QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 2 ta' Gunju, 2022

Numru

Rikors Kostituzzjonali Numru: 369/2021 TA

Gerolamo sive Jimmy Bonavia (K.I. 0052856 M) f'isem ħuh l-assenti bħala mandatarju speċjali ta' Paul sive Pawlu Bonavia (K.I. 00392160 M) skont Prokura Ġenerali hawn annessa u mmarkata bħala Dokument A

Vs

Avukat tal-Istat

Anthony Zammit (K.I. 680244M)

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti ta' Gerolamo Bonavia u oħrajn ippreżentat fis-27 ta' Mejju 2021 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

i. "Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju uniku tal-għalqa tal-kejl ta' ċirca seba t'elef u erba mija tlieta u disgħin metru kwadru (7,493 m2), liema proprjeta' hija formanti

parti mill-kontrada magħrufa bħala 'Tal-Barrani', fil-limiti taż-Zejtun, u hija indikata bl-aħmar fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala **'Dokument B'.**

ii. Illi l-għalqa in kwistjoni kienet proprjeta tal-mejta Katerina Bonavia ossia iz-zija tar-rikorrenti Paul sive Pawlu Bonavia.

iii. Illi l-imsemmija Katerina Bonavia mietet fil-30 ta' Lulju 2019 u l-wirt tagħha ddevolva skont testment fuq r-rikorrenti u l-kuġini tiegħu u dan skont testament tad-19 ta' Lulju 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, hawn anness u mmarkat bħala **'Dokument C'.**

iv. Illi permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tal-5 ta' Ottubru 2020, fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, l-wirt tagħha ġie debitament denunzjata lil Kummissarju tat-Taxxi Interni, kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala **'Dokument D'.**

v. Illi skont kuntratt ta' diviżjoni tal-4 ta' Frar 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, l-art in kwistjoni ġie allokat lir-rikorrent Paul sive Pawlu Bonavia, hawn anness u mmarkat bħala **'Dokument E'**.

vi. Illi l-istess għalqa ilha mqabbla għal ħafna snin ossia ġenerazzjonijiet lil intimat Anthony Zammit, bil-qbiela annwali ta' wieħed u ħamsin ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu **(€51.51)** fis-sena pagabbli kull Awwissu ta' kull sena b'lura.

vii. Illi r-rikorrenti mhux qed jaċċetta l-qbiela dovuti lilu.

viii. Illi ġialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandu l-intimat Zammit huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap.199 tal-Liġijiet ta' Malta fir-relazzjonijiet ġuridiċi bejn is-sidt u l-inkwilina.

ix. Illi l-valur tal-proprieta' de quo huwa ta' ċirca **€400,000**. Għalhekk, Il-proprieta' għandha valur lokatizju sostanzjali u b'hekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss **€51.51c** fis-sena, ċertament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sid l-għalqa u l-intimat Zammit bħala gabillott tal-istess proprjeta'.

x. Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi 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 tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, is-sid huwa għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi mġiegħel illi jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan għad illi tali proroga tkun qed isseħħ kontra l-volonta' tas-sid innifsu.

xi. Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi għall-varjazzjoni jew għall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluż iżda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-każ li tkun tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu.

Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi għall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ.

xii. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullita' fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja li biha ħwejġu jkunu mgħobbija.

xiii. Illi għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qiegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tiegħu b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata, 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.

xiv. Illi inoltre, d-drittijiet tar-rikorrenti qed jiġu leżi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà tagħha liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed titgħabba bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.

xv. Illi apparti dan kollu l-liġi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx għall-gabbellagg tal-qbiela tar-raba` waqt li fondi oħra ossia proprjeta` immobbiljari oħra il-kirjiet tagħhom wara l-1 ta' Gunju 1995 jistgħu jiġu terminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.

xvi. Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tista'qatt tittermina il-qbiela tar-raba` peress illi minkejja li l-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin-nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi r-rikorrenti huwa kostrett jkompli jirċievi l-qbiela irriżorja ta' **€51.51c** fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas **€400,000.**

xvii. Illi kull awment li jista talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irriżorju u ma jikkombaċjax mal-valur lokatizju tal-għalqa fis-suq.

xviii. Illi r-rikorrenti m'għandhux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huwa jista jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

xix. Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi **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 deċiża fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.**

xx. Illi ġialadarba r-rikorrenti qiegħed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż 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.**

xxi. Illi żgur ma jistax jiġi implikat illi r-rikorrenti rrinunzja għad-dritt tiegħu biex huwa jirċievi kera ġusta għal-ħwejjġu stante li żgumbrament tal-inkwilini huwa kważi impossibli.

xxii. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidt għall-użu tal-proprjeta tagħha stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidt li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu 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).**

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

xxiv. **I**lli l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhu jirċievi b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet 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-Liġijiet ta' Malta mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjeta immobbiljari u oħra ossia bejn fondi urbani għax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummerċjali huwa għalqa u razzett imma xorta fond immobbli u għalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt 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 għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża **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 ġie deċiż li l- imposizzjoni ta' kirja unilaterali għal perjodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin oriġinali mingħajr ebda limitu u mingħajr ma pprovditilhom kera ġusta u ekwa u għalhekk fiċ-ċirkostanzi huma għandhom jirċievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-izgumbrament mill-fond stante l-piż żejjed li r-rikorrenti qed jerfgħu minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.

xxv. Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diġa' ppronunzjat ruħha f'dan ir-rigward, fil-kawża Rikors Nru. 133 / 2018 / 1 fl-ismijiet **J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET**, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, fejn fuq talbiet simili għal dawk tal-kawża odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet

tas-soċjeta rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taħt 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' rilokazzjoni obbligatorja.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qortii, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat **Anthony Zammit (K.I 680244 M)** għar-raba' tal-kejl ta' ċirca seba t'elef u erba mija tlieta u disgħin metru kwadru (7,493 m2), liema proprjeta' hija formanti parti mill-kontrada magħrufa bħala 'Tal-Barrani', fil-limiti taż-Zejtun u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

2) **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha ossia tar-raba' tal-kejl ta' ċirca seba t'elef u erba mija tlieta u disgħin metru kwadru (7,493 m2), liema proprjeta' hija formanti parti mill-kontrada magħrufa bħala 'Tal-Barrani', fil-limiti taż-Zejtun, lilhu mqabbla għal-deċenni sħaħ lil intimata Zammit bil-qbiela ta' **€51.51c** pagabbli kull Awwissu, 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-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kreawx bilanċ ġust 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-Liġi.

4) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.

5) **Tikkundanna** lill-intimati jew min minnhom jħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni".

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat preżentata fl-24 ta' Ġunju 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi qabel xejn ir-rikorrent għandu jġib prova tajba biżżejjed li turi kif il-porzjon ta' għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta**;
2. Illi preliminarjament u bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni, **ir-rikorrent ma jgawdix *locus standi* sabiex jilmenta dwar dawk il-perjodi ta'qabel ma sar il-propjetarju tal-art in kwistjoni**. Minn ħarsa lejn it-testment ta' Katerina Bonavia ('**Dokument Ċ**' anness mar-rikors promotur), jirriżulta li l-art in kwistjoni għaddiet għand ir-rikorrent u ħutu permezz ta' legat, u la r-rikorrent u lanqas ħutu ma ġew istitwiti bħala eredi universali ta' zijiethom Katerina Bonavia li ġiet nieqsa fit-30 ta' Ġunju 2019. Peress li r-rikorrent mhuwiex l-eredi universali ta' zitu Katerina Bonavia, r-rikorrent ma jista' qatt igawdi *locus standi* sabiex jilmenta dwar xi ksur tad-drittijiet fondamentali tal-istess zitu. Kull jedd ta' azzjoni li jista' jitnissel dwar xi allegat ksur tad-drittijiet fondamentali ta' Katerina Bonavia jista' jiġi mqajjem biss mill-eredi universali tal-istess Katerina Bonavia u mhux mir-rikorrent li huwa sempliċement legatarju;

3. Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrent qed jattakka t-tħaddim tal-**Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta** fuq is-saħħa tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** dan ma jistax jiġi mistħarreġ. Dan qiegħed jingħad għaliex skont l-**artikolu 32(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dak l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;
4. Illi f' kull każ ir-rikorrent ma ġarrab l-ebda ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ġidu taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha tiegħu fuq il-ġid in kwistjoni. Tant hu hekk, li **l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199** isemmi lista sħiħa ta' ċirkustanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu. Minbarra hekk ir-rikorrent bħala sid jista' wkoll titlob li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-**artikolu 3 tal-Kapitolu 199**;

5. Illi safejn imbagħad 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 dak il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjur u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja, u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li

l-esponent ma jarax kif il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. Illi lanqas mhuwa minnu li r-rikorrent jinsab imċaħħad milli jieħu l-pussess effettiv tar-raba' skont il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta 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 mhuwa minnu li minħabba l-liġi r-rikorrent ma jistax jikseb kumpens ġust mill-kirja tal-art. Anzi, kontra dak li jgħid ir-rikorrent, l-**artikolu 3(ċ) tal-Kap 199** jagħtih l-jedd li jekk irid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja 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. Jiġi b'hekk li anke il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex mistħoqq;

7. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea** u l-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċepixxi li dawn l-artikoli huma inapplikabbli għall-fattispeċie tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-'*procedural fairness'* ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi 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;

8. Illi għalhekk ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, m'għandhomx jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrent dwar ir-rimedji u l-ħlas tal-kumpens u danni;

9. Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak ġia eċċepit, anke li kieku għal-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent u tordna lill-esponent iħallas xi kumpens pekunjarju u/jew non-pekunjarju lir-rikorrent, **kwalunkwe kumpens għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti l-fatt li r-rikorrent sar l-propjetarju uniku tal-art in mertu mill-<u>4 ta' Frar 2021</u>** (ara Dok E, anness mar-rikors promotur). Bejn iż-żmien tat-<u>30 ta' Lulju 2019 u t-3 ta' Frar 2021</u> ir-rikorrent kien kompropjetarju tal-art in mertu flimkien ma seba' oħra minn ħutu li mhumiex parti minn din il-kawża. Illi għalhekk ir-rikorrent la jista' jingħata xi danni li jistgħu jkunu dovuti lill-ħutu u wisq anqas danni li jistgħu ikunu dovuti lill-eredi ta' zithu Katerina Bonavia, l-anteċessura fit-titolu tar-rikorrent;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun hemm il-ħtieġa;

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tiegħu".

Rat ir-Risposta tal-intimat Anthony Zammit ppreżentata fit-2 ta' Lulju 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1.Illi fl-ewwel lok l-esponenti umilment jeċċepixxi illi, filwaqt li jirrikonoxxi li għandu locus standi, huwa bl-ebda mod ma jista' qatt ikun responsabbli, qua ċittadini privat, ta xi leżjoni ta' drittijiet fondamentali tar-rikorrent u għalhekk la għandu jiġi kkundannat jħallas xi kumpens u wisq anqas l-ispejjeż ta' din il-proċedura;

2. Illi fit-tieni lok, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta fihom infushom ma humiex leżivi tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrent u bl-ebda mod ma jmur kontra l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ċertament ma għandhomx jagħtu lok għall-iżgumbrament tal-esponenti. Invece dawn l-istess liġijiet, isaħħu l-jeddijiet tas-sid billi jikkontemplaw dawk iċ-ċirkostanzi fejn il-kirja agrikola tista" ma tiġġeddidx u kif ukoll jillimitaw il jedd tar-rilokazzjoni;

3. Illi fit-tielet lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, ir-rikorrent għandu kull jedd jitlob għal żieda fil-qbiela u b'hekk qed jiġi eċċepit illi huwa ma eżawrietx ir-rimedji ordinarji skont il-liġi kif ġustament jitlob Il-proviso tas-subinċiż (2) tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

4. Illi fir-raba' lok, u mingħajr ebda preġudizju għall-premess, jiġi eċċepit illi l-Istat għandu kull dritt li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta kemm-il darba dan il-kontroll huwa preskritt bil-liġi u jservi għan leġittimu u ċioe' fl-interess ġenerali;

5. IIIi fil-ħames lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, l-esponenti umilment jikkontendi illi r-rimedju tal-kumpens, jekk mistħoqq, għandu jkun biżżejjed u effettiv;

6. IIIi finalment l-esponenti umilment jirriserva, minn issa l'jedd ta' rivalsa kontra l-Gvern ta' Malta f'każ illi huma jiġu intortament u mingħajr ebda ħtija ta' xejru zgumbrati mill-fond lilhom mikri, inkluż li jżommu l-istess responsabbli għal kull dannu u ħsara li jistgħu isofru.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti umilment jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat in-nota tal-intimat Avukat Ġenerali li permezz tagħha irtira l-ewwel eċċezzjoni tiegħu;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Marzu 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti:</u>

Din il-kawża tirrigwarda l-għalqa tal-kejl ta' ċirca seba telef u erba mija tlieta u disgħin metru kwadru (7,493m^2) formanti parti mill-kontrada magħrufa bħala 'Tal-Barrani', fil-limiti taż-Żejtun, indikata bl-aħmar fil-pjanta annessa u mmarkata bħala Dokument B (a' fol 14).

Din l-għalqa, li hija imqabbla lill-intimat Azzopardi, pprevjeniet in parti lir-rikorrent nomine bis-saħħa ta' testment tad-19 ta' Lulju 2016 fl-atti tan-nutar Pierre Cassar (ara a' fol 15). Bi klawsola (d) din l-art tħalliet bħala legat minn zithom Caterina Bonavia lir-rikorrent u ħutu. Halliet bħala uniku eredi universali tagħha lin-neputi tagħha Lawrence Bonavia, li ma hux parti f'din il-Kawża.

Permezz ta' Att diviżjoni fl-atti tan-nutar Pierre Cassar tal-4 ta' Frar 2021, l-art kollha ġiet assenjata minn ħutu lir-rikorrent nomine (a' fol 21).

Skont il-premessi tar-rikors promotur u l-affidavit ta' Gerolamo sive Jimmy Bonavia (a' fol 7), li din l-għalqa "*ilha mqabbla għal <u>ħafna snin ossia ġenerazzjonijiet</u> lill-intimat Anthony Zammit, bil-qbiela annwali ta' wieħed u ħamsin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€51.51) fis-sena pagabbli kull Awwissu ta' kull sena b'lura*" (ara premessa numru vi u affidavit para vi). Ma ġie preżentat ebda ktieb tal-irċevuti tal-qbiela u l-anqas huwa magħruf bi preċiżjoni meta fil-fatt bdiet il-qbiela ħlief għal xi ħjiel imċajpar għall-aħħar.

Minkejja li r-rikorrent nomine jippremetti li ilha mqabbla għall-ġenerazzjonijiet, fix-xhieda tiegħu l-intimat Anthony Zammit jgħid li kien ħa l-art bi qbiela l-ewwel darba meta kellu 20 sena, iżda d-data preċiża qatt ma ġiet magħrufa (ara xhieda tiegħu fis-seduta tat-8 ta' Frar 2022).

Skont l-istess rikorrenti nomine, l-qbiela ma hiex preżentament tiġi aċċettata (ara premessa numru vii, affidavit para vii u xhieda a' fol 74).

<u>Punti ta' Liġi:</u>

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti nomine qed jilmenta li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qed jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-art in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), l-artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni, kif ukoll l-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzjoni ta' Malta.

Dan għaliex skont l-imsemmija liġi, in partikolari l-artikoli 3, 4 u 14, qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Anthony Zammit (K.I. 680244M) għar-raba inkwistjoni minħabba:

1. *"a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap 199, is-sid huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi għall-varjazzjoni jew għall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluż iżda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-każ li tkun*

tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu."

2. "*l-artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi 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 tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tinkkonkorri mqar waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, is-sid huwa għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi mġiegħel illi jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan għad illi tali proroga tkun qed isseħħ kontra l-volontá tas-sid innifsu.*"
3. "*l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullitá fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja li biha ħwejħu jkunu mgħobbija.*"
4. "*id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qiegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tiegħu b'karenza tal-interess pubbliku neċċessarju sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata.*"
5. "[I]*d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetá tagħha liema kontroll u interferenza jikkostitiwixxu piż sproporzjonat li qed titgħabba bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.*"

6. Wkoll, "*l-liġi hija diskriminatorja in konfront tas-sidein stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx għall-gabbellaġġ tal-qbiela tar-raba' waqt li fondi oħra ossia proprjetá immobbiljari oħra il-kirjiet tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995 jistgħu jiġu terminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.*"

7. "*a tenur tal-...Kap 199 tal-Liġijiet ta' Mata r-rikorrenti ma' tista qatt tittermina il-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjetá m'hijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess krija lill-uliedhom u/jew lin-nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwat illi r-rikorrenti huwa kostrett jkompli jirċievi l-qbiela irriżorja ta' €51.51c fis-sena*".

Fid-dawl tal-osservazzjonijiet magħmula mill-Avukat tal-Istat, il-Qorti tħoss li għandha mill-ewwel tiċċara prinċipju ta' importanza li jolqot it-tħaddim ta' proċeduri bħal dawn. Il-Qorti tirrileva li, ir-rikorrent nomine ma jistax jinvoka il-ksur tad-dritt fundamentali quddiem il-Bord'. F'azzjoni bħal din fejn **qed jintalab li jiġu mpunjati bħala anti-kostituzzjonali d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199**, il-Qrati tagħna dejjem ċaħdu eċċezzjoni tal-eżawriment tar-rimedju ordinarju. Dan minħabba r-raġuni li "*l-ilment tar-rikorrenti kif miġjub quddiem din il-Qorti, ma jistax jiġi ppreżentat quddiem qorti ordinarja għaliex it-talba tagħha hija inekwivokabbilment għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha u għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens u danni riżultanti. Tirrileva li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u d-disposizzjonijiet tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali sabiex tisma' lmenti dwar allegati ksur tad-drittijiet*

fundamentali kif sanċiti permezz ta' dak l-Att u anki permezz tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) tal-imsemmija Kostituzzjoni, huma ċari u ma jagħtu l-ebda ġurisdizzjoni residwa jew ta' xort'oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu trattati lmenti ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem." (**Vincenza sive Sina Magro vs l-Avukat tal-Istat et ġia ċitata supra; ara wkoll is-sentenza ġia ċitati supra Avukat Dottor Francis Lanfranco -vs- Avukat Ġenerali et:** "*Id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 u l-applikazzjoni taghhom huma l-pern tal-lanzjanza kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrent. Kif qatt jistghu ghalhekk ir-rimedji li l-Kap 199 qieghed ghad-disposizzjoni tas-sid jitqiesu bhala effettivi meta r-rikorrent iqieghed in diskussjoni l-ligi ordinarja? Anke jekk il-Bord ghandu s-setgha li jzid il-qbiela jew li jordna l-izgumbrament tal-inkwilin jekk jirrizultaw ic-cirkostanzi previsti mil-ligi, il-Bord m`ghandux is-setgha li jistharreg l-allegat ksur tal-jeddijiet fondamentali lamentati mir-rikorrent. Dikjarazzjoni dwar lezjoni ta` drittijiet fondamentali, kif mitlub mir-rikorrent, tista` tinghata biss minn din il-qorti fil-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha.*" (emfażi tal-Qorti u ara wkoll Sentenza fl-ismijiet **Baldacchino Holdings Limited vs Avukat Ġenerali et** fejn intqal li "*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.*").

Konsiderazzjonijiet:

Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni

L-Artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni jfittex li jiżgura l-protezzjoni tal-liġi lill-individwu billi jeżiġi 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 jfittex l-istess protezzjoni billi jeżiġi li "*Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu..., kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi.*"

Ir-rikorrenti jilmentaw li ġie leż id-dritt taħt dawn l-artikoli mhux għax f'xi proċeduri għal deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tagħhom huma ma ngħatawx smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn qorti jew awtoritá oħra ġudikanti indipendenti u imparzjali. Ir-rikorrenti qed isostnu l-ilment tagħhom abbażi ta' dawn l-artikoli tal-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta għaliex ma jagħtuhomx rimedju effettiv għal raġunijiet minnhom premessi (ara premessa xviii tar-rikors promotur).

Il-Qorti għalhekk tifhem li r-rikorrent qiegħed jilmenta li ma inagħtax smiegħ imparzjali jew ma jistax jingħata dan is-smiegħ, mhux minħabba tul irraġjonevoli ta' proċedura jew minħabba nuqqas ta' imparzjalita' mill-membri tal-Bord, iżda għaliex qabel dawn il-proċeduri ma' hemmx liġi idoneja li toffri rimedju kif irid l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni jew l-ermenatika sentenzjali dwar dan l-aspett. Għalhekk huwa ċar li r-rikorrent nomine qiegħed jillimita dan l-ilment għall-fatt li

ma' għandux rimedju effettiv għaliex kif jgħid huwa stess, ma jistax iżid il-kera fid-dawl ta' kif il-Bord dejjem jippronunzja ruħhu f'dan ir-rigward.

Din il-Qorti tqis li dan l-ilment ma jinkwadrax ruħhu taħt l-imsemmija artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali. Trid tinżamm distinzjoni bejn il-prinċipju ta' smiegħ xieraq u rimedju effettiv. Il-Qorti tirrileva li taħt il-Konvenzjoni, smiegħ xieraq huwa trattat f'artikolu 6 mentri dak r-rimedju effettiv huwa konċepit fl-artikolu 13 tal-konvenzjoni. Taħt il-Kostituzzjoni ma hemmx artikolu korrispondenti għal dak tal-Konvenzjoni għalkemm illum l-ermenautika ġurisprudenzjali lokali tirrikonnoxxi li rimedju bil-karatteristiċi legali kollha żvillupati mill-ECHR huwa element sine qua non jekk ma rridux li d-drittijiet f'kapitolu 4 tal-Kostituzzjoni u dawk konvenzjonali ma jkunux biss jesistu fit-tejorija. F'dan ir-rigward intqal, li *"Article 13 cannot be read as requiring the provision of an effective remedy that would enable the individual to complain about the absence in domestic law of access to a court as secured by Article 6 § 1"* (ara **Sentenza tal-ECHR fl-ismijiet Yassar Hussain -vs- the United Kingdom, 2006, § 26**).

Hija l-fehma ta' din il-Qorti, li huwa ravviżabbli li f'ċertu każijiet ta' liġijiet ordinarji jista' jkollok smiegħ xieraq u li għalhekk ma hemmx ksur tal-artikolu 6 (Kon) jew 39 (Kost), għalkemm l-istess liġi nnifisha ma tagħtix rimedju. Per eżempju, dan jista' jkun il-każ huwa f'azzjoni taħt artikolu 469A tal-Kap 12 peress li hawn, il-Qorti tista' biss tagħti dikjarazzjoni li l-għemil ta' Awtorita' pubblika huwa ultra vires mingħajr pero', ma tista' tkun sostitwita d-diskrezzjoni tal-imsemmija

Awtorita' b'dik tal-Qorti. Pero' dan ma jfissirx li l-individwu ma jistax ifittex għall-otteniment ta' rimedju effettiv.

In sostenn ta' dan l-argument jingħad li l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jistipula li "*Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali…*" (emfażi tal-Qorti). Dan l-artikolu jindirizza lil dak l-appart aġġudikattiv Istituzzjonali u kwindi l-Awtorita' nazzjonali, li għandha s-setgħa li tagħti rimedju fil-kaz ta' ksur.

L-Awtorita nazzjonali tista' tkun kull xorta ta' istituzzjoni, bħal ma huwa l-Uffiċċju tal-Ombudsman u anke kummissjoni paralmentari (Ara **Leander -vs- Sweden tal-1987** u **Boyle u Rice -vs- Renju Unit tal-1988**). Għalhekk, Artiklu 13 tal-Konvenzjoni, fil-prinċipju, jikkonċerna ilmenti ta' sustanza ta' ksur tad-drittijiet imħarsa mill-Konvenzjoni u anke mill-Kostituzzjoni. B'dan il-mod, qiegħed ikun ennunċjat il-prinċipju li l-Istat għandu l-obbligu li jħares dawn id-drittijiet l-ewwel u qabel kollox fil-qafas tal-ordinament ġuridiku li joffri l-Istat. Dan isir permezz ta' artikolu 13, permezz tad-dritt addizjonali li jiggarantixxi li l-individwu b'mod effettiv li igawdi dawn id-drittijiet (ara **Kudla -vs- Polonja tas-sena 2000**). B'hekk għandu jinftiehem, li dak li jennunċja artiklu 13 tal-Konvenzjoni huwa fiħ innifsu dritt għalih, separat minn kull dritt ieħor fil-konvenzjoni, għalkemm essenzjali u addizjonali għal dawk id-drittijiet. L-Awtorita Nazzjonali li jirreferi għalija dan l-artikolu, f'dan il-każ, fl-ordinament ġuridiku Malti, hija din il-Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali tagħha li lilha hija konferrita s-setgħa li tipprovdi kull rimedju li jidhrilha li huwa xieraq u desiderabbli bis-saħħa tal-artikolu 46(2) u

artikolu 4(2) tal-Kostituzzjoni u tal-Kap 319 tal-liġijiet ta' Malta rispettivament biex b'hekk tkun tista' tagħti dan ir-rimedju.

Għalhekk tajjeb li jiġi ukoll osservat, li artikolu 13 għandu applikazzjoni *ex post facto* għaliex jippresupponi, li l-ewwel id-dritt irid ikun dikjarat miksur. Propju għalhekk, l-emfażi li għamlet il-Qorti aktar 'l fuq meta ċċitat testwalment dak li jiddisponi l-arikolu 13 tal-Konvenzjoni. Evidentement, dan il-ksur irid ikun sar minħabba xi liġi domestika li fiha nnifisha hija anti-kostituzzjonali jew b'konsegwenza li xi Awtorita' esekuttiva jew uffiċjal pubbliku, b'għemilhom jiksru xi dritt fundamentali. Jekk iseħħ dan il-ksur, huwa imħolli lil din il-Qorti li tinvestiga jekk dak li jkun ingħatax smiegħ xieraq u jekk le, jingħata rimedju għal dak il-ksur.

Sa fejn jirrigwarda l-ilment tar-rikorrent dwar ksur ta' arikol 6 u 39 tal-Kostituzzjoni u konvenzjoni rispettivament, issir referenza għas-**Sentenza fl-ismijiet Pauline Cilia vs L-Avukat Ġenerali et deċiża fis-27 ta' Frar 2019** fejn din il-Qorti diversament presjeduta irrieniet hekk f'dan ir-rigward:

"*Qed jigi allegat ksur tal-jedd fundamentali tal-rikorrenti taht l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni in kwantu li l-Bord li Jirregola l-Kera kellu idejh marbutin bil-ligi u ma seta' qatt jaghti rimedju effettiv la sabiex tigi awmentata l-kera u lanqas biex ir-rikorrenti tirrifjuta li l-kirja tiggedded. Din il-Qorti tirrileva pero li, f'din il-kompetenza taghha, hija ma tidholx fil-mertu ta' deċizjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera, ghax mhux kompitu taghha li tirrevedi l-mertu tas-sentenzi moghtija minn Qrati jew Bordijiet ohra. Il-kawza odjerna tirrigwarda biss l-aspetti kostituzzjonali u/jew konvenzjonali tad-drittijiet invokati.*

Inoltre imkien mill-provi jirrizulta li r-rikorrenti ma nghatax smigh xieraq quddiem il-Bord. Illi ghalhekk il-Qorti ssib li ma jirrizultax li saret xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif mitlub. It-talbiet l-ohra ghal kumpens kienu jkunu l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jeddijiet invokati, imma f'dan il-kaz ma hemm ebda lezjoni, ghalhekk f'dan il-kaz it-talbiet erba', hamsa u sitta ma jistghux jintlaqghu."

F'dan ir-rigward il-kelma "*fair*" f'artikolu 6 tal-Konvenzjoni, li insibuha ukoll fl-artikolu korrispondenti tal-Kostituzzjoni u ċioe' 39(1) fl-iżvillupp tal-ermenewtika tal-ECHR huwa riassunt hekk:

"there is often misunderstanding as to the exact meaning of the term "fair" in Article 6 § 1 of the Convention. The "fairness" required by Article 6 § 1 ***is not "substantive" fairness*** *(a concept which is part-legal, part-ethical and can only be applied by the trial court),* ***but "procedural" fairness****. Article 6 § 1* ***only guarantees "procedural" fairness****, which translates in practical terms into adversarial proceedings in which submissions are heard from the parties and they are placed on an equal footing before the court (Star Cate Epilekta Gevmata and Others vs Greece (dec.)). The fairness of proceedings is always assessed by examining them in their entirety, so that an isolated irregularity may not be sufficient to render the proceedings as a whole unfair (Miroļubovs and Others v. Latvia, § 103)."* (Emfażi tal-Qorti. **Ara Guide on Article 6 of the Convention – Right to a fair trial (civil limb) pg 39**).

F’dan is-sens, għandu raġun l-Avukat tal-Istat f’dak li jgħid fis-sebgħa risposta tiegħu (a’ fol 36). Di fatti huwa ċar, li r-rikorrent qiegħed jilmenta mill-partijiet sostantivi tal-liġi, prinċipalment artikoli 3, 4, u 14. L-applikazzjoni ta’ dawn l-artikoli ma jinċidux fuq il-proċedura iżda fuq is-sustanza ta’ dak li tiddisponi l-liġi. Bl-applikazzjoni tagħhom ma jfissirx li r-rikorrent mhux ser jingħata aprijoristikament smiegħ xieraq minħabba li ser ikun f’xi svantaġġ proċedurali.

Il-Qorti hija ukoll konsapevoli, li bis-Sentenza Kostituzzjonali per Imħallef **Joseph Zammit Mckeon fl-ismijiet Perit Ian Cutajar et -vs- Avukat Ġenerali et mogħtija fis-16 ta’ Diċembru 2019** gie affermat mod ieħor. Pero’, din il-Qorti kif presjeduta, mhux qed tagħmel tagħha r-raġunament f’dik il-Kawża. Għalhekk sa fejn jirrigwarda dan l-ilment il-Qorti ser tkun qiegħda tiċħdu (ara wkoll f’dan is-sens, is-**Sentenza mogħtija minn din l-istess Qorti fl-ismijiet Joseph Farruġia et vs l-Avukat tal-Istat et, datat 12 t’April 2022**).

<u>Artikolu 37 tal-Kosititutzzjoni u l-ewwel Artikolu protokollari tal-Konvenzjoni</u>

Ġie dejjem rikonoxxut li l-kera ta’ raba’ kif kontrollata u ristretta bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 hija legali u magħmula għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u għalhekk konformi mal-ewwel żewġ prinċipji stabbiliti f’dawn l-Artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali. L-ilmenti fuq dawn id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 fil-fatt dejjem jolqtu t-tielet prinċipju ta’ bilanċ ġust stabbilit fl-istess artikoli konvenzjonali u kostituzzjonali.

Li jrid jitqies minn din il-Qorti huwa jekk id-disposizzjonijiet tal-kap. 199 jikkostitwixxux jew le interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid. Dan jiġifieri jrid jiġi determinat billi jiġi stabbilit li tesisti interferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet tal-kap. 199 għaliex "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi u l-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

L-ewwel ilment jittrattta il-kumpens xieraq. Il-*vexata queastio* li għandha quddiemha din il-Qorti hija bħal dik li qed jiltaqgħu magħha ta' spiss dawn il-Qrati fost oħrajn Fis-**Sentenza fl-ismijiet J & C Properties Limited (C. 29114) -vs- Nazzareno Pulis et mogħtija fit-23 ta' Novembru 2020**. Hawn hekk il-Qorti Kostituzzjonali qablet mal-ewwel Qorti li "*dawn ir-restrizzjonijiet* [imposti bil-Kap. 199] *fuq id-drittijiet tas-sid huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi; għalhekk il-kwistjoni hi jekk, għal dawn ir-restrizzjonijiet, is-sid huwiex jingħata kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li tkun għall-inqas mhux wisq anqas minn kemm jista' jdaħħal is-sid fis-suq ħieles.*" (sottolinear ta' din il-Qorti). F'dan ir-rigward il-Qorti Kostituzzjonali għarfet li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani. Dan minħabba li, diverżament mill-artikolu 4 tal-Kap. 69 jew l-artikolu 1531Ċ u 1531D tal-Kap. 16, il-Kap. 199 ma jimponi ebda indiċi jew formola matematika li torbot idejn il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' fil-likwidazzjoni tal-Kumpens mogħti minnu taħt l-Artiklu 41 (b) l-Kap. 199.

Fis-Sentenza il-Qorti irriteniet li "*xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu.*" Jidher li il-Qorti waslet għal din il-konklużjoni minħabba l-prassi ġenerali meħuda mill-Bord li ma jaħdimx il-kumpens fuq kriterji tas-suq ħieles jekk ir-raba' fl-inħawi ikunu wkoll għadhom soġġetti għal kirjiet qodma li huma bl-istess mod ikkontrollati. Di fatti intqal hekk:

"*14. ... ma huwiex għal kollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera reċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żiedit fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.*

15. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu."

Tajjeb li jingħad li l-prassi ma hiex liġi imma applikazzjoni f'sens wisa' suġġettiva tagħha. Għalhekk, jekk qiegħed jingħad li b'konsegwenza tad-deċiżjonijiet tal-Bord ma hiex issir ġustizzja mas-sid dan mhux bil-fors ifisser li l-liġi hija ħażina fiha innifisha. Jekk qatt huwa l-mod kif qed tkun applikata jew interpretata l-liġi li ma hiex korretta. Dan ifisser, li jekk qatt, għandha tkun attakkata dik il-prassi u mhux il-liġi fiha innifisha.

Dan qiegħed jingħad għaliex huwa rikonoxxut, li l-Bord ma għandux idejħ riġidament marbutin bil-liġi, bħal fil-każ tal-Kap 158 u 69 tal-liġijiet, fil-każ ta' awment tal-kera. F'dawn l-aħħar liġijiet, il-kera hija tassattivament revedibbli fil-konfini tal-kriterji stretti li tistabilixxi l-liġi stess bis-saħħa ta' formuli matematiċi, għalhekk ebda Qorti ma tista' tinjora dawn x-xorta ta' kriterji. Fl-affidvait tiegħu ir-rikorrent ukoll jgħid li l-Bord ma jgħatix aktar mid-doppju żieda meta dan ma hux minnu (a' fol 8). Imkien fil-liġi ma hemm dan il-kriterju. Din hija biss impressjoni popolari li ġiet perpetwata mill-liġijiet tal-kera ta' fondi urbani qabel Gunju 1995.

Huwa minnu li artikolu 3(2)(c) tal-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta jipprovdi linja gwida kif għandhom ikunu approvati tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, fosthom żieda fil-kera. Imma huwa minnu ukoll, li dawn il-linji gwida jagħtu aktar latitudini lil Bord biex jeżerċita il-poteri tiegħu b'aktar liberalita' jekk iħoss li ċ-ċirkostanzi jippermettu. Huwa minnu li hija prassi tal-Bord li f'dan ir-rigward li talinqas f'għajnejn is-sidien titqies bħala konservattiva fil-każ ta' tibdiliet fil-kirja jew awment fil-ħlas ta' kera.

Minn naħa l-oħra din il-prassi trid titqiegħed fil-kuntest ta' deċenni ta' snin fejn dawn ix-xorta ta'liġijiet dejjem kienu imfassla biex iħarsu s-settur tal-biedja għalhekk mhux eskluż, li l-Bord ha jieħu din il-posizzjoni biex iħares is-settur agrikolu, kif wara kollox huwa l-oġġettiv soċjali tal-liġi. Qabel il-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta, kien hemm l-Avviż tal-Gvern numru 242 tal-1943 Dwar it-Trażżin tal-Qbejjel u qabel dak l-avviż kien hemm ordinanza oħra li ukoll bl-iskop li tħares art agrikola. Dan il-fatt ikompli ukoll issaħħaħ il-fehma kemm l-Istat Malti tul iż-

żminijiet dejjem ħares lejn dan is-settur bħala essenzjali għas-Soċjeta' Maltija. Dan ifisser li l-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta ma hux liġi unika, iżda leġislazzjoni tipika għal dan is-settur.

Għalhekk, sta għas-sid, li jikkonvinċi lil Bord kif kostitwit taħt il-liġi, li dak li jipprovdu l-artikoli partikolari, għandhom jkunu applikati għax-xenarju soċjo-ekonomiku tal-lum u mhux ta' meta tkun saret il-kirja jew il-liġi. Fi ftit kliem, il-kriterju ta' kemm jitħallsu kirjiet oħra fil-viċinanzi ma jfissirx ta' bil-fors li jrid jittieħed biss kont ta' dak li qiegħed effettivament jitħallas, iżda ta' dak li għandu jitħallas skont iż-żminijiet tal-lum. Li kieku ma jkunx hekk, l-istess liġi titlef mid-dinamika tagħha, b'mod li ma jkunx qiegħed jittieħed kont taż-żminijiet kurrenti. Jista' jkun li l-kera li kienet titħallas fl-oriġini ta' dawn il-kirjiet kienet waħda tajba u tirrispetta id-drittijiet tas-sidien. Sa mill-bidu ta' din il-liġi ma kien hemm ebda kriterji fissi dwar il-fissazzjoni ta' kirjiet agrikoli, bħal ma dejjem kien fil-każ ta' kirjiet urbani. Iżda bħal fil-każ ta' fondi urbani, meta f'kawżi bħal dawn l-periti jiġu inkarigati minn dawn il-Qrati biex jiskopru l-prezz kurrenti tal-lum, dawn ma jħarsux kemm qed titħallas kera fil-każ ta' fondi fil-viċinanzi, li tista' tkun għadha kera antika, iżda jħarsu lejn kemm hija l-kera ta' dawn il-fondi fis-suq miftuħ. Il-Qorti ma tarax li hija ħaġa impossibbli li l-Bord jagħmel l-istess b'dana li dejjem iżomm quddiem għajnejh il-miri soċjali li trid tilħaq din il-liġi, għaliex minn naħa l-oħra l-anqas il-gabilott ma għandu jitqiegħed f'sitwazzjoni li ma jkunx jista' jħallas ammonti ta' kera li jkunu esuberanti.

F'żewġ Sentenzi mogħtija per Imħallef Joseph Zammit McKeon fit-**18 ta' Marzu 2021 fl-ismijiet Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat tal-Istat et**, u per **Imħallef Miriam Hayman fid-29 ta' Settembru 2021 fl-ismijiet Baldacchino Holdings Limited (C-10716) vs Avukat Ġenerali et, il-Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali)** il-Qorti ddeċidet li tagħmel referenza għas-Sentenza ta' **J & C Properties Limited (C. 29114) -vs- Nazzareno Pulis et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali u straħet fuq l-istess raġunament li wasslet għalih dik il-Qorti:

"*Fejn jidhol l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, kienu diversi d-decizjonijiet tal-qrati taghna fejn kienet dikjarata vjolazzjoni. Il-qorti tosserva illi l-bicca l-kbira tad-decizjonijiet tal-qrati taghna kienu jolqtu l-applikazzjoni tal-Kap 158. Ohrajn kienu jirrigwardaw l-applikazzjoni tal-Kap 69. Il-kaz tal-lum jittratta dwar allegata vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni bl-applikazzjoni tal-Kap 199. Il-qorti tghid illi, anke ghall-kaz in ezami, ghandu jghodd dak li hareg mill-gurisprudenza tal-qrati taghna fil-kazi li ghalihom saret referenza aktar kmieni, anke tenut kont tas-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza* `***J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et***` *(op. cit.).*" (**Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat tal-Istat et**).

"• *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.**"* **(Baldacchino Holdings Limited (C-10716) vs Avukat Ġenerali et) .**

Huwa importanti li ssir referenza għas-**Sentenza mogħtija per imħallef Lawrence Mintoff fl-ismijiet Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et deċiża fis-17 ta' Diċembru 2021, il-Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali)**. Hawnhekk, il-Qorti s-senjalat osservat dak li intqal li fid-**Deċizjoni fl-ismijiet *Bradshaw and Others vs Malta, App. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru, 2018 li*** l-istess prinċipji huma applikabbli fil-każ ta' fondi urbani huma ukoll applikabbli fir-rigward ta' raba' li l-qbiela tagħha hija regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199.

Din il-Qorti temmen, li għalkemm fir-rigward ta' fondi agrikoli ukoll hemm in dibattitu tal-ħarsien tad-dritt fundamentali tal-ħarsien ta' godiment ta' propjeta', il-kriterji ma humiex bilfors dejjem l-istess, mehud in konsiderazzjoni l-oġġettivi soċjali differenti li jridu jilħqu ż-żewġ liġijiet. Din il-Qorti temmen, li l-ECHR li f'ħafna mis-Sentenzi tagħha mhux qiegħda tkun konnessa mar-rejaltajiet soċjali u ekonomiċi li jipprevalu f'Malta: gżira żgħira, nieqsa minn kull xorta ta' riżors naturali, bl-ogħla densita' ta' popolazzjoni b'kull kilometru kwadru fl-Ewropa u li l-art agrikola aktar ma jgħaddu is-snin dejjem qed issir skarsa. F'dan ir-rigward anke l-istess Eurostat għadha kemm ippubblikat statistiċi li juru li Malta hija għandha fost l-ogħla erosjoni ta' ħamrija fl-Unjoni Ewropeja kalkolata fl-ammont ta' 18% tal-wiċċ kollu agrikolu Malti mill-2018 'l hawn (ara **Times of Malta tas-27 ta' mejju 2022**). F'dan ir-rigward huwa ta' utilita' li terġa' issir referenza għall-osservazzjoni li saret fis-**Sentenza ta' Vincenza Magro** li żgur ma tistax issir fil-każ ta' fondi urbani:

"…..meta ġiet ippromulgata din il-liġi, id-dmir tal-Istat kien wieħed aktar oneruż, kemm minħabba l-fatt li l-istat ekonomiku u finanzjarju tal-pajjiż kien jirrifletti n-nuqqasijiet fis-soċjetà ta' dak iż-żmien, u anki għaliex huwa f'dawn l-aħħar snin anki bħala konsegwenza ta' żieda qawwija fil-popolazzjoni hawn Malta, li permezz ta' suq ħieles li nfetħet u saret possibbli b'mod kompettitiv u realistiku, l-importazzjoni tal-prodott agrikolu sabiex b'hekk ġiet assigurata li d-domanda ta' tali prodott tintleħaq sew. Tagħraf iżda li xorta waħda jibqa' l-fatt li l-Istat għandu responsabbiltà qawwija li jassigura li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq din l-importazzjoni, li f'każijiet ta' force majeure tista' b'xi mod tfalli jew tonqos

sostanzjalment, kif rajna li jista' jkun il-każ f'dawn l-aħħar sentejn minħabba l-pandemija, aktar u aktar tenut kont tal-fatt li l-pajjiż jiddependi dejjem fuq it-trasport tal-baħar u tal-ajru. Għalhekk l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur tal-agrikoltura ma jfallix fl-ebda mument."

Din il-Qorti tkompli żżid li fil-każ ta' liġi bħal din, l-Istat huwa ggwidat ukoll mid-dikjarazzjonijiet ta' prinċipji f'kapitolu 2 tal-Kostituzzjoni li fost oħrajn wieħed mill-prinċipji gwida hemm artikolu 9(2) li jiddisponi Hekk :

"L-Istat għandu jħares u jikkonserva l-ambjent u r-riżorsi tiegħu għall-benefiċċju tal-ġenerazzjonijiet preżenti u futuri u għandu jieħu miżuri sabiex jindirizza kull għamla ta' degradazzjoni tal-ambjent f'Malta, inkluża dik tal-arja, l-ilma u l-art, u kull tip ta' problema ta 'tniġġis u sabiex jippromwovi, irawwem u jappoġġja d-dritt għall-azzjoni favur l-ambjent." (emfażi tal-Qorti).

Il-Qorti ma għandha ebda dubbju, li meta ġiet promulgata din il-liġi, tlett snin wara li ġiet fis-seħħ il-Kostituzzjoni, il-leġislatur kien ispirat minn din il-parti tal-Kostituzzjoni, tant li tipprovdi li fil-każ ta' teħid tal-art lura mis-sid għall-iżvillupp, raba' li hija saqwi, anke jekk joħorġu l-permessi tal-bini, ma tistax tittieħed mis-sid meta l-art tkun soġġetta għall-kirja agrikola. Il-liġi hija ukoll preokkupata biż-żamma u manutenzjoni tajba tar-raba da parti tal-gabillott, tant li n-nuqqas li jieħu ħsieb ir-raba' hija waħda mill-istanzi fejn is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-pussess tal-art pero' meta joħodha lura ma għandux ir-rabtiet li għandu l-gabillott. Għalhekk il-bidwi huwa obbligat li ma jħalliex li l-art ma tinħadimx u jieħu ħsiebha u li l-ħitan tas-sejjiegħ jinżammu fi stat tajjeb u hekk ukoll kull benfikati, altrimenti, skont artikolu 4 tal-ligi jkun qieghed jissogra li jitlef it-titolu.

Il-Liġi qed tagħti inċentiv lill-gabilott li jikkonserva u jippriserva l-patrimonju rurali taħt piena li jitlef is-sors ta' għixien tiegħu.

Din il-Qorti temmen, li fil-każ ta' liġijiet ġenerazzjonali fejn jispikka l-interess tas-Soċjeta kurrenti u ta' ġenerazzjonijiet futuri, dawn ma għandhomx ikunu meqjusa biss mill-lat prettament legali. Għandhom jittieħdu il-fatturi kollha socjo-ekonomiċi għaliex huma dawn il-konsiderazzjonijiet li waslu għat-tfassil ta' dawn il-liġijiet fil-mument li jkunu saru. Huwa minn dan l-aspett li din il-Qorti tilmaħ mankanza da parti tal-ECHR, għaliex l-interpretazzjoni li tagħti hija waħda monokromika meta is-Soċjeta', partikolarment dik maltija, tippreżenta relazzjonijiet li huma ħafna aktar kumplessi mis-sempliċi relazzjoni bejn sid u kerrej u d-definizzjoni klassika tal-prinċipju tal-propjeta' kif ennunċjat f'artikolu 320 tal-Kodiċi Civili u ċioe' li l-proprjetà *hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi.* Għalkemm tajjeb ukoll li jingħad li artikolu 321 jirrikonoxxi li *Ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jitlaq minn idejh il-proprjetà tiegħu jew iħalli li ħaddieħor jagħmel użu minnha,* ***ħlief għal skop pubbliku****, u* ***bil-ħlas ta' indennizz ġust*** (emfażi tal-Qorti).

B'dana kollu dan ma jfissirx li d-diskrezzjoni li għandu l-Istat ma hiex ċirkoskritta fis-sens, li ma jeħtieġlux jirrispetta tad-drittijiet fundamentali tas-sid. Fost l-obbligazzjonijiet għandu l-Istat hemm dak ta' *ħlas ta' indennizz ġust,* li fil-każ tal-Kap 199 dan għandu jkun rifless fil-kera ġusta li għandu jitħallas is-sid. Iġifieri il-kunċett ta' kumpens ġust u ekwu ma twelidx mal-Kostituzzjoni jew il-konvenzjoni. Dan ilu jesisti fl-ordinament ġuridiku Malti.

Għalhekk filwaqt li l-Istat għandu l-obbligu li jqies l-interessi tal-kollettivita' soċjali, b'daqshekk ma jfissirx li għandu l-liċenzja wisgħa li jgħaffeġ fuq id-drittijiet tal-individwu, f'dan il-każ is-sidien. Huwa propju hawn fejn temerġi l-importanza tal-prinċipju ta' proporzjonalita' bejn l-esiġenzi tal-kollettivita' u r-rispett lejn id-drittijiet taċ-ċittadin u singuli. Dibattitu legali antik ħafna, ikkapsulat fit-tensjoni soċjali perrenni bejn l-interess tal-kollettiv u dawk tas-singoli ċittadini. Huwa għalhekk, li azzjonijiet Kostituzzjonali tax-xorta li għandha quddiemha din il-Qorti ma jistgħux ikunu ikkunsidrati *in vaccum* mingħajr ma jittieħed kont tal-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tal-individwu u dak kollettiv. L-anqas ma huwa prinċipju *sine qua non* li fit-teħid ta' propjeta' is-Soċjeta' jeħtiġielha li jkollha interess dirett fiha. Di fatti **P. Van Djik u G.H.D. Van Hoof** josservaw li *"taking of property affected in persuance of a legitimate, social and economic or other policies may be in 'the general interest' even if the comminuty at large has no direct use in the enjoyment of the property taken"* (**Theory an Parctice of the European Court of Human Right, 2nd Edit, pg 462** ara ukoll **Bradshaw and Others -vs- Malta** u **Zammit and Attard Cassar -vs- Malta**, **deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.**)

Fil-liġijiet li jsiru għal skop pubbliku, biex nużaw il-kliem tal-Kodiċi Civili, bħal meta tttieħed art biex tgħaddi triq, il-ħlas ta' taxxi, li fiha innifisha hija espropjazzjoni ta' parti mill-qliegħ annwali li jagħmel individwu u anke fil-każ ta' liġijiet bħal dawk li qiegħdin ikunu eżaminati f'din is-Sentenza, l-Istat għandu jimmira biex jilħaq kompromess ossia bilanċ, bejn dawn iż-żewġ estremi, b'mod li ma jċaħħad lill-ebda parti mid-drittijiet tagħha, jew talinqas jammortiżża l-effetti

negattivi li liġi partikulari jista' jkollha fuq xi settur ta' individwi fis-Soċjeta'. Irridu niftakru li d-dritt ta' teħid ta' propjeta' għal skop pubbliku ma hux xi kunċett modern iżda jmur sa żmien tad-Diġesti ta' Gustinjanu fejn fost oħrajn kien jingħad li *publicum ius est quod ad statum rei Romanae spectat, privatum quod ad singulorum utilitatem; sunt enim quaedam publice utilia, quaedam private* (**Ulpian, Dig. 1.1.1.2** ara ukoll **Tony Honoré pubblikazjoni intitolata Ulpian. Pioneer of Human Rights. 2th edition. Oxford, 2002**.).

B'dana kollu t-tehid ta' propjeta' jew tat-tgawdija tagħha dejjem iġib miegħu d-dritt korollarju li s-sid jitħallas kumpens adegwat li raġjonevolment jirrifletti ħlas xieraq u adegwat. Meta ma jkunx hekk allura jkun hemm interferenza fit-tgawdija tal-propjeta' jew possedimenti tagħha (Ara **Deċiżjoni ta' Lightgow u oħrajn, ECHR tal-21 ta' Frar 1986**). Huwa f'dan il-kuntest, li f'każijiet bħal dak li għandha quddiemha din il-Qorti, li takkwista importanza determinanti il-kwantum ta' kera li għandha titħallas lis-sid, għaliex huwa dan il-fattur li jinċidi fuq l-idonjeta' o meno, tal-kumpens skond kif iridu l-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni.

Fir-rigward tax-xorta ta' kumpens li qiegħed jitlob ir-rikorrent nomine f'din il-Kawża, ġaladarba dan huwa intrinsikament marbut mal-valur tar-raba, din il-Qorti ma tistax ma tosservax is-segwenti. Il-valur mogħti mir-rikorrent nomine lil din l-art skont id-dikjarazzjoni il-causa mortis huwa dak ta' ħamsa u disgħin elf ewro (€95,000)(a' fol 18). Din id-dikjarazzjoni ma saritx xi numru ta' snin qabel, iżda ftit aktar minn sena qabel ma ġew intavolati dawn il-proċeduri.

Minn naħa, l-oħra l-perit inkarigat mill-Qorti wasal għal stima tal-art fl-ammont ta' tlett mija u tlieta u tletin elf ewro (€330,000). Dan ir-rapport sar fl-20 ta' Lulju 2021, ċioe' ċirca ftit aktar minn sena wara li saret il-*causa mortis*. Il-Qorti qed tirrileva dan il-punt, għaliex li kien għar-rikorrent nomine, l-ammont ta' kera li qiegħed jippretendi li għandu jitħallas għandu jkun kalkolat, mhux fuq l-ammont li ddikjara minn jheddu fil-att tal-*causa mortis*, li huwa dokument pubbliku, ai fini ta' ħlas ta' taxxi fuq suċċessjoni, iżda fuq dak li wasal għalih il-perit ta din il-Qorti. Il-Qorti ma tistax tirriskontra ebda ċirkostanza partikulari għala l-valur tal-art kważi kwadrupla fi żmien qasir ta' sena.

Jingħad mingħajr ebda tlaqliq, li f'każijiet ta' din ix-xorta, il-Qorti tħossha obbligata toqgħod fuq l-ammonti ddikjarati fil-*causa mortis* u mingħajr ma din il-Qorti għandha għalfejn tgħid ħafna għaliex taħsibha hekk peress li huwa evidenti għal min għandu ftit melħ f'moħħu. F'kawżi bħal dawn, ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li jieħdu dak li jridu fejn jaqbel lilhom biss meta ai fini ta' ħlas ta' taxxa jiddikjaraw valur mod, filwaqt li f'kawżi bħal dawn jippretendu valuri ħafna aktar ġenerużi.

Il-Qorti tfakkar, li l-ammonti li jiġu likwidati minn dawn il-Qrati bħala kumpens, finalment jitħallsu minn flus dawk li jħallsu it-taxxi. Finalment il-problemi li ħolqu dawn il-liġijiet li qatt ma ġew aġġornati maż-żminijiet, għalkemm veru jwieġeb għalihom l-Istat, fl-aħħar mill-aħħar, huma ċ-ċittadini kollha maltin li qiegħdin ikollhom indirettament jagħmlu tajjeb għalihom.

Dawn ix-xorta ta' dikjarazzjonijiet jakkwistaw importanza li ma hiex biss ta' indole probatorja proċesswali, iżda ukoll tal-moralita' tad-dikjarazzjonijiet

magħmula u jekk mhux ukoll sindakkabbli minn kull Qorti stante li kwistjoni ta' ħlas ta' taxxi hija ta' ordni pubbliku. Wara kollox, f'kawżi għad-danni akwiljani, dawn il-Qrati jistrieħu fuq id-dokument tar-return tat-taxxa ta' dak li jkun. Ma tarax għalfejn li din il-Qorti ma għandiex tagħmel l-istess fil-każ ta' dikjarazzjonijiet ta' valur f'causa mortis, aktar u aktar meta d-data ta' tali dikjarazzjonijiet ikunu hekk qrib il-presentata ta' proċeduri quddiem dawn il-Qrati.

Fit-tieni lok, jrid jiġi ukoll eżaminat, jekk il-liġi tippreżentax aprijoristikament inċertezza jew nuqqas ta' prevedibilita' għas-sid, jekk dan jagħżel li jmur quddiem il-Bord. Biex ma tkunx liġi tajba, trid li ma ġġibx lis-sid dahru mal-ħajt, għaliex ma tħallilu ebda għażla ħlief dik li jkollu jissokkombi għat-tehid tad-drittijiet tiegħu mingħajr kumpens xieraq, bħal ma jiġri fil-każ ta' kirjiet urbani maħluqa bis-saħħa tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta jew bil-provvedimenti tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta u tal-Kodiċi Civili.

Kif aċċennat aktar 'l fuq, meta l-Bord jiġi biex jikkonsidra l-awment tal-kera, wieħed mill-elementi li jrid jitqies skond l-istess liġi huwa, dak ta' kif qed imorru kirjiet ta' raba' fil-qrib fiż-żmien kurrenti. Per eżempju ma hemm xejn fil-liġi li jżomm lir-rikorrent milli quddiem il-Bord jirrikorri għall-istess argumenti li għamel il-Perit inkarigat minn din il-Qorti għaliex għandu jkun hemm awment fil-ħlas ta' kera (ara a' fol 57 para iii tar-rapport). Jispetta lill-Bord, wara li jqies iċ-ċirkostanzi kollha, li jagħti deċiżjoni. Jekk din tissodisfax il-ħtiġijiet Kostituzzjonali u Konvenzjonali huwa argument ieħor kif ser jingħad aktar 'l isfel.

Għalhekk kif intqal fis-Sentenza ta' **Vincenza Magro** (supra) *"Magħdud ma' dan kollu, hemm ukoll il-fatt li kif jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, il-Kap. 199 ma jipprovdi għall-ebda limitazzjoni fuq il-qbiela pagabbli, għajr għall-fatt li s-sid għandu jirrikorri quddiem il-Bord bit-talba appożita,* ***u l-Bord bl-ebda mod m'għandu jdejh imxekla bil-liġi, kuntrarjament għal dak li jagħmel il-Kap. 69****. Issa fil-każ odjern, kif tajjeb jirrilevaw l-intimati Schembri, ma jirriżultax li r-rikorrenti qatt ressqet talba quddiem l-imsemmi Bord għall-bidla fil-kundizzjoni tal-ħlas tal-qbiela, u għalhekk hija ma tistax tilmenta li hija m'għandiex rimedju effettiv sakemm tkun imxiet skont il-proċedura li toffri l-liġi sabiex jiġu salvagwardjati wkoll id-drittijiet tagħha bħala sid".*

Ir-rikorrent jilmenta ukoll, fil-paragrafu X tar-rikors promotur, li l-istanzi elenkati f'artikolu 4 tal-liġi li jippermettulu jieħu lura l-art jikkrejaw xenarju fejn minħabba li ma tirrikorri ebda raġuni oħra ħlief dawk elenkati huwa qiegħed ikun sforzat milli jieħu lura l-art. A *contariu sensu* jfisser, li jekk tirrikorri xi waħda minn dawk l-istanzi huwa jista' jitlob lura l-art. Dan ifisser, li l-possibbilita' li jieħu lura l-art teżisti pero' irid jikkonvinċi lill-Bord. Jekk minn naħa tiegħu il-Bord, meta jkun hekk jidhirlu, ma jipprovdiex għal tibdiliet fil-kirja li ma jilħqux il-bilanċ bejn l-interessi soċjali tal-liġi u d-drittijiet tas-sid, ma hemm xejn xi jżommu li jirrikorri għal din il-Qorti.

Sentenzi tal-Bord fejn awtorizzaw lis-sid jieħu lura l-art ingħataw bil-bosta, bħal ma hemm dawk li ukoll bil-bosta fejn ġew miċħuda talbiet tas-sidien. Dan ifisser, li lis-sid jieħu lura l-art ma jiex ipoteżi daqstant remota. Di fatti in kontro eżami, Gerolamo Bonavia jgħid, li ma jafx hemmx ħitan inwaqqa' iżda jaf l-għalqa

kienet nixfa. Jgħid ukoll, li din l-art illum qiegħda fl-industrial estate ta' Bulebel, imbekkata ċara, għall-fabbrikabbilita' o meno tal-art, tant li jgħid li tista' tiġi tiswa il-miljuni (ara xhieda a' fol 73 u 74 tergo). Dawn kollha huma xenarji li telenka il-liġi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat jirriprendi il-pussess tal-art. B'dana kollu għażel li ma jmurx quddiem il-Bord.

Fir-rigward ta' din il-parti tal-ilment tar-rikorrent issir referenza għas-Sentenza ta' **Vincenza Magro** (għadha taħt appell) fejn fost il-konsiderazzjonijiet li għamlet dik il-Qorti biex waslet għall-konklużjonijiet tagħha qalet hekk:

"*Kif diġà ġie osservat aktar 'il fuq f'din is-sentenza, is-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199 jipprovdi għal diversi istanzi fejn is-sid għandu jingħata lura l-pussess tar-raba', iżda hawn ukoll ma jidhirx li r-rikorrenti qatt għamlet talba quddiem il-Bord ai termini ta' wieħed mill-paragrafi li jipprovdi għalih l-imsemmi subartikolu."*

Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari, l-Avukat Ġenerali jissolleva li "*ir-rikorrent ma jgawdix locus standi sabiex jilmenta dwar dawk il-perjodi ta' qabel ma sar il-proprjetarju tal-art in kwistjoni.* [Dan peress li] *Minn ħarsa lejn it-testment ta' Katerina Bonavia ('Dokument Ċ' anness mar-rikors promotur), jirriżulta li l-art in kwistjoni għaddiet għand ir-rikorrent u ħutu permezz ta' legat, u la r-rikorrent u lanqas ħutu ma ġew istitwiti bħala eredi universali ta' zijiethom Katerina Bonavia li ġie nieqsa fit-20 ta' Ġunju 2019.*"

Il-Qorti tirrileva, li ai fini ta' interess ġuridiku, huwa rilevanti, jekk min ikun qiegħed jagħmel proċeduri bħal dawn, hux is-sid jew suċċessuri tiegħu. Ir-rilevanza takkwista importanza ġuridika partikulari fil-każ ta' suċċessuri, jekk il-propjeta' tkunx ġiet għandhom permezz ta' titolu universali jew wieħed

partikolari. Fil-każ odjern huwa ċar, li t-titolu tar-rikorrent nomine huwa wieħed partikolari. Tħallietlu l-għalqa flimkien ma' oħrajn bħala legat minn zitu. Wara, b'att ta' diviżjoni messet lilu fil-qasma. Dan kollu diġa' huwa spjegat aktar 'l fuq.

Fuq dan il-punt partikolari ma tantx hemm materjal fuq xhiex wieħed jimxi imma huwa interesanti dak li josservaw **P. Van Dijk u G.D.H. Van Hoof** fl-opus tant ċitata tagħhom **"Theory and Practice of the European Convention on Human Rights pagna 48 tat-tieni edizzjoni** ta' dan il-ktieb:

"*The Kofler Case the Commission stated clearly : ' **the heirs** of a deceased applicant cannot claim a general right that the examination of the application introduced by the decujus be continued by the commission'*" Di fatti f'dan il-każ il-Kummissjoni sabet li d-dritt ma hux "*transefrable*".

Fil-każ ta' **Deweer-vs-Belgium tas-27 ta' Frar 1980**, il-Qorti Ewropeja osservat li "*The Court, for its part, wishes to mark its full approval of the practice which the Commission has been following in cases of this nature and which it has implicitly confirmed in the present instance: when an applicant dies during the course of proceedings, his **heirs** may in principle claim in their turn to be "victims" (Article 25 par. 1 of the Convention) (art. 25-1) of the alleged violation, as rightful successors and, in certain circumstances, on their own behalf (see application no. 4427/70, 24. 5. 1971, X v. Federal Republic of Germany, Collection of Decisions, vol. 38, p. 39; application no. 6166/73; 30. 5. 1975, Baader, Meins, Meinhof and Grundmann vs Federal Republic of Germany, Decisions and Reports, vol. 2, p. 66; applications*

nos. 7572/76, 7586/76 and 7587/76, 8. 7. 1978, Ensslin, Baader and Raspe, ibid., vol. 14, pp. 67 and 83)." (Emfażi ta' din il-Qorti);

Minn dawn is-siltiet huwa ċarrissimu, li d-dritt li l-azzjoni kostituzzjonali tinbeda jew titkompla mill-**eredi** jeżisti, għalkemm anke f'dan il-każ, kif jindikaw l-awturi fuq imsemmija l-anqas din ma hija regola assoluta. Dan iwassal għal konklużjoni, li l-akkwist ta' dritt minn suċċessuri b'titolu partikolari mingħand il-mejjet, u dan jinkludi titolu causa mortis bħal ma huwa legat, ma jagħtix dritt għall-azzjoni sa fejn jirrigwarda dak li seta' jitlob il-mejjet f'ħajtu.

Huwa ġuridikament ċar, li huma l-eredi universali li jkomplu fil-personalita' ġuridika tal-mejjet jew kif kommunament jigħad, jidħlu fiż-żarbun tiegħu, kemm jekk jinten u anke jekk ifuħ. Huwa għalhekk loġiku u jagħmel ħafna sens, li issir differenza bejn il-werriet u legatarju f'dak li għandu x'jaqsam ma suċċessjonijiet ta' drittijiet tad-deċedut bħal dawk odjerni. Il-Qorti tfakkar fir-regola ċivilistika, li filwaqt li l-eredi jrid iwieġeb għall-passiv li jħalli warajħ il-mejjet mhux hekk fil-każ tal-legatarju (ara artikoli 939, 940 u 944 tal-Kodiċi Civili). Il-werriet huwa r-repositarju tal-personalita' ġurdika tal-mejjet u mhux il-legatarju.

Dan huwa ukoll konformi ma dak li rriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021**, "*... jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-tesment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-*

<u>awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi</u> ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri.

Il-Qorti pero` ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju: ***Ignazia Degabriele vs Joseph Attard et, PA, 23/06/2005****).*" (Emfażi ta' din il-Qorti).

Għalhekk din l-eċċezzjoni tal-Avukat Tal-Istat hija parzjalment fondata peress li jekk hemm lezjoni tad-drittijiet dan seħħ minn meta l-propjeta' saret tiegħu. Għalhekk jekk hemm xi leżjoni, din bdiet isseħħ meta l-propjeta' kważi kollha kkonsolidat f'idejn ir-rikorrent nomine u ċioe' mid-19 ta' Lulju 2016 b'konsegwenza tad-diviżjoni fuq imsemmija.

Sa fejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel Artikolu protokollari tal-Konvenzjoni, l-Qorti sejra tieħu l-istess pożizzjoni addotata minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza ta' **Vincenza sive Sina Magro vs l-Avukat tal-Istat et**. Dan peress li hija l-iktar konformi ma l-ispirtu ta' dak li jridu l-imsemmi artikoli Kostituzzjonali u Protokollari.

Ġie rikonoxxut anke mill-Qorti Kostituzzjonali stess fis-sentenza ta' **J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et** li fuqha ġew ibbażati ż-żewġ

sentenzi l-oħra **Perit Ian Cutajar et vs Avukat Ġenerali** u **Baldacchino Holdings Limited (C-10716) vs Avukat Ġenerali et**, li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani. Dan minħabba li ma jimponi ebda indiċi jew formola matematika li torbot idejn il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' fil-likwidazzjoni tal-Kumpens mogħti minnu taħt l-Artiklu 41 (b) l-Kap. 199. Għaldaqstant u fi kliem il-Qorti fil-każ ta' **Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et**, "*l-Bord bl-ebda mod m'għandu jdejh imxekla bil-liġi* [taħt il-Kap. 199]*, kuntrarjament għal dak li jagħmel il-Kap. 69*".

B'dan il-mod il-Qorti tqis li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qiegħed iżomm dak il-bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sid kif rikjest fl-istess artikolu Kostituzzjonali u Protokollari. Dan "***<u>għaliex filwaqt li s-sid ma jistax jieħu faċilment il-pussess tar-raba' mingħand l-inkwilin stante l-limitazzjonijiet li tipprovdi għalihom din il-liġi, huwa għandu mezz li jassigura li jirċievi kumpens xieraq għal dan, billi jirrikorri quddiem il-Bord sabiex tiġi stabbilita dik il-qbiela xierqa fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ.</u>***" (ibid.)

Inkwantu tibdiliet fil-kundizzjonijiet tal-kirja, partikularment żiedet fil-ħlas ta' kera, il-prassi tal-Bord li ma jaħdimx il-kumpens fuq kriterji tas-suq ħieles hija biss "prassi", kif espremiet l-istess Qorti Kostituzzjonali stess fis-sentenza **J & C Properties Limited (C. 29114) vs Nazzareno Pulis et**. Din il-prassi ma hiex stipulata fil-liġi taħt il-Kap. 199. Għaldaqstant ma taħtix għal din is-sitwazzjoni l-istess liġi. Ladarba l-Kap. 199 ma joħloq l-ebda tip ta' limitazzjoni bħal din, il-Qorti m'għandhiex tiddikjarha leżiva tad-dritt fundamentali sanċit fl-imsemmi artikolu konvenzjonali u protokollari għaliex hija d-deċiżjoni tal-Bord li tkun

ħolqot din it-tip ta' limitazzjoni u mhux il-Kap. 199. Jekk qatt, meta ma jkunx hemm deċiżjoni tal-Bord li ma tissodisfax dak li tgħid il-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni jista' jkun hemm lok li tinbet l-azzjoni Kostituzzjonali. F'dan il-każ deċiżjoni mill-Bord fil-konfront tar-Rikorrenti ma hemmx. Dan peress li l-istess Rikorrenti qatt ma rrikorrew għal quddiemu skont kif jipprovdi l-Artikoli 3 jew 4 tal-Kap. 199.

Fl-aħħar nett hemm konsiderazzjonijiet oħra u importanti li din il-Qorti tħoss li għandha tagħmel.

Meta eżaminat il-provi li jemerġu mill-atti, minn imkien ma jirriżulta b'mod ċar **meta bdiet din il-kirja.** Zgur li ma hux minnu li kienet ilha ġenerazzjonijiet sħaħ tinkera, kif xehed ir-rikorrent nomine u anke intqal fir-irikors promtotur għaliex kif diġa' aċċennat aktar 'l fuq, mix-xhieda ta' Anthony Zammit, kien hu l-ewwel wieħed li hadha mingħand is-sid. Hadd ma ħass li kellu jesebixxi xi riċevuti tal-ħlas tal-qbiela biex forsi din il-Qorti setgħet torbot il-konsiderazzjonijiet tagħha ma xi sena partikolari. Kull ma nafu hu li skont l-imsemmi Anthony Zammit il-kirja ħadha meta kien għad kellu 20 sena. Kemm għandu eta' din il-Qorti ma tistax tippresumiħ. Il-Qorti ma tistax tiddesumi hi dati rilevanti għal każ. Fatt bħal dan jispetta lir-rikorrent nomine jipprovaħ.

Il-Qorti qiegħda tirrileva li hemm riservi importanti fil-liġi, li forsi ftit li xejn jiġu meqjusa, meta jista' jkollhom importanza madornali. Dawn ir-riservi jissenjalaw, li kieku hemm ftehim bil-miktub bejn il-partijiet, il-konsegwenza kienet tkun, li l-effetti ta' din il-liġi setgħu ġew newtralizzati. Artikolu 3(1) tal-liġi jiddisponi hekk:

Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sidil-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.* (Emfażi tal-Qorti).

U

Artikolu 4(1) jiddisponi ukoll hekk:

"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 fiħ. (Emfażi tal-Qorti).

Għalhekk il-liġi toffri lis-sid il-possibilita' li jinnewtralizża l-effetti ta' din il-liġi billi jagħmel ftehim bil-miktub u allura fi tmiem il-kirja ma jkollux jissokombi għall-effetti *ope legis* li illum qiegħed jilmenta minnhom. Fil-każ li jkun irid jieħu l-art lura, huma meħtieġa biss żewġ elementi: li ssir kitba li fiha jiġi speċifikat kif tintemm il-kirja u kif għandu jitħallas kumpens lill-kerrej. Din hija għażla li ma tingħatax lis-sidien ta' fondi urbani. Kienet teżisti qabel tibdil fil-liġi permezz tal-Att XXIII tal-1979, fil-każ li jinħareġ ċertifikat ta' dekontroll. Sal-lum din l-għażla għadha disponibbli taħt il-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta biss.

Minn dan jitnissel l-argument, li s-sid, f'każ ta' kirja agrikola, li ma jkunx għamel din l-għażla, minn jheddu ried li joqgħod għall-effetti *ope legis* tal-liġi, f'dan il-każ għal dak li jiddisponu l-artikoli 3 u 4 tal-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta. Għalhekk ma hux minnu li il-liġi qed tisforzah joqgħod għal dak li tiddetta din il-

liġi. Kieku ried dan seta' evitaħ. Huwa ċar ukoll, li l-effetti tal-artikolu 14 japplikaw in mankanza ta' kirja kostitwita bi ftehim miktub. Li kieku ma kienx iffisser hekk, kull referenza għall-ftehim bejn is-sid u l-kerrej f'dawn l-artikoli kienet tkun superfluwa.

Għalhekk jeħtieġ jiġi ukoll imqiegħed f'dan il-kuntest dak li intqal fis-sentenza ta' **J & C Properties Limited (C-29114) kontra Nazzareno Pulis u Antonia Pulis il-Qorti**, b'referenza għall-artikolu 14 tal-liġi li "*Tajjeb jinghad illi lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistghu jigu akkordati termini jew kondizzjonijiet li jipprivaw lill-kerrej minn xi jedd jew beneficcju li jkun akkwista bil-Kap 199."* Dan ir-raġonament japplika biss, fin-nuqqas li l-kirja sa mill-bidu tagħha tkun saret bl-operazzjoni tal-liġi u mhux bi ftehim. Meta ma jsirx ftehim tkun għażla tas-sid (għall-interpretazzjoni xi jfissru dawn ix-xorta ta' artikoli ara **Sentenza tal-Prim awla tat-30 ta' Settembru, 2021 fl-ismijiet Emanuele u Josephine konjuġi Caruana -vs- Paul Micallef**).

Għalhekk, fid-dawl tar-raġunament kollu magħmul f'din is-Sentenza, il-Qorti ssib li r-Rikorrenti nomine m'għandux raġun jallega ksur tad-drittijiet fundamentali kif indikati fir-rikors promotur.

<u>Decide:</u>

Għaldaqstant u għar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' l-eċċezzjonijiet numri tnejn sat-tmienja tal-Avukat tal-Istat kif ingħad f'din is-sentenza;

Tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-Intimat Anthony Zammit filwaqt li tilqa' t-tieni eċċezzjoni tiegħu;

Tiċħad it-talbiet kollha tar-Rikorrenti.

Bl-ispejjeż għar-rikorrent nomine.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur