QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 29 ta' Settembru, 2022

Numru

Rikors Numru 168/2021TA

Maria Sciberras (K.I 0204662M)

vs

John Parnis (K.I 445752 M), u
L-Avukat tal-Istat

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors ta' Maria Sciberras (ir-rikorrenti) tas-17 ta' Marzu 2021 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

> **1.** "Illi l-esponenti hija proprjetarja ta' għalqa ta' ċirca żewġ (2) tumoli ta' raba fl-inħawi ta' Wied Għomor, Mensija, San Ġwann magħrufa bħala tal-Mensija, mikrija bi qbiela lil-intimat John Parnis għal €3.80c fis-sena,pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, li hija wirtet b'sehem ta' 1/3 indiviż mingħand missierha Michael Micallef u 2/3 indiviżi minn zijitha Carmen Micallef.
>
> **2.** Illi din l-għalqa ġiet mikrija lil antekawża tal-intimat Parnis ossia nannuh fit-23 ta' Marzu 1935.

3. Illi missier r-rikorrenti, ossia Michael Micallef miet fit-26 ta' April 2010 u l-wirt tiegħu ddevolva b'testment tal-12 ta' Ġunju 1975 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis, fejn hu ħalla r-rikorrenti bħala eredi universali tiegħu, kopja tagħha hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument A".**

4. Illi skont dikjarazzjoni causa mortis tal-mejjet Michael Micallef fl-atti tan Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tat-8 ta' Ottubru 2010, hija ħalset t-taxxa relattiva lil-Kumissarju tat-Taxxi Interni, li kopja tagħha hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument B".**

5. Illi z-zija tar-rikorrenti ossia Carmen Micallef, mietet fit-21 ta' Frar 2019 u l-wirt tagħha ddevolva skont testament fl-atti tan-Nutar Maria Christina Saydon tat-21 ta' April 2008, fejn ħalliet bħala l-uniku eredi tagħha lir-rikorrenti, kopja tagħha hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument C".**

6. Illi skont dikjarazzjoni causa mortis tas-7 ta' Novembru 2019 fl-atti tan Nutar Joseph Henry Saydon, hija ħallset t-taxxa relattiva lil-Kumissarju tat-Taxxi Interni, li kopja tagħha hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument D".**

7. Illi l-valur lokatizju ta' din il-proprjeta' huwa ferm akbar minn €3.80c fis-sena li r-rikorrenti suppost tirċievi mingħand l-intimat Parnis.

8. Illi din il-qbiela tiġi mħallsa lir-rikorrenti kif jirriżulta mil-rċevuta hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument E".**

9. Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandhom l-intimat Parnis huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

10. Illi l-valur tal-għalqa de quo huwa ta' ċirca €60,000 u għandha valur lokatizju sostanzjali u għalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €3.80c fis-sena, ċertament illi hemm sproporzion 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 sidt l-għalqa u l-intimat Parnis bħala gabillott tal-istess għalqa.

11. Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jiġi awtoriżżat 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.

12. 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.

13. 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.

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

15. 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 tagħhom liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabbew biħ ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.

16. 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-gabbellaġġ tal-qbiela tar-raba' waqt li fondi oħra ossia proprjeta immobbiljari oħra il-kirjiet tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995 jistgħu jiġu terminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.

17. Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta l-mittenti ma jistgħu qatt jitterminaw 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 huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja u redikola ta' **€3.80c** fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas **€60,000**.

18. 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, oltre illi t-talba tagħhom għar-ripreża tal-istess għalqa diġa' ġiet miċħuda skond is-sentenzi surreferiti.

19. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jżidu il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

20. Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi **Amato Gauci Vs Malta** no. 47045/06 deċiża 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' Ġunju 2012 u **Zammit and Attard Cassar vs Malta** applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

21. Illi ġialadarba r-rikorrenti qed jsofru 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 2007-111) u għalhekk il-prinċipju ta'**

proporzjonalita' kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

22. Illi żgur ma jistax jiġi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjaw għad-dritt tagħhom biex huma jirċievu kera ġusta għal-ħwejjiġhom stante li ilhom jippruvaw jiżgombraw lill-inkwilini għal tul ta' żmien, imma dan huwa impossibli.

23. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidt li tittermina 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, §5 160-161, 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).**

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

25. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu 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 imma xorta fond urban 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 - deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u fejn ġie deċiż impost kirja unilaterali għal perijodu 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-iżgumbrament 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.

26. 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' rikolazzjoni obbligatorja.

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

(I) **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 **John Parnis (K.I 445752M)**, ta' għalqa ta' ċirca żewġ (2) tumoli ta' raba' fl-inħawi ta' Wied Għomor, Mensija, San Gwann magħrufa bħala Tal-Mensija, mikrija bi qbiela lil-intimat John Parnis għal **€3.80c** fis-sena, pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, li hija wirtet b'sehem ta' 1/3 indiviż mingħand missierha Michael Micallef u 2/3 indiviżi minn zijitha Carmen Micallef, u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

(II) **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia t-territorju art ta' għalqa ta' ċirca żewġ (2) tumoli ta' raba' fl-inħawi ta' Wied Għomor, Mensija, San Ġwann magħrufa bħala Tal-Mensija, mikrija bi qbiela lil-intimat John Parnis għal €3.80c fis-sena, pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, li hija wirtet b'sehem ta' 1/3 indiviż mingħand missierha Michael Micallef u 2/3 indiviżi minn zijitha Carmen Micallef, 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 inkluż ir-ripresa tal-għalqa de quo.

(III) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-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.

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

(V) **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-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tat-23 ta' April 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi qabel xejn, ikun xieraq li r-rikorrenti ġġib prova tat-titolu tagħha fuq l-għalqa fl-inħawi ta' Wied Għomor, Mensija, San Ġwann magħrufa bħala Tal-Mensija;

2. Illi barra minn hekk, ir-rikorrenti trid tressaq prova konvinċenti li l-proprjeta' inkwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;**

3. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibbli għaliha li tieħu lura l-għalqa f'idejha minħabba l-obbligi tar-rilokazzjoni. Anzi l-artikolu 4 tal-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta** jsemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista` ma tiġġeddidx;

4. Illi lanqas huwa mistħoqq l-ilment tar-rikorrenti fejn tgħid li hija ma tistax tawmenta l-qbiela. Skont l-**artikolu 3 tal-Kap 199**, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jista' jintalab mis-sid jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tiegħu tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess parti ta' San Ġwann. Dan ifisser li jekk sid il-kera juri li fil-qrib hemm art oħra paragunabbli għal tiegħu, fejn il-valur tal-kera mħallas ikun ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera li jkun qiegħed jirċievi hu, allura dak is-sid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tiegħu jogħla daqs l-ammont tal-kera li jkun qiegħed jitħallas fuq ir-raba' simili għal tiegħu:

5. Illi safejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka t-tħaddim tal-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta** fuq is-saħħa tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, dan ma jistax jiġi mistħarreġ. Dan qiegħed jingħad għaliex 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 ħaġa safejn din tkun tipprovdi għat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

6. Illi f'kull każ ir-rikorrenti ma ġarrbet l-ebda ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ġidha taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm tehid imġiegħel tal-proprjeta". Tassew sabiex wieħed ikun jista' jitkellem dwar tehid imgiegħel, persuna trid tiġi mneżża minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta’ esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta** r- rikorrenti ma tilfitx għal kollox 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 għandu;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' 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 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; 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-**Kap 199** għandu jitqies li jmur kontra **l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

8. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, 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-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

9. Illi jiġi b'hekk li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhijiex mistħoqqha;

10. Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat John Parnis mill-imsemmija proprjeta. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll,

11. Illi b'referenza għat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu dawn it talbiet;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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 tagħha".

Rat ir-risposta ta' John Parnis (l-intimat inkwilin) li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi preliminarjament, ir-rikorrenti naqset milli teżawrixxi r-rimedji disponibbli għaliha billi tiddekorri għall-Qrati Ordinarji skont kif titlob u tippermetti il-liġi għaldaqstant din il-proċedura għandha tiġi ddikjarata intempestiva.

2. Illi preliminarjament ukoll u fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti mhijiex il-qorti adattata sabiex tiddeċiedi dwar ir-ripresa tal-għalqa de quo" u l-eventwali żgumbrament tal-esponenti mill-proprjeta in kwistjoni.

3. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.

4. Illi in ogni każi r-rikorrenti trid iġġib prova xierqa ta' titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

5. Illi t-talbiet tar-rikorrenti mhumiex mistħoqqha stante li mhux minnu li l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibbli għaliha li tipprendi l-pussess tal-imsemmija proprjeta". Invece dawn l-istess liġijiet isaħħu l-jeddijiet tas-sid billi jikkontemplaw dawk iċ-ċirkostanzi fejn il-kirja agrikola ma tistax tiġi mġedda kif ukoll jillimitaw il-jedd tar-rilokazzjoni.

6. Illi addizzjonalment, l-istess liġi tagħti l-fakolta' lir-rikorrenti li titlob għal żieda fi qbiela iżda r-rikorrenti naqset milli tagħmel dan.

7. Illi r-rikorrenti ma ġarbet l-ebda ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ġidha a tenur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan peress li l-artikolu japplika biss meta jkun hemm tehid forzuz tal-proprjeta u l-każ preżenti ċertament ma jikkostitwixxix sitwazzjoni ta' tehid forzuż, ta' proprjeta.

8. Illi l-ilment rigward ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa inapplikabbli għall fattispecie tal-każ odjern u dan għaliex il-prinċipju ta' smigħ xieraq ma jirrigwardjax l-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva u għaldaqstant la l-ilment tar-rikorrenti ma jikkonċernax xi nuqqas proċedurali, mela t-talba għandha tiġi miċħuda.

9. Illi fi kwalunkwe każ l-esponenti umilment jeċepixxi illi filwaqt li jirrikonixxi li għandu locus standi, bl-ebda mod ma jista' qatt jitqies responsabbli, qua cittadin

privat, ta' xi lezjoni ta' drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u għalhekk la għandu jiġi kkundannat jħallas xi kumpens wisq inqas l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

10. Illi barra minn hekk, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, qed jiġi sottolineat illi l-antekawża tar-rikorrenti liberament ikkonċedew il-fond oġġett ta' din il-kawża b'titolu ta' qbiela a favur l-esponenti u dan taħt dawk il-kundizzjonijiet illi huma dehrilhom xierqa - liema kundizzjonijiet l-esponenti dejjem onoraw. Għaldaqstant, ċertament m'għandhomx ibatu xi konsegwenzi l-esponenti għaliex qed jonoraw in rigore ftehim validu.

11. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodu illi jippreċedi d-data meta l-proprjeta' in kwistjoni għaddiet għand ir-rikorrenti.

12. Illi parti sostanzjali tal-għejxien tal-esponenti jiddependi fuq il-proprjeta in kwistjoni u stante fatturi personali, inkluż l-eta' tiegħu, mhux f'pużizzjoni li jsib proprjeta agrikola alternattiva u għaldaqstant meta tpoġġi f'bilanċ id-drittijiet tal-partijiet, id-drittijiet tal-esponenti għandhom jiżbqu fuq dawk tar-rikorrenti għaliex it-talbiet tar-rikorrenti huma msejsa fuq ġid materjali filwaqt l-eċċezzjonijiet preżenti tal-esponenti huma msejsa fuq dinjita u rispett lejn il-bniedem tenut kont li l-esponenti ilu snin twal jieħu ħsieb u jaħdem din l-proprjeta' in kwistjoni u hija sors importanti għall-għejxien tal-esponenti.

13. Illi finalment, l-esponenti umilment jirriservaw minn issa l-jedd ta' rivalsa kontra l-Gvern ta' Malta f'każ illi huma jiġu intortament iddikjarati responsabbli għall-kwalunkwe ħlas ta' kwalunkwe dannu u ħsara.

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha tiċħad it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur fl-intier tagħhom.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti".

Rat l-atti kollha u dokumenti ta' dawn il-proċeduri.

Qrat ix-xhieda rispettiva tal-partijiet.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet:

Rat li r-rikors tħalla għall-lum għas-Sentenza.

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

Ir-rikorrenti huma sidien ta' għalqa ta' ċirca żewġt itmiem f'Wied l-Għomor , Mensija, San Ġwann li hija mikrija lill-intimat inkwilin versu il-ħlas ta' qbiela ta'

tlett ewro u tletin ċenteżmu (€3.30) għalkemm dan tal-aħħar jgħid li issa beda jħallas ħames ewro (€5) fis-sena u dan anke kif jirrisulta minn irċevuta rilaxxjata fit-23 ta' Awwissu 2020 (a' fol17).

Il-propjeta' imsemmija pprevjeniet lir-rikorrenti b'titolu ta' suċċessjoni. A skanza ta' repetizzjoni ssir referenza għall-premessi tar-rikors fuq imsemmija. Is-sidien jilmentaw li l-ħlas ta' qbiela hija rriżorja u li l-liġi tagħmilha impossibbli għalihom li jirriprendu l-pussess lura tar-raba' inkwistjoni.

Għalhekk għamlu dawn il-proċeduri.

Punti ta' liġi:

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed tilmenta 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 tagħha għat-tgawdija tal-art in kwistjoni u għalhekk bi ksur ta' Artikolu 1 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 inkwilin 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 tinkonkorri 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 l-anqas ma jista' sid jiftiehem kundizzjonijiet aktar favorevoli għaliex biex itejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja li biha ħwejġu jkunu mgħobbija.

4. Id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qiegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tiegħu.

5. Id-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 jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed titgħabba biħ ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.

6. l-liġi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx għall-gabbellaġġ tal-qbiela.

<u>Konsiderazzjonijiet:</u>

<u>Artikolu 14 tal-Konvenzjoni: re diskriminazzjoni</u>

Dan l-artikolu ser ikun trattat limitatament u biss għaliex jissemma' fil-premessi tar-rikors ġuramentat.

F'dan ir-rigward ir-rikorrenti tillamenta li l-kap 199 tal-liġijiet ta' Malta fost oħrajn "*ikkawzaw diskriminazzjoni bejn propjeta' immobiljari u ohra ossia fondi urbani ghax inserta illi minflok il-fond huwa dar /jew fond kummercjali huwa ghalqa imma xorta fond urban*" (ara premessa 25 tar-rikors promotur).

Il-Qorti tibda biex tirrileva, li minkejja dan l-ilment jitqanqal fil-premessi, fit-talbiet ma hemm ebda referenza għalih. Għalhekk fid-dawl ta' din il-Qorti ma tistax tagħti deċiżjoni dwar ksur abbażi ta' dan l-artikolu għaliex hija strettament marbuta bit-talbiet kif magħmula (Ara **Sentenza tal-Qorti tal-Appell [Superjuri] fl-ismijiet Sammy u Mariliana konjuġi Rapa -vs- Emidio Azzopardi tas-27 ta' Ottubru 2021**).

Li kieku din il-Qorti kellha tipprovdi dwar dan l-artikolu għalkemm mhux imsemmi fit-talbiet *"hemm l-extra petita jew ultra petita meta tigi sostitwita ghall-azzjoni jew ghad-domanda avanzata mill-attur azzjoni jew domanda ohra li minnu ma gietx proposta, jew meta d-decizjoni tmur aktar 'l hemm mid-domanda jew azzjoni avanzata"* (Ara **Sentenza fl-ismijiet Professur Joseph Galea nomine -vs- Dr. Antonio Bonniċi M.D. et, Appell Civili, tas-6 ta' Novembru 1961**).

Dan l-argument japplika ukoll kwantu jirrigwarda l-artikolu 34 tal-Kostituzzjoni, li għalkemm jissemma' fil-premessi ma hemm ebda talba f'dan ir-rigward. Għalkemm fil-każ ta' dan l-artikolu il-Qorti sinċerament ma tistax tifhem b'liema mod ir-rikorrenti qiegħda tkun ipprivata mill-liberta' personali tagħha fid-dawl tal-mertu ta' dawn il-proċeduri.

<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u artikolu 1 tal-Protokoll numru wiehed tal-Konvenzjoni.</u>

F'dan ir-rigward din il-Qorti tagħmel ampja referenza għal dak li diġa' osservat fis-Sentenza tagħha tat**-2 ta' Gunju, 2022 Numru Rikors fl-ismijiet Gerolamo sive Jimmy Bonavia et -Vs- Avukat tal-Istat u Anthony Zammit :**

"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 jittratta 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, diversament 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-żidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.

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 idejh 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……

…..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.

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 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 <u>jikkonserva l-ambjent u r-riżorsi</u> 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, <u>l-ilma u l-art</u>, 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' tehid 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 id-drittijiet fundamentali tas-sid. Fost l-obbligazzjonijiet li 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 ttieħed 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.)."

Bil-frażi *tehid ta' propjeta'*, din il-Qorti tifhem li dan japplika anke fejn għalkemm il-propjeta' per se tibqa' tal-persuna, ikun hemm interferenza mill-Istat fit-tgwadija tagħha. Pero' konformament ma' dak osservat aktar 'l fuq, l-interess pubbliku għandu dejjem jegħleb l-interess tal-individwu. Di fatti ġie osservat li *" The notion of public interest has na autonomous and broad meaning in the Convention. It has been liberally in the case law to encompass social, economic , cultural or even commercial and religious aspects."* (Ara **Harris, O'Boyle and Warwick , Law on the European Convention of Human Rights, pg 611 4th Ed**). Fil-fatt din il-Qorti temmen li l-applikazzjoni u interpretazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem ma jiddipendux biss fuq prinċipji legali skarni minn kull konsiderazzjoni oħra tax-xorta straġuridika. Fl-essenza tagħhom dawn huma drittijiet li jiġu eżerċitati f'kuntest soċjo-ekonomiku, partikularment id-dritt

tal-propjeta', li ħafna drabi jkollu import fuq il-ħajja ekonomika u soċjali ta' Soċjeta', aktar mill-eżerċizzju ta' kull dritt fundamentali ieħor.

Finalment fuq fir-rigward tal-punti li qed ikunu trattati r-rikorrent jilmenta ukoll, 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 awtoriżżaw 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. Jirrisulta ċar li r-rikorrenti lanqas taf jekk jeżistux xi waħda mill-istanzi taħt l-liġi li jippermetulha tieħu lura l-art, tant li fl-affidavit ma tilmenta xejn minn dan l-aspett tal-liġi tagħha. L-insistenza tagħha hija biss dwar il-quantun tal-kera biss u f'ebda ħin ma tagħmel referenza għat-tehid tal-art lura (Ara affidavit a' fol 9 u 10). B'dana kollu għażlet li ma tmurx 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*."

Fl-affidavit tagħha r-rikorrenti anke tgħid li l-Bord ma jgħatix aktar mid-doppju żieda meta dan ma hux minnu. Imkien fil-liġi ma hemm dan il-kriterju. Din hija biss impressjoni popolari li ġiet perpetwata mill-liġijiet tal-kera ta' fondi urbani qabel Ġunju 1995. Anzi kif ingħad aktar 'l fuq, il-Bord ma għandux idejh marbutin f'dan ir-rigward.

Fl-aħħar nett il-Qorti tħoss li għandha tagħmel dawn iż-żewġ osservazzjonijiet;

1. Għal kuntrarju ta' fondi urbani, fil-każ ta' kirja agrikola ma kien hemm xejn li jikkonstrinġi lis-sid li sabiex jaħrab mill-biżgħa ta' xi *requistion order* kellu jagħti r-raba' bi qbiela (ilment li ta' spiss niltaqgħu miegħu fil-każ ta' fond urban). Dan għaliex *requistion orders* fil-każ ta' raba' qatt ma esistew.
2. L-anqas ma kien hemm xejn li jżomm lis-sid li jagħti r-raba' b'emfitewsi temporanja li fit-terminazzjoni tagħha kienet tintitolaħ jieħodha lura. Ma hux il-każ ta' fond urban fejn liġijiet bħal kap 158 tal-liġijiet ta' Malta, anke fi tmiem ta' emfitewsi, it-titolu jikkonverti ruħu f'kera. Di fatti id-definizzjoni ta' kirja taħt Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta tfisser, kirja għal żmien totali miftiehem ta' mhux iżjed minn sittax-il sena. Altri menti ma titqies bħala kirja ai fini ta' din il-liġi. Issa l-Istitut tal-emfitewsi kien jesisti qabel ma ġie fis-seħħ il-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija l-ilment tar-rikorrent b'referenza għall-artikolu surreferiti ser ikunu miċħuda.

<u>*Artikoli 39 u 6 tal-Kostituzzjoni u Konvenzjoni rispettivament.*</u>

Sa fejn jirrigwarda l-ilment tar-rikorrent dwar ksur ta' artikoli 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 irriteniet 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."

Minn imkien ma jirrisulta li r-rikorrenti għamlet xi proċeduri quddeim il-Bord Dwar il-Kontroll ta' Raba' u ma ingħatax smiegħ xieraq. Kieku stess, l-ilment għandu jirrigwarda n-nuqqas ta' smiegħ xieraq <u>quddiem dak il-Bord</u>, mentri l-proċeduri li għandha quddiemha huma diretti kontra il-liġi *pers se* .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 entiretly, 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 fit-tmien 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 quddiem il-Bord 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 ġie 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).

Decide:

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi ir-rikors bil-mod segwenti:

Tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Spejjeż a' karigu tar-rikorrenti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur