ta' aktar minn zewgt itmiem raba fil-Qortin tan-Nadur tal-kejl superfiċjali konsistenti f'diversi bicciet, wahda ta' cirka tomna u l-erba' l-ohra ta' sieh u seba kejliet l-wahda, u blat u raba iehor mhux mahdum fejn hemm mibni wkoll garaxx iehor bla numru, fil-Qortin ta' San Blas, Nadur, Ghawdex li tappartjeni, proprjeta' tar-rikorrenti, u jirrenduha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

(II) **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom ossia l-ghelieqi ossia raba u tal-fond agrikolu ossia garaxx anness mal-istess raba ta' aktar minn zewgt itmiem raba fil-Qortin tan-Nadur tal-kejl superfiċjali konsistenti f'diversi bicciet, wahda ta' cirka tomna u l-erba' l-ohra ta' sieh u seba kejliet l-wahda, u blat u raba iehor mhux mahdum fejn hemm mibni wkoll garaxx iehor bla numru, fil-Qortin ta' San Blas, Nadur, Ghawdex, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz ir-ripresa tal-ghalqa u ambjenti de quo.

(III) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni, u dan ai termini tal-Ligi.

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

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

Rat ir-risposta ta' l-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi qabel xejn, huwa xieraq li r-rikorrent iġib prova tal-ftehim tal-kirja li hija qegħda tattakka b'din il-kawża. L-istess rikorrent trid jġib prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-**Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta)**;

2. Illi dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** dan ma jistax jintlaqa' minħabba li skont l-**artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

3. Illi f'kull każ ma jirriżultax li t-tiġdid tal-kiri tar-raba' skont il-**Kap 199 tal-Liġijiet** imur kontra l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** Dan għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta** ir-rikorrent ma tilfitx għalkollox il-jeddijiet kollha tagħha fuq il-ġid inkwistjoni. Tant hu hekk, li l-**artikolu 4 tal-Kap 199** isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandhom. Minbarra dan ir-rikorrent bħala sid tista titlob ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġi jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-**artikolu 3 tal-Kap 199**;

4. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,** għandu jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali;

5. Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew f'dan il-każ, il-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali;

6. Illi mhuwiex minnu dak li tgħid r-rikorrent li hija tinstab mċaħħda milli tieħu l-pussess effettiv tal-art għaliex kif ġa mtenni l-**artikolu 4 tal-Kap 199** isemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. Lanqas ma huwa minnu dak li tghid r-rikorrent li minħabba l-liġi huma ma jistgħux jiksbu kumpens ġust mill-kirja tal-art. Anzi, kontra dak li tgħid ir-rikorrent, l-**artikolu 3(ċ) tal-Kap 199** taghtiha l-jedd li jekk trid hija tista' titlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja tagħha jiġu ndaqs bħal kirjiet agrikoli oħra. Il-liġi għalhekk qiegħda tagħti l-jedd lis-sid biex jekk irid iġib il-valur tal-kirja tiegħu daqskemm qegħdin jinkrew għelieqi agrikoli oħra fuq is-suq. tghid ħażin għalhekk ir-rikorrent li minħabba l-liġi hija tinstab imċaħħda milli tikseb dħul xieraq mill-kirja ta' dik l-art;

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

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

tar-rikorrent mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

9. Illi għal dak li jirrigwarda l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ukoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx impoġġija taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni;

10. Illi għal dak li jolqot l-artikolu 14 tal-Kovenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti li r-rikorrent ma indikatx fuq liema kawżali jew status hija allegatament giet diskriminata. Għalhekk ġjaladarba t-trattament divers imqanqal minnha mhuwiex xprunat fuq wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-artikolu 14 ta-Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;

11. Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja agrikola. Għalhekk ir-rikorrent ma tistax targumenta li hija giet żvantaġġjati meta mqabbla ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħala;

12. Illi naturalment ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrent dwar ir-rimedji u l-ħlas tal-kumpens;

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat John Buttigieg li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fil-mertu, huwa sottomess illi t-talbiet rikorrenti huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

2. Illi huwa sottomess li stante li r-rikorrenti qed issostni li l-art mertu ta' din il-kawza pprevjena ghandha permezz ta kuntratt ta' divizjoni datat 14 ta' Novembru 1979, u ossia ferm wara li dahal fis-sehh il-Kapitolu 199 tal-Ligiijet ta' Malta, hija kellha l-aspettattiva legali dwar dak li kien se jsehh. Huwa sottomess pero' li kuntrarjament ghal dak li gie dikjarat mir-rikorrent, bil-fatti in kwistjoni ma gie mpost xejn fuqha li ma setghetx tistenna u ghalhekk ir-rikorrenti ma soffriet l-ebda danni;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, huwa sottomess li l-esponenti qed jokkupa l-art in kwistjoni taht titolu validu b'kera kif stabbilita mill-Gvern taht il-Ligijiet tal-Kera ta' raba' u ghalhekk m'huwa qed jippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti b'ebda mod;

4. Illi fi kwalunkwe kaz huwa sottomess li l-esponenti ma jahti bl-ebda mod ma' dak li jipprovdi l-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta Malta. L-esponenti ma ghamel assolutament xejn hazin billi avvala ruhhu mid-dispozizzjonijiet tal-ligi;

5. Illi inoltre b'riferenza ghat-tieni talba, huwa sottomess li din il-Qorti m' ghandhiex il-kompetenza li tordna r-ripresa tal-art in kwistjoni;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta Malta, dan ma jistax jintlaqa' minhabba li l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta xi ligi sa fejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li ssehh fil-kuntest ta' kirja;

7. Illi f'kull kaz, in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija wkoll ibbazata fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' Protokoll 1 tal-Kapitolu 319, jigi rilevat li ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' Protokoll 1 tal-Kapitolu 319 billi l-Kapitolu 199 ma jikkostitwixxux tehid forzuz jew obbligatorju ta' proprjeta jew possedimenti stante li r-rikorrenti ma gietx zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta. Huwa evidenti li fil-kaz prezenti, tali zvestiment ma sarx u r-rikorrenti ma tilfitx ghal kollox il-jeddijiet taghha fuq il-proprjeta' in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Se mai huwa biss kontroll ta' uzu ta' proprjeta' fil-parametri kemm tal-Kostituzzjoni kif ukoll taht il-Kapitolu 319.

8. Illi kwantu ghal ilment msejjes fuq l-artikolu 1 Protokoll 1, jigi rilevat li l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali. Fil-fatt il-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu: (i) ghan legittimu ghax johrog mil-ligi, (i) huwa fl-interess generali ghax huwa mahsub

biex iheggeg u jhares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u sigar tal-frott li huma mehtiega ghall-hajja tal-bniedem, u (iii) izomm bilanc gust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabilott u tal-poplu b'mod generali.

9. Illi in kwantu ghall-ammont tal-kera pagabbli, huwa sottomess li dan huwa xieraq. Fil-fatt, fl-iskrutinju tal-ligi u applikazzjoni tal-istess ghall-fattispecie tal-kaz, il-valur tal-kera m'ghandux jitqies mill-binarju spekulat izda ghandu jitqies fil-kuntest partikolari tal-kaz innifsu tenut kont tal-margini wiesgha ta’ apprezzament li l-istat igawdi f’mizuri tal-interess generali;

10. Illi r-rikorrenti qed tilmenta li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq. Ghalkemm dan huwa kkontestat, anke kieku, dan ma jfissirx necessarjament li l-esponenti ghandu jigi zgumbrat. Gialadarba l-iskop, htiega u legittimita` tal-artikoli tal-Kapitolu 199 huma rikonoxxuti, dan m’ghandux jigi newtralizzat bl-izgumbrament tal-esponenti.

11. Illi l-Ewwel artiklu tal-Ewwel Protokol ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt, allura fil-kuntest ta’ proprjeta li qed iservi ghall-interess generali zgur li ma jistax jigi kontemplat xi dritt simili;

12. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, m’huwiex minnu dak li qed jghid ir-rikorrenti li hija tinsab imcahhda milli tiehu l-pussess effettiv tal-art ghaliex kif l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 isemmi ghadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista’ jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiggedded. Lanqas ma huwa minnu li minhabba l-ligi hija ma tistax tikseb kumpens gust mill-kirja tal-art. Anzi kontra dak li qed tghid, l-artikolu 3(c) tal-Kapitolu 199

jaghtiha l-jedd li jekk trid hija tista' titlob lil-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-kundizzjonijiet tal-kirja taghha jigu ndaqs bhal kirjiet agrikoli ohra. Ghalhekk qed tghid hazin ir-rikorrenti li minhabba l-ligi hija mcahhda milli tikseb dhul xieraq mill-kirja tal-art.

13. Illi ghalhekk lanqas l-ilment tar-rikorrenti dwar nuqqas ta' proporzjonalita m'huwa misthoqq ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

14. Illi inoltre, in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija wkoll ibbazata fuq allegat ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, jigi rilevat li ma hemm ebda ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni billi ma hemm l-ebda ksur tad-dritt ghall-smiegh xieraq. Illi fil-fatt ir-rikorrenti mhux qed tilmenta minn xi nuqqas procedurali.

15. Illi ghal dak li jirrigwarda l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ukoll mhuxiex applikabbli minhabba li l-allegata mgieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma gietx impoggija taht wahda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li ghalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

16. Illi ghal dak li jolqot l-artikolu 14 tal-Konvenzioni Ewropea, l-esponenti jissottometti li r-rikorrent ma indikatx fuq liema kawzali jew status hija allegatament giet diskriminata. Ghalhekk gialadarba t-trattament divers imqanqal minnha m'huwiex xprunat fuq wiehed mill-kawzali li jinsab protett mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, isegwi li anka minn dan l-aspett, l-istharrig konvenzjonali ma jistax jigi milqugh;

17. Illi inoltre, huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrenti japplikaw indiskriminatament ghal kull kirja agrikola. Ghalhekk ir-rikorrenti ma tistax targumenta li hija giet zvantaggata meta mqabbla ma' haddiehor ghaliex kulhadd qed jigi trattat l-istess.

18. Illi finalment, minghajr pregudizzju ghall-premess u in linea sussidjarja, tkun xi tkun l-eventwali decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, l-esponenti m'ghandux jigi zgumbrat mill-proprjeta' de quo u lanqas m'ghandu jigi pregudikat finanzjarjament talli mexa ma' dak li huwa permess lilu skont il-Ligi u jekk il-Qorti ssib li l-ilment tar-rikorrenti huwa ggustifikat u jinghata xi rimedju, dan m'ghandux ikun leziv ghall-esponenti izda ghandu jingarr mill-Istat;

19. Ghaldaqstant fi kwalunkwe kaz, in kwantu diretti kontra l-esponenti, it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri, jekk ikun il-kaz.'.

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratt, decizjonijiet, rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Marzu, 2021 Dr Carl Grech ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur tal-kirja tal-proprjeta' art maghrufa bhala 'Il-Qortin ta' San Blas ossia l-Qortin tan-Nadur' li qieghed fin-Nadur, Ghawdex mis-sena 1 ta' Jannar, 1965 u kull hames snin sallum u rat id-digriet tal-Qorti moghti seduta stante fejn laqghet it-talba u nnominat lil Perit Valerio Schembri jirrelata kif indikat;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri pprezentat fl-atti fit-2 ta' Gunju, 2021 u mahluf fil-5 ta' Ottubru, 2021 a fol. 62 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Novembru, 2021 wara talba ta' Dr Francienne Muscat sabiex issir l-allegazzjoni tal-atti tal-kawza 4/2000, il-Qorti wara li semghet it-trattazzjoni tal-partijiet, ordnat l-allegazzjoni tad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell f'dawn il-proceduri;

Rat illi fil-verbal datat 2 ta' Novembru, 2021 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet kollha esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella tippremetti li hija l-proprjetarja tal-art maghrufa bhala 'l-Qortin ta' San Blas, ossia l-Qortin tan-Nadur' tal-kejl superficjali ta' madwar erbat itmiem pari ghal sebat elef disa mija tmienja u sittin metru kwadru (7968 m.k.). Ir-rikorrenti tispjega li l-utile dominju perpetwu fuq l-art u r-razzett ippervena ghandha permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tal-14 ta' Novembru, 1979 fejn hi flimkien ma' hutha ddividew il-proprjeta' mizmuma in komun gejja mill-wirt u successjoni ta' ommhom Rosa Holland. Tispjega li r-razzett u l-art

mertu tal-kawza odjerna kien originarjament gie koncess bhala cens ghal disgha u disghin (99) sena permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Novembru, 1898 fl-atti tan-Nutar Alosio Calleja Pace minn Giuseppe Borg lill-Francesco Said – l-antekawza tal-intimati b'cens annwu u temporanju ta' Lm3.60c fis-sena u ghalhekk skada wara l-hmistax (15) ta' Awwissu, 1996. Izzid li b'avviz numru 4/2000 quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Inferjuri r-rikorrenti kienet talbet l-izgumbrament tal-intimat mir-raba okkupat minnu madanakollu b'sentenza tat-30 ta' Marzu, 2007 it-talbiet attrici kienu gew michuda stante li l-Qorti sabet li l-intimat kellu titolu ta' qbiela ta' tletin lira (Lm 30) li jithallsu kull 15 ta' Awwissu u liema qbiela giet kreata minn omm l-intimat. Ir-rikorrenti ssostni li hija qatt ma rceviet qbiela minghand l-intimat u fi kwalunkwe kaz tinsisti li l-qbiela tar-raba u l-fond agrikolu ossia garaxx mhuwiex wiehed gust u skont is-suq. Ir-rikorrenti ssostni li bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 huma mcahda mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom b'karenza tal-interess pubbliku u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Inoltre ssostni li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 qeghdin iwasslu ghal kontroll u interferenza fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjeta' taghha liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piz sproporzjonat li qed titghabba bih ir-rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat. Tallega wkoll li l-ligi hija diskriminatorja in konfront tas-sid stante li l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 ma japplikawx ghall-gabellagg tal-qbiela tar-raba waqt li fondi ohra ossia proprieta' immobbli ohra l-kirjiet taghhom wara l-1 ta' Gunju, 1995 jistghu jigu tterminati ghax iz-zmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti. Tghid li ai termini tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kapitolu 199 ma jistghu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba peress li jistghu jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin-nies

li jigu minnhom kif tistipula din il-ligi. Issostni li hija m'ghandiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante li ma tistax izzid il-kera b'mod gust u ekwu skont il-valur tas-suq stante li dak li jistghu jircievu huwa limitat bil-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti ssostni li l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ghola minn dak li l-ligi mponiet li huma ghandhom jircievu b'tali mod li bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta kkawzaw diskriminazzjoni bejn proprjeta' mmobbli u ohra urban pero' dan jilledi l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocoll nru 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi msemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata. Talbet ghalhekk ir-rikorrenti sabiex tiddikjara u tiddeciedi li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta partikolarment l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-imsemmi Kapitolu jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Buttigieg u jirrenduwha mpossibli li r-rikorrenti Azzopardi Vella tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' taghha. Talbet ukoll li jigi dikjarat u deciz li qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni. Talbet ukoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimati jew min minnhom huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti. Finalment talbet li l-intimati jew min minnhom jigu kkundannati jhallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghax ta' 8% fis-sena sad-data tal-pagament effettiv.

Illi da parti tieghu l-intimat Avukat tal-Istat qabel xejn jeccepixxi li r-rikorrenti ggib prova tal-ftehim tal-kirja li qieghda tattakka, kif ukoll prova li l-kirja hija soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Jeccepixxi ulterjorment li sa fejn l-ilment huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ma jistax jintlaqa' ghaliex skont il-paragrafu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ebda haga fl-istess artikolu ma tista' tinftiehem li tolqot l-ghemil jew thaddim ta' xi ligi sa fejn tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta li jsehh fil-kuntest ta' kirja. L-Avukat tal-Istat jeccepixxi wkoll li f'kull kaz ma jirrizultax li r-rikorrenti tilfet ghal kollox id-drittijiet taghha fuq ir-raba in kwistjoni bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 199 stante li l-Artikolu 4 tal-istess Kapitolu jsemmi lista ta' cirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja ma tibqax tiggedded u b'hekk tigi lura ghandhom. Izid li fit-termini tal-Artikolu 3 ir-rikorrenti bhala sid tista titlob ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex jirriflettu kirjiet ohra. Bhala r-raba' eccezzjoni tieghu l-Avukat tal-Istat jeccepixxi li sa fejn l-ilment huwa msejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-proviso fl-istess jipprovdi li l-Istat ghandu l-jedd li jwettaq dawn il-Ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. Ikompli jiftah billi jghid li skont il-gurisprudenza l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jidentifika liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Isostni li l-Kapitolu 199 (i) ghandu ghan legittimu stante li johrog mil-ligi, (ii) ihares l-interess generali ghaliex huwa ntiz sabiex iheggeg u jhares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u sigar tal-frott li huma mehtiega ghall-hajja tal-bniedem, (iii) izomm bilanc gust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod generali. Jeccepixxi

wkoll li mhux minnu li r-rikorrenti hija mcahhda milli tiehu l-pussess effettiv tal-art u li minhabba l-ligi hija ma tistax tikseb kumpens gust mill-kirja tal-art u dan kontra dak li jghidu l-Artikoli 4 u 3 (c) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Jghid li meta wiehed jizen kollox, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhux misthoqq ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dwar l-ilment mibni fuq l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li l-kuncett ta' smigh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali izda huwa mixhut esklussivament fuq il-'procedural fairness' tal-kawza. Izid li billi l-ilment m'huwiex marbut ma' xi nuqqas procedurali, dan l-ilment ghandu jigi michud ukoll. Dwar l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta isostni li dan mhux applikabbli minhabba li l-imgieba diskriminatorja ma gietx impoggija taht kategorija ta' diskriminazzjoni elenkati fl-Artikolu 45 (3). Dwar l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, l-Avukat tal-Istat isostni li ir-rikorrenti ma ndikatx fuq liema kawzali jew status hija allegatament giet diskriminata. Fil-hdax il-paragrafu jeccepixxi ulterjoment li huwa manifest li l-ligijiet attakkati mir-rikorrenti japplikaw indiskriminatament ghal kull kirja agrikola. Ghalhekk ma japplikax l-argument li r-rikorrenti giet zvantaggata meta mqabbla ma' haddiehor ghaliex haddiehor qieghed jigi trattat bl-istess mod. Finalment jeccepixxi li la darba m'hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistghux jintlaqghu t-talbiet l-ohra tar-rikorrenti dwar ir-rimedju u l-hlas ta' kumpens.

L-intimat John Buttigieg ukoll ressaq l-eccezzjonijiet tieghu fejn beda billi eccepixxa li fil-mertu t-talbiet huma nfondati fil-fatt u

fid-dritt. L-intimat jeccepixxi li r-rikorrenti bil-fatt li akwistat l-fond mertu tal-kawza b'kuntratt ta' divizjoni datat 14 ta' Novembru, 1979 u ossia wara li dahal fis-sehh l-Kapitolu 199 ma kien impost xejn fuqha li ma setghetx tistenna u ghalhekk ir-rikorrenti ma sofriet l-ebda danni. Eccepixxa wkoll li huwa qieghed jokkupa l-art in kwistjoni taht titolu validu fil-ligi, b'kera kif stabbilita mill-Gvern taht il-Ligijiet tal-Kera ta' raba' u ghalhekk mhux qieghed jippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti bl-ebda mod. Jeccepixxi ulterjoment li ma jahti bl-ebda mod ma dak li jipprovdi l-Kapitolu 199 stante li huwa avvala ruhhu mad-disposizzjonijiet tal-Ligi. Dwar it-tieni talba l-intimat John Buttigieg eccepixxa li din l-Qorti m'ghandiex il-kompetenza li tordna r-ripresa tal-art in kwistjoni. Ulterjorment jeccepixxi li safejn l-ilment huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ma jistax jintlaqa' ghaliex skont il-paragrafu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ebda haga fl-istess artikolu ma tista' tinftiehem li tolqot l-ghemil jew thaddim ta' xi ligi sa fejn tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta li jsehh fil-kuntest ta' kirja. Bhala s-seba' eccezzjoni jeccepixxi li in kwantu ghall-fatt li t-talba hija msejsa fuq ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Kapitolu 319, l-Kapitolu 199 ma jikkostitwixxix tehid forzuz jew obbligatorju ta' proprjeta' jew possedimenti u ghalhekk ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta' pero' kontroll ta' uzu ta' proprjeta' ai termini tal-Kapitolu 319. Dwar l-ilment imsejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 jeccepixxi li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali u jelenka l-ghan wara l-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta. B'referenza ghall-ammont tal-kera pagabbli l-intimat jeccepixxi li dan huwa wiehed xieraq. Izid li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi l-ebda dritt li xi hadd jircievi profitt allura fil-kuntest ta' proprjeta'

li qed isservi ghall-interess generali zgur li ma jistax jigi kkontemplat xi dritt simili. L-intimat Buttigieg eccepixxa wkoll li mhux minnu dak li qed tghid ir-rikorrenti li tinsab imcahhda milli tiehu l-pussess effettiv tal-art, stante li l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 jelenka ghadd ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista jitlob li l-kirja agrikola ma tibqax tiggedded. Lanqas huwa minnu li minhabba l-ligi kif inhi r-rikorrenti ma tistax tikseb kumpens gust mill-kirja tal-art stante li ai termini tal-Artikolu 3(c) tal-Kapitolu 199 jaghti l-jedd li tista titlob lil Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja taghha jigu ndaqs bhal kirjiet agrikoli ohra. Jeccepixxi li l-istess jista jinghad dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' fil-kaz odjern u jsostni li dan l-ilment mhux misthoqq ghaliex m'hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Fil-punt immarkat bin-numru 14 jeccepixxi li lanqas hemm ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni billi m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet ghal smigh xieraq stante li fil-fatt ir-rikorrenti mhix tilmenta minn xi nuqqas procedurali. Ghal dak li jirrigwarda l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jsostni li dan mhux applikabbli stante li l-allegat mgieba diskriminatorja ma gietx impoggija taht wahda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li ghaliha jirreferi l-Artikolu 45 (3). Ghal dak li jolqot l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea r-rikorrenti lanqas ma' ndikat fuq liema kawzali jew status hija giet diskriminata isegwi li lanqas l-istharrig konvenzjoni ma jistax jigi milqugh. Izid li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrenti japplikaw indiskriminatament ghal kull kirja agrikola. Ghalhekk skont l-intimat ir-rikorrenti ma tistax targumenta li hija giet zvantaggata meta mqabbla ma haddiehor ghaliex kulhadd qed jigi trattat ugwalment. Finalment eccepixxa li tkun xi tkun l-eventwali decizjoni huwa m'ghandux jigi zgumbrat mill-proprjeta' de quo u lanqas m'ghandu jigi pregudikat

finanzjarjament talli mexa ma dak li huwa permess lilu skont il-ligi u jekk l-Qorti ssib li l-ilment tar-rikorrenti huwa gustifikat kull rimedju ghandu jingarr mill-Istat.

<u>Fatti fil-Qosor:</u>

Illi mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella hija l-proprjetarja tal-fond konsistenti f'porzjon raba maghrufa bhala 'Il-Qortin ta' San Blas, ossia l-Qortin tan-Nadur' tal-kejl superficjali ta' madwar erbat itmiem pari ghal sebat elef disa mija tmienja u sittin metru kwadru (7968 m.k.) fuq liema raba hemm mibni garaxx bla numru.

Illi jirrizulta li l-fond ippervena ghand ir-rikorrenti permezz ta' att ta' divizjoni tal-14 ta' Novembru, 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon fejn ir-rikorrenti giet assenjata l-ewwel porzjon konsistenti fid-dirett dominju temporanju ghaz-zmien li fadal ta' cirka tmintax il-sena u d-dritt tal-konsegwenti cens annwu u perpetwu relattiv ta' Lm3.50 fis-sena tal-art (ara kuntratt ta' divizjoni a fol. 8 et seq tal-process).

Illi jirrizulta wkoll li originarjament il-porzjon raba' flimkien mar-razzett kienet giet koncessa bhala cens ghal-disgha u disghin (99) sena permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Aloisio Calleja Pace datat 22 ta' Novembru, 1897 minn Giuseppe Borg lil certu Francesco Said – l-antekawza tal-intimat b'cens annwu u temporanju ta' Lm3.60c fis-sena b'dan li c-cens kien jaghlaq fil-15 ta' Awwissu, 1996.

Illi fil-frattemp b'sehh mill-15 ta' Awwissu, 1987 l-intimat John Buttigieg kien ha b'lokazzjoni l-art in kwistjoni sabiex jahdimha u

dan bi qbiela fl-ammont ta' tletin lira tal-munita l-antika (Lm 30) minghand missieru malgrad li l-enfitewsi temporanja kienet proprjeta' parafernali ta' ommu. Madanakollu wara l-mewt ta' missieru, mill-iskadenza tas-sena 1988 l-intimat John Buttigieg beda jaghti l-kera direttament lil ommu Rosa Buttigieg. Minn dak li jirrizulta mill-atti jidher li l-ftehim ta' kera kien wiehed verbali.

Illi r-rikorrenti Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella b'avviz numru 4/2000 ipprezentat quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Inferjuri, fil-kawza fl-ismijiet Estelle Azzopardi Vella -vs- John Buttigieg, talbet l-izgumbrament tal-intimat minn parti tar-raba' taghha okkupata minnu izda jirrizulta li dik l-Onorabbli Qorti b'sentenza tat-30 ta' Marzu, 2007 cahdet it-talbiet attrici stante li sabet li l-intimat ghandu titolu ta' kera fuq l-art mertu tal-kawza (ara sentenza a fol. 31 et seq tal-process). Id-decizjoni giet appellata mir-rikorrenti fejn l-Onorabbli Qorti tal-Appell permezz ta' decizjoni datata 13 ta' Settembru, 2007 cahdet l-appell u kkonfermat is-sentenza appellata (ara sentenza a fol. 76 et seq tal-process).

Illi jirrizulta li llum il-gurnata l-qbiela dovuta mill-intimat qed tigi ddepositata taht l-awtorita' tal-Qorti (ara kopja ta' cedola a fol. 75 tal-process).

Ir-rikorrenti Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella, nhar it-22 ta' Dicembru, 2020, ipprocediet bil-kawza odjerna fejn *inter alia* talbet li jigi dikjarat li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta partikolarment l-Artikoli 3, 4, u 14 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinit lill-intimat Buttigieg ghall-ghelieqi ossia raba u l-fond agrikolu ossia garaxx anness mal-istess raba' ta' aktar minn zewgt itmiem. Talbet ukoll li jigi dikjarat li

gew lezi d-drittijiet fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u anke l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni. Ir-rikorrenti talbet ukoll li jigi dikjarat li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti bil-konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwentament li jigi likwidat l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati bl-imghax legali ta' 8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament.

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eccezzjoni tieghu jeccepixxi li r-rikorrenti Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella trid iggib prova tal-ftehim tal-kirja li hija qieghda tattakka, kif ukoll prova li din il-kirja hija suggetta ghall-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Raba' (Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi l-Qorti tirrileva li fl-atti gie ppruvat li jezisti ftehim ta' kera tant li l-kwistjoni gja giet deciza precedentement mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Inferjuri u konfermata mill-Qorti tal-Appell. In oltre l-intimat Buttigieg innifsu kkonferma fit-tielet eccezzjoni tieghu li huwa qieghed jokkupa l-art in kwistjoni taht titolu validu fil-ligi b'kera stabbilita mill-Gvern taht il-Ligijiet tal-Kera ta' raba.

Mill-assjem tal-provi, kif ukoll minn dak li rrizulta fid-decizjonijiet msemmija, din il-Qorti tinsab konvinta minghajr l-icken dubju li

tezisti kirja fuq ir-raba′ in kwistjoni u li din il-kirja hija soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta′ Malta. Ghalhekk il-Qorti fir-rigward din l-ewwel eccezzjoni ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u s-sitt eccezzjoni tal-intimat Buttigieg:</u>

Illi z-zewg intimati jeccepixxu li sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta, dan ma jistax jintlaqa′ minhabba li skont l-Artikolu 34 (2)(f) tal-Kostituzzjoni ebda haga f′dan l-artikolu m′ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta′ xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta′ pussess jew akkwist ta′ proprjeta′, li sehh fil-kuntest ta′ kirja.

Illi kif irrizulta mill-atti u wkoll mhux kontraddett mill-intimati li r-raba′ in kwistjoni huwa suggett ghall-qbiela. Isegwi ghalhekk li r-raba′ in kwistjoni huwa proprju s-suggett tal-kirja u mhux incidentali ghaliha. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni ma tregix u l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

<u>It-Talbiet tar-rikorrenti in relazzjoni mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni:</u>

Illi permezz tal-ewwel talba r-rikorrenti Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella qeda titlob li jigi dikjarat u deciz li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta′ Malta ‘Att dwar it-Tigdid ta′ Kiri ta′ Raba′ partikolarment l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-

istess Kapitolu 199 qed jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat John Buttigieg ghall-ghelieqi ossia raba u l-fond agrikolu ossia garaxx anness ma l-istess raba' maghruf bhala 'Tal-Qortin ta' San Blas, ossia l-Qortin tan-Nadur' u jaghmluha mpossibli li l-istess rikorrenti Azzopardi Vella tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjeta' bi ksur tal-artikolu 37 u l-protokoll suesposti.

Illi permezz tat-tieni talba r-rikorrenti Azzopardi Vella titlob li jigi dikjarat u deciz li konsegwenti li l-Qorti tilqa' l-ewwel talba, jigi dikjarat li qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u anke l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz ir-ripresa tal-ghalqa u l-ambjenti de quo.

Iz-zewg intimati jeccepixxu li ma jirrizultax li t-tigdid tal-kiri tar-raba' skont il-Kapitolu 199 imur kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Isostnu li bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 199 r-rikorrenti ma tilfitx ghal kollox il-jeddijiet kollha taghha fuq il-gid in kwistjoni. Jispjegaw li nfatti l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 jiprovdi lista shiha ta' cirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja ma tibqax tiggedded. Jispjegaw ukoll li r-rikorrenti bhala sid tista fl-ambitu ta' dik il-ligi titlob li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jigu jirriflettu kirjiet ohra li huma paragunabbli skont is-suq prezenti minghajr limitazzjoni u dan kif jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrenti fl-atti ssostni li hija akwistat l-art u r-razzett in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 14 ta' Novembru,

1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (ara kuntratt a fol. 8 et seq tal-process). L-art u l-garaxx gew akkwistati mir-rikorrenti kif suggetti ghall-cens annwu u temporanju ghaz-zmien li kien fadal ta' cirka tmintax-il (18) sena versu l-hlas ta' tlett liri u hamsin centezmu tal-munita l-antika (Lm3.50c). Ir-rikorrenti fl-affidavit taghha a fol. 55 et seq tghid li wara l-15 ta' Awwissu, 1996 il-proprjeta' kellha tirritorna ghandha bhala direttorja perpetwa madanakollu dan ma sarx. Jirrizulta fil-fatt mill-atti li permezz ta' decizjoni kontra l-istess rikorrneti l-Onorabbli Qorti tal-Appell f'kawza ta' zgumbrament ntavolata mir-rikorrenti kienet ikkonfermat is-sentenza tal-prim' istanza fejn cahdet it-talba stante li rrizultalha li l-intimat Buttigieg kellu titolu ta' qbiela fuq l-art in kwistjoni.

Il-Qorti rat li l-intimat John Buttigieg ikkonferma fl-affidavit tieghu a fol. 73 et seq li mid-data tal-15 ta' Awwissu, 1987 huwa kien beda jokkupa r-raba in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni sabiex jahdimha, beda jhallas qbiela ta' tletin lira tal-munita l-antika (Lm 30) fis-sena lill-missieru peress li l-ftehim verbali originarjament kien ghamlu mieghu u wara li miet huwa beda jhallas il-kera lill-ommu Rosa Buttigieg. Kemm il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-Gurisdizzjoni Inferjuri taghha, kif ukoll il-Qorti tal-Appell ikkonfermaw li l-intimat Buttigieg ghandu titolu ta' qbiela fuq l-art in kwistjoni.

Illi l-Artikolu 3 tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Raba (Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta) jitratta t-tibdil ta' kundizzjonijiet ta' kirja, filwaqt li l-Artikolu 4 tal-istess Kapitolu jitratta n-nuqqas ta' tigdid ta' kirja f'certu kazijiet. F'entrambi l-kazijiet il-ligi telenka cirkostanzi fejn is-sid jista jitlob tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, jew inkella cirkostanzi fejn is-sid jista jitlob il-hall tal-kirja.

Illi din il-Qorti wara li fliet l-Artikoli msemmija tiddikjara li ma taqbilx li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199, partikolarment l-artikoli kwotati fil-paragrafu precedenti, jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimat Buttigieg kif issostni r-rikorrenti. A kuntrarju, mad-daqqa t'ghajn wiehed facilment jinnota li l-artikoli msemmija jaghtu l-possibilita' lis-sid li jirriprendi l-ghalqa lura jew li jkun hemm it-tibdil fil-kundizzjonijiet f'kaz li jigu sodisfatti certi kriterji. Ghalhekk zgur li ma jistax jigi argumentat li dawn l-artikoli jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita.

Illi l-Qorti tirrileva wkoll li l-art in kwistjoni hija art uzata ghal skop agrikolu, settur importanti ghall-pajjiz partikolarment kemm mill-lat ekonomiku kif ukoll ghal provvista adekwata tas-su bni' prodott agrikolu ghall-konsumazzjoni tieghu mill-poplu. Fil-fehma tal-Qorti l-ligi in kontestazzjoni korrettement illimitat ic-cirkostanzi fejn sid ir-raba jista jirriprendi l-ghelieqi tieghu stante li l-Istat ghandu l-interess pubbliku li jiprotegi u jipprovdi l-prodott agrikolu sabiex ikun sufficjenti u adegwat ghall-pajjiz. Huwa ghalhekk li l-Ligi llimitat dawk il-kazijiet fejn sid jista' jirriprendi r-raba b'ghan li bdiewa ma jigux imcahhda mir-raba mqabbla ghandhom ghal semplici kapricc. Fil-fatt il-Qorti tinnota li wahda mir-ragunijiet ghalfejn sid jista' jirriprendi lura l-art hija appuntu sabiex l-istess sid jahdem l-art hu u jipproduci hu stess il-prodott agrikolu, li mhux izda l-kaz odjern.

Illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta fl-aktar parti ta' rilevanza ghall-kaz odjern jiddisponi illi:

> '37. (1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress

fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:
Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.'.

Illi l-Ewwel artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fl-aktar parti ta' rilevanza ghall-kaz odjern jaqra kif isegwi:

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

Illi fid-decizjoni tal-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland** deciza nhar id-19 ta' Gunju, 2006 gie ritenut li huma tlieta (3) r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-istat titqies bhala permissibbli, billi jigi analizzat is-segwenti:

i. jekk il-mizura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali;

ii. jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu; u

iii. jekk il-mizura li tkun ittiehdet zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Jekk dawn ir-rekwiziti jigu kollha sodisfatti jfisser li ma jkunx hemm ksur tal-jedd fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta'.

i. Dwar l-ewwel rekwizit jirrizulta li l-mizura biex tipprotegi l-inkwilin hija mnissla mill-Ligi nfisha b'mod specjali l-Artikoli 3 u 4 tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant gjaladarba jirrizulta li l-mizuri mehuda mill-Istat favur l-inkwilin jemanu mill-ligi nfisha jsegwi li l-ewwel rekwizit huwa sodisfatt.

ii. Dwar it-tieni rekwizit jigi rilevat li t-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jiddisponi li

'..Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku…'.

Isegwi li dak li ghandu jigi nvestigat huwa jekk il-ligijiet specjali dwar il-kirjiet agrikoli effettivament jaqghux taht din il-kategorija.

Illi gie ritenut fil-kawza deciza mill-Qorti Ewropea fil-21 ta' Frar, 1986 fl-ismijiet **James and Others -vs- United Kingdom** illi l-legislatur ghandu jkollu diskrezzjoni wiesa ghall-interess tal-pubbliku:

> 'The court finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policy, should be a wide one, will respect the legislature's judgement as to what is 'in the public interest' unless that judgement is manifestly without reasonable foundation.'.

Dan gie mtenni kemm-il darba mhux biss mill-Qorti Ewropea, izda wkoll mill-qrati lokali li l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesa u dan anke jekk bhala rizultat jigu li jfixklu d-dritt ta' proprjeta' ta' haddiehor.

Illi fil-kaz odjern din il-Qorti hija rinfaccjata bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta) li l-ghan tieghu huwa sabiex jirregola l-kiri mill-gdid ta' raba bl-iskop li jheggu u jitharsu t-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u sigar tant importanti ghall-bniedem kif kjarament espost fl-istess ligi. L-importanza ta' dan is-settur gie partikolarment emfasizzat f'dawn l-ahhar snin ta' pandemija meta f'daqqa wahda l-pajjiz sab ruhu sprovvist

minn prodott agrikolu importat meta qabel il-provvista estera wiehed jista' jghid li kienet tittiehed 'for granted'. Jekk ma serva ghal xejn il-perjodu tal-pandemija zgur li serva sabiex jemfasizza l-importanza tal-prodott lokali tal-bidwi ghall-kontinwita tal-provvista ta' ikel ghac-cittadin partikolarment fi zminijiet ta' krizi internazzjonali, mhux biss relatati ma' xi pandemija. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak li ghadu kif inghad fil-fehma tal-Qorti huwa car li l-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta jsegwi ghanijiet fl-interess generali b'hekk anke dan it-tieni element huwa sodisfatt.

iii. Dwar it-tielet rekwizit irid jigi ezaminat jekk il-mizura li ttiehdet zammitx bilanc proporzjonat bejn l-interess generali, il-jedd tal-gabillott u l-jedd tas-sid.

Illi l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi istanzi fejn is-sid jista jigi awtorizzat ma jgeddidx il-kirja agrikola u ghalhekk mhux minnu li din il-ligi tisforza lir-rikorrenti sid iggedded il-kirja lill-intimat fi kwalunkwe kaz kif issostni r-rikorrenti. Dak li jipprovdi l-artikolu 4 huwa li fil-kaz fejn ma jkunx hemm ftehim bil-miktub, kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, is-sid ghandu l-jedd li japplika lill-Bord permezz ta' rikors li fih jelenka r-ragunijiet dettaljati ghalfejn jehtieg jiehu lura l-pussess u talba ghall-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skont id-disposizzjonijiet tal-istess artikolu.

Il-Qorti terga tirrileva li fl-atti gew esebiti kopji tas-sentenzi moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Inferjuri, kif ukoll tal-Qorti tal-Appell fejn ir-rikorrenti kienet talbet l-izgumbrament tal-intimat Buttigieg mill-fond. Minn

harsa lejn dawn iz-zewg decizjonijiet jirrizulta li l-Qorti rriteniet li l-intimat kellu titolu ta' qbiela u ghalhekk ma laqghetx it-talba ghall-izgumbrament. Mill-banda l-ohra ma jirrizultax li r-rikorrenti ntavolat kawza sabiex jekk huwa l-kaz jigu mposti kundizzjonijiet godda fil-kera ai termini tal-Artikolu 3 (2)(c) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta fosthom li tigi awmentata l-kirja.

Illi, filwaqt li din il-Qorti tirrileva li b'referenza ghar-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri jirrizulta li f'dawn l-ahhar snin il-kirja ta' tletin Lira Maltin (Lm 30) fis-sena probabilment mihiex il-kirja gusta dovuta lis-sid meta mqabbla mal-valur fis-suq, l-Qorti tqis li l-ezercizzju tal-awment tal-kera ma ghandhiex taghmlu hi u mhux fil-kompetenza taghha izda dan ghandu jintalab fit-termini tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta lill-Bord adit b'dik il-kompetenza. Il-Qorti tirrileva izda li ghall-kuntrarju ta' ligijiet ohra li jillimitaw il-massimu ta' awment fil-kera li jista' jintalab anki f'ambitu ta' kawza f'kaz ta' proprjeta' residenzjali, il-Kapitolu 199 ma jillimitax il-poter tal-Bord milli jistabilixxi awment gust fil-kera anki meta komparat mas-suq sakemm jigu pruvati l-elementi rikjesti. Jirrizulta lill-Qorti li r-rikorrenti kellha kull jedd fil-ligi li mat-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika lura fis-sena 1996 li titlob dan ir-rimedju izda kif gia espost, sal-lum, ir-rikorrenti ghadha ma rrikorrietx ghal dan ir-rimedju.

In vista tal-konsiderazzjonijiet kollha suesposti l-Qorti tqis li li l-Kapitolu 199 jipprovdi bilanc gust bejn il-jeddijiet tas-sid u dawk tal-kerrej u ghalhekk jissodisfa l-kriterju tal-proporzjonalita'. Ghalhekk il-Qorti tqis li dan ir-rekwizit gie wkoll sufficjentement sodisfatt.

In vista ta' dak kollu suespost u stante li rrizulta li t-tlett rekwiziti gew sodisfatti, jirrizulta li anki f'termini ta' gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, l-interferenza ta' l-Istat fejn jidhlu kirjiet agrikoli hija wahda permessa u mhix bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti relatati mat-tgawdija tal-proprjeta'.

<u>L-ewwel u t-tieni talba kif relatati mal-allegat ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Ir-rikorrenti tallega wkoll li qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghas-smigh xieraq kontemplati fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-Qorti ma tistax ma tirrileva li r-rikorrenti, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, ma taghmel l-ebda accenn ghal dawn iz-zewg artikoli u kif suppost dawn gew lezi fil-konfront taghha.

Illi l-Qorti wkoll analizzat l-atti in relazzjoni ma' dawn l-ilmenti u rat li mkien ir-rkorrenti ma hi qieghda tilmenta minn xi nuqqas procedurali konsistenti fost affarijiet ohra minn (i) nuqqas ta' tribunal indipendenti u mparzjali, (ii) dewmien ingustifikat waqt smigh ta' kawza, (iii) meta smigh jissokta fl-assenza tal-parti tal-kawza, (iv) nuqqas ta' applikazzjoni tal-principju tal-*audi alteram partem*, u/jew li tressaq il-kawza kif imiss, (v) meta s-sentenza tinghata minghajr motivazzjoni.

L-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jargumenta wkoll li ghalkemm minn evolviment tal-

gurisprudenza min-naha tal-organi gudizzjarji fi Strasburgu gie stabbilit li bhala parti mill-Artikolu 6 wiehed ghandu jinghata il-jedd ta' access lil Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wiehed m'ghandux ikun soggett ghall-ligi sostantiva li tirregola jew tikkontrolla l-prezzijiet, jew l-ammont ta' kera massima li tista tigi mposta f'certu tip ta' kirjiet partikolari. Din il-Qorti taqbel perfettament ma dan l-argument u ghalhekk tqis li bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta m'hemmx ksur tal-Artikoli msemmija.

Konkluzjoni dwar l-Ewwel u t-Tieni talba:

Illi in vista ta' dak kollu suespost, l-Qorti tqis li l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti mhumiex gustifikati fic-cirkustanzi tal-kaz odjern u stante li ma rrizulta l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

It-tielet, r-raba u l-hames talba - danni u kumpens:

Illi gialadarba din il-Qorti ma sabitx ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, ma hemm l-ebda danni u kumpens x'jigu likwidati u ser tghaddi sabiex tichad dawn it-talbiet.

Zgumbrament:

Illi ghall-istess ragunijiet l-Qorti lanqas ghandha ghalfejn tinoltra ruhha oltre fit-talba ghall-izgumbrament tal-intimat John Buttigieg. Madanakollu ai fini ta' kjarezza l-Qorti tikkwota mid-decizjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fl-ismijiet **J & C Properties Limited (C-29114) -vs- Nazzareno Pulis et** deciza fil-Prim' Istanza nhar is-27 ta' Frar, 2020, fejn inghad fir-rigward zgumbrament kif isegwi:

'Il-Qorti tishaq illi procediment ta` x-xorta tal-lum mhuwiex il-forum appozitu sabiex tinghata decizjoni dwar jekk inkwilin (li sal-lum kellu titolu naxxenti minn ligi tal-pajjiz) ghandux jigi zgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza li jesprimu ruhhom dwar talbiet mis-sid ghar-ripreza ta` fondi li jistghu jinvolvu l-izgumbrament tal-inkwilin. Ghall-fini tal-procediment odjern, dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni ta` jekk ligi u/jew l-applikazzjoni taghha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fondamentali tal-persuna u allura jekk abbazi tal-fattispeci ta` kull kaz dik il-ligi ghandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta` l-persuna koncernata.'

Il-Qorti wkoll tqis li din il-Qorti fis-sede Kostituzzjonali taghha m'hijiex il-fora opportuna ghal talba ta' zgumbrament kif inkluza fit-tieni talba tar-rikorrenti.

Decizjoni:

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u s-sitt eccezzjoni tal-intimat John Buttigieg;

2. Tilqa' l-bqija tal-eccezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-intimat sa fejn dawn huma kompatibbli ma' dak hawn fuq deciz;

3. Tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez interament a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
24 ta' Frar, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
24 ta' Frar, 2022