QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 5 ta' Diċembru, 2023

Numru 4

Rikors Numru 623/21TA

Rita Rizzo (K.I. 67656G)

vs

Dominic Cutajar (K.I.15173)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Rita Rizzo (ir-Rikorrenti) tad-29 ta' Settembru 2021 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:-

i. "Illi r-rikorrenti hija proprjetarja unika tal-ghellieqi msejha ta' Dun Paskwal u Tax- Xghajra, fil-kontrada tal-Ghaqba, fil-limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' circa tomna, zewg sighan u tlett kejliet (1T2S3K) u ta' zewg titmiem (2T) rispettivament, li kienu jappartjeni lill-mejta ommha Maria Carmela Zammit li mietet fil-5 ta' Jannar 1980 skond **Dokument A** hawn anness u l-wirt taghha ddevolva b' testment tal-21 ta' Mejju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami u liema wirt gie debitament iddenunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja numru 641/80 hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument B,** u dan skont site plan hawn anness u mmarkat bhala **Dokument C.**

ii. Illi hija l-unika wild tal-imsemmija Maria Carmela Zammit mizzewga lit-Tabib Dottor Carmelo Rosario Zammit li miet fil-21 ta' Marzu 1995 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **Dokument D** u fejn bit-testment taghha hija halliet l-uzufrutt ta' hwejjigha lil mejjet zewgha u nnominat bhala unika eredi taghha lir-rikorrenti.

iii. Illi l-istess ghalqa ilha mqabbla ghal hafna snin lil intimat u qablu lil missieru, Giudo Cutajar, bil-qbiela annwali ta' tmien ewro u hmistax-il centezmu (€8.15c) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu b'lura, kif jirrizulta mill-kopja ta' wahda mil-rcevuti hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument E**;

iv. Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandhu l-intimat Cutajar huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

v. Illi l-valur tal-proprieta' de quo kumplessivament huwa ta' circa **€200,000.** Ghalhekk, Il-proprieta' ghandha valur lokatizju sostanzjali u b'hekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss **€8.15c** fis-sena, certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidt l-ghalqa u l-intimat Cutajar bhala gabillott tal-istess proprjeta'.

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

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

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

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

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

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

xii. Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tista'qatt tittermina il-qbiela tar-raba` peress illi minkejja li l-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini huma ghandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Ligi filwaqt illi r-rikorrenti hija kostretta tkompli tircievi l-qbiela irrizorja ta' **€8.15c** fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghellieqi de quo fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas **€200,000**.

xiii. Illi kull awment li jista talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irrizorju u ma jikkombacjax mal-valur lokatizju tal-ghalqa fis-suq.

xiv. Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax izid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament hija tista tircievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

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

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

xvii. Illi zgur ma jistax jigi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjat ghad-dritt taghha biex hija tircievi kera gusta ghal-hwejjigha stante li zgumbrament tal-inkwilini huwa kwazi impossibbli.

xviii. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidt ghall-uzu tal-proprjeta taghha 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 bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea **(vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).**

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

xx. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhu jircievi b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn proprjeta immobbiljari u ohra ossia bejn fondi urbani ghax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummercjali huwa ghalqa u razzett imma xorta fond immobbli u ghalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza **Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem** u fejn gie deciz li l- imposizzjoni ta' kirja unilaterali ghal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin originali minghajr ebda limitu u minghajr ma pprovditilhom kera gusta u ekwa u ghalhekk fic-cirkostanzi huma ghandhom jircievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-izgumbrament mill-fond stante l-piz zejjed li r-rikorrenti qed jerfghu minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanc bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.

xxi. Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diga' ppronunzjat ruhha f'dan ir-rigward, fil-kawza Rikors Nru. 133 / 2018 / 1 fl-ismijiet **J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET**, deciza fit-23 ta' Novembru 2020, fejn fuq talbiet simili ghal dawk tal-kawza odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-socjeta rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taht l-Ewwel Artikolu

tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qortii, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

1) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Cutajar *tal-ghellieqi msejha ta' Dun Paskwal u Tax- Xghajra, fil-kontrada tal-Ghaqba, fil-limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' circa tomna, zewg sighan u tlett kejliet (1T2S3K) u ta' zewg titmiem (2T)* rispettivament, u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

2) **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghha ossia tal-ghellieqi msejha ta' Dun Paskwal u Tax- Xghajra, fil-kontrada tal-Ghaqba, fil-limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' circa tomna, zewg sighan u tlett kejliet (1T2S3K) u ta' zewg titmiem (2T) rispettivament, lilhom mqabbla ghal-decenni shah lill-intimat bil-qbiela ta' €8.15c pagabbli kull 15 ta' Awwissu b'lura, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

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

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

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

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tad-29 ta' Ottubru 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi qabel xejn, huwa xieraq li r-rikorrenti ġġib prova tat-titolu tagħha, u tal-ftehim tal-kirja li hija qiegħda tattakka b'din il-kawża. L-istess

rikorrenti trid iġib prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-**Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta)**;

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

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

4. 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' proprjetà skont l-interess ġenerali;

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

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

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

8. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni** u l-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni**, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*procedural fairness* ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

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

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

Rat li Dominic Cutajar (l-intimat), għalkemm debitament notifikat, ma ppreżentax ir-risposta tiegħu għar-rikors odjern;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

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

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Din il-kawża tirrigwarda żewġ għelieqi, dik msejħa ta' Dun Paskwal ta' kejl ta' circa tomna, żewġ sigħan u tlett kejliet (1T2S3K), u dik imsejħa

Tax-Xgħajra tal-kejl ta' żewġ titmiem (2T), it-tnejn fil-kontrada tal-Għaqba, fil-limiti tas-Siġġiewi.

2. Ir-rikorrenti qed tippremetti li hija akkwistat dawn l-egħlieqi *per via di successione* mill-wirt ta' ommha Maria Carmela Zammit li mietet fil-5 ta' Jannar 1980. Dan in virtù ta' testment fejn l-istess ommha "*ħalliet l-użufrutt ta' ħwejjiħha lil mejjet żewġha u nnominat bħala unika eredi tagħha lir-Rikorrenti*" (ara premessa 2).

3. Ir-rikorrenti ma ppreżentatx in atti dan it-testment. Dak minnha premess madanakollu jirriżulta mid-denunzja ta' ommha Maria Carmela Zammit li ġġib in-numru 641/80, preżentat minnha (a' fol 9). Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll iċ-ċertifikat tal-mewt ta' ommha Maria Carmela Zammit (a' fol 8), site plan a' fol 22 u ċertifikat tal-mewt ta' żewġ ommha t-tabib Dottor Carmelo Rosario Zammit li miet fil-21 ta' Marzu 1995 (a' fol 23).

4. Jirriżulta mill-premessi u l-affidavit tar-rikorrenti (a' fol 6), li dawn l-għelieqi "*ilha mqabbla għal ħafna snin lil intimat u qablu lil missieru, Giudo Cutajar, bil-qbiela annwali ta' tmien ewro u hmistax -il centezmu (€8.15c) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu b'lura).*" L-irċevuti tal-qbiela preżentati mill-gabillot Intimat Dominic Cutajar madanakollu jirrisalu biss għas-sena 2014 (ara riċevuta qbiela a' fol 24 u kopja tal-ktieb ta' riċevuti qbiela a' fol 60).

5. L-Intimat gabillot jistqarr ukoll li l-art li huwa jikri jafha b'isem 'tal-Ħarrub' u mhux b'isem 'Dun Pascual' u 'Tax-Xgħajra'. Aktar minn hekk l-

istess intimat gabillot ma setgħax jagħraf l-art mill-pjanta li ġiet murija lilu, preżentata mir-rikorrenti fl-atti ta' dawn il-proċeduri. Magħdud dan, l-istess intimat jgħid li huwa ta lir-rikorrenti pjanta tal-għalqa minnu mikrija fuq talba tagħha stess, liema pjanta ma hiex dik preżentata mill-istess rikorrenti. Dan billi l-pjanta preżentata mir-rikorrenti turi li "*kbira l-għalqa, tiegħi mhux kbar l-għelieqi żgħar*." (ara xhieda 55 u 56).

6. Jirriżuta li, sal-lum, il-qbiela qiegħda tiġi aċċettata mir-rikorrenti (ara xhieda rikorrenti a' fol 44 a tergo).

7. Jirriżulta wkoll li ebda kawża ma ġiet istitwita mir-rikorrenti u/jew l-Awturi tagħha quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skont kif jipprovdi l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta (ibid. fol 46).

<u>Punti ta' Liġi</u>

8. 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 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-Kostituzzjoni ta' Malta.

9. Dan għaliex il-Kap imsemmi, in partikolari l-artikoli 3, 4 u 14, qed jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Dominic Cutajar għar-raba in kwistjoni, għas-segwenti raġunijiet kif promossi mir-Rikorrenti:

1. "*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.*"
2. "*a tenur tal-Artikolu 3 tal-Ka. 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.*"
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-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 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*".
8. "*r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżid il-kera b'mod*

ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament hija tista tirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta."

<u>Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni</u>

10. 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.*"

11. 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.*"

12. Ir-rikorrenti tilmenta li ġie leż lilha d-dritt taħt dawn l-artikoli mhux għax f'xi proċeduri għal deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tagħha hija ma ngħatatx smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn qorti jew awtoritá oħra ġudikanti indipendenti u imparzjali. Ir-rikorrenti qed issostni l-ilment tagħha fuq dawn l-artikoli għaliex il-Kap. 199, in partikolari dawk l-artikoli minnha indikati, ma jagħtuhix rimedju adegwat *"stante illi*

hija ma tistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament hija tista tirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.".

13. Il-kwistjonijiet legali marbutin ma' ilment bħal dan ġia ġew ikkunsidrati min din il-Qorti kif presjeduta fis-**Sentenza ta' Gerolamo sive Jimmy Bonavia nomine vs Avukat tal-Istat et mogħtija fit-2 ta' Ġunju 2022.**

14. Fis-sentenza tagħha tat-12 ta' Lulju 2023, il-Qorti Kostituzzjonali iddeċidiet twarrab dawn il-konsiderazzjonijiet u toqgħod minflok fuq dak ritenut mill-**Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis tat-23 ta' Novembru 2020** li "*17. Tassew illi l-jedd ta' aċċess għal qorti bħala fergħa tal-jedd għal smigħ xieraq ma jagħtix jedd illi l-qorti tapplika liġi sostantiva favorevoli għal min jidher quddiemha, għax wara kollox liġi favorevoli għal parti tkun sfavorevoli għall-parti l-oħra. Madankollu, jekk is-sid għandu jedd għal dħul fuq il-proprjetà tiegħu li jkun għallinqas paragonabbli ma' dak li jagħti s-suq ħieles, meqjus ukoll il-fattur soċjali, ikun inutli li għandu jedd li jadixxi qorti li ma għandhiex setgħa tagħtih ir-rimedju li jeħtieġ. Fil-każ tallum, għalkemm, kif rajna, jista' jkun hemm ċirkostanzi fejn is-sid jista' jingħata mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' rimedju xieraq, dawk iċ-ċirkostanzi huma x'aktarx eċċezzjonali u ma jistax għalhekk jingħad illi s-sid għandu*

garantit aċċess għal tribunal li sejjer jagħtih rimedju sħiħ u biżżejjed” (ara paragrafu 25 tas-sentenza)

15. Din il-Qorti tibqa tinsisti madanakollu, kif del resto tinsisti wkoll il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, **li għandha żżomm distint/separat id-dritt ta’ aċċess għal qorti a tenur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni mid-dritt għal rimedju effettiv garantit fl-Artikolu 13 tal-istess Konvenzjoni**.

16. Fil-każ ta’ **X and Others v. Russia** 2020 il-QEBD in propositu sostniet is-segwenti:

“*38. La Cour rappelle que, pour que l’article 6 § 1 trouve à s’appliquer sous son volet «civil», il faut qu’il y ait contestation sur un «droit» que l’on peut prétendre, au moins de manière défendable, reconnu en droit interne, que ce droit soit ou non protégé par la Convention. Il doit s’agir d’une contestation réelle et sérieuse, qui peut concerner aussi bien l’existence même d’un droit que son étendue ou ses modalités d’exercice. Enfin, l’issue de la procédure doit être directement déterminante pour le droit en question, un lien ténu ou des répercussions lointaines ne suffisant pas à faire entrer en jeu l’article 6 § 1 (voir, parmi beaucoup d’autres, Z et autres c. Royaume-Uni, précité, § 87, Paroisse gréco-catholique Lupeni et autres c. Roumanie [GC], no 76943/11, § 71, 29 novembre 2016, Baka c. Hongrie [GC], no 20261/12, § 100, 23 juin 2016, et Károly Nagy c. Hongrie [GC], no 56665/09, § 60, 14 septembre 2017).*

39. La Cour souligne que l'article 6 § 1 n'assure aux «droits et obligations» de caractère civil aucun contenu matériel déterminé dans l'ordre juridique des États contractants: elle ne saurait créer, par voie d'interprétation de l'article 6 § 1, un droit matériel n'ayant aucune base légale dans l'État concerné (voir, par exemple, Roche c. Royaume-Uni [GC], no 32555/96, § 119, CEDH 2005-X, et Károly Nagy, précité, § 61, 14 septembre 2017). En outre, ainsi qu'il ressort de la jurisprudence bien établie de la Cour, il convient de maintenir la distinction entre ce qui est d'ordre procédural et ce qui est d'ordre matériel : aussi subtile qu'elle puisse être dans une réglementation nationale donnée, il n'en reste pas moins que cette distinction détermine l'applicabilité et, le cas échéant, la portée des garanties de l'article 6 de la Convention, lequel, en principe, ne peut s'appliquer aux limitations matérielles d'un droit consacré par la législation interne (Paroisse gréco-catholique Lupeni et autres, précité, § 100).

40. Enfin, la Cour redit que, pour décider si le «droit» invoqué possède vraiment une base en droit interne, il faut prendre pour point de départ les dispositions du droit national pertinent et l'interprétation qu'en font les juridictions internes. La Cour rappelle que c'est au premier chef aux autorités nationales, notamment aux cours et tribunaux, qu'il incombe d'interpréter la législation interne. Son rôle se limite à vérifier la compatibilité avec la Convention des effets de pareille interprétation. ***Dès***

lors, sauf dans les cas d'arbitraire évident, elle n'est pas compétente pour mettre en cause l'interprétation de la législation interne par ces juridictions *(Nejdet Şahin et Perihan Şahin c. Turquie [GC], no 13279/05, §§ 49 et 50, 20 octobre 2011, Al-Dulimi et Montana Management Inc. c. Suisse [GC], no 5809/08, § 97, 21 juin 2016, et Károly Nagy, précité, § 62).*

41. En l'espèce, la première question à laquelle il faut répondre est celle de savoir si les requérants avaient un « droit » que l'on pouvait prétendre, au moins de manière défendable, reconnu en droit interne. Dans ce but, la Cour prend pour point de départ les dispositions du droit national pertinent et l'interprétation qu'en ont faite les juridictions internes (Roche, précité, § 120, et Károly Nagy, précité, §§ 64 et 65)....

45. La Cour relève, en revanche, que ni cette loi ni aucun autre texte n'ont consacré le droit matériel pour les justiciables à l'indemnisation pour le dommage causé par un acte judiciaire à caractère procédural autre que le dommage engendré par une durée déraisonnable de la procédure. Elle considère que, aussi important qu'il soit, l'arrêt de la Cour constitutionnelle est de nature non pas à mettre en place un nouveau droit matériel mais à constater une lacune. Il appartenait au Parlement de combler cette lacune, ce que celui-ci a omis de faire ...

49. Dès lors, eu égard à la nature du grief formulé par les requérants, force est pour la Cour de constater que ceux-ci ne possédaient pas un «

droit » que l'on pouvait prétendre, au moins de manière défendable, reconnu en droit interne. ***Conclure autrement aboutirait à créer, par voie d'interprétation de l'article 6 § 1 de la Convention, un droit matériel dépourvu de base légale dans l'État défendeur.***

50. ... Les requérants ont raison lorsqu'ils affirment que la lacune qu'ils ont décelée dans le droit interne est de nature à soulever une question sur le terrain de la Convention. ***La Cour estime toutefois qu'il s'agit là d'un point à examiner au regard de l'article 13*** *combiné avec l'article 8, et non de l'article 6 § 1 de la Convention (Z et autres c. Royaume-Uni, précité, § 102, et Gryaznov c. Russie, no 19673/03, § 82, 12 juin 2012). Elle examinera ce grief ci-après à l'égard des seuls requérants qui l'ont formulé.*

51. Partant, la Cour conclut que l'article 6 de la Convention ne trouve pas à s'appliquer aux faits de la présente espèce. Dès lors, le grief est incompatible ratione materiae avec les dispositions de la Convention et il doit être rejeté, en application de l'article 35 §§ 3 a) et 4 de la Convention." (emfażi u sottolinear ta' din il-Qorti).

17. B'applikazzjoni tal-konsiderazzjonijiet legali esposti mill-QEBD f'din is-sentenza, il-Qorti bl-istess mod tqis li l-jedd sostantiv pretiż mir-Rikorrenti abbażi ta' liema qed tirreklama vjolazzjoni taħt dawn l-artikoli, ossia li tipperċepixxi dħul fuq il-proprjetá tagħha "*skont il-valur tas-suq*

illum", ma huwiex rikonoxxut min ebda liġi domestika, lanqas f'dik taħt il-Kap. 199.

18. Għaldaqstant l-ilment tar-Rikorrenti, ladarba huwa bbażat fuq pretensjoni ta' dritt sostantiv li m'għandu ebda bażi legali, ma jistax isib applikabbilitá taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u/jew l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, iżda għandu jiġi eżaminat fid-dawl tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni meħud flimkien mal-ewwel artikolu protokollari tal-istess Konvenzjoni.

19. Dan għaliex fin-nuqqas ta' liġi sostantiva li tippromwovi dan il-jedd, l-ebda awtoritá ġudizzjarja, inkluż il-Bord kif kompost taħt il-Kap. 199, ma hi kompetenti sabiex tisma u tiddetermina l-ammissibbilitá o meno ta' dan id-dritt sostantiv pretiż mir-Rikorrenti. Ċertament ma huwiex kompitu ta' din il-Qorti b'ġurisdizzjoni kostituzzjonali, li tidħol hi flok l-awtoritá ġudizzjarja u tinterpreta l-liġi domestika billi tiddeċidi fuq dan id-dritt hekk pretiż.

20. Din il-Qorti għalhekk sejra żżomm ferm ma dak ġia minnha kkunsidrat fis-sentenza tagħha ta' **Gerolamo sive Jimmy Bonavia nomine vs Avukat tal-Istat et** mogħtija fit-2 ta' Ġunju 2022 li ilment bħal dan ma jsib ebda applikabbilitá taħt l-artikoli 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

Artikolu 37 tal-Kosititizzjoni u l-ewwel Artikolu protokollari tal-Konvenzjoni

21. Kif ġia kkunsidrat min din il-Qorti fl-istess sentenza ta' **Gerolamo sive Jimmy Bonavia nomine vs Avukat tal-Istat et** mogħtija fit-2 ta' Ġunju 2022, 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.

22. Li jrid jitqies minn din il-Qorti huwa jekk id-disposizzjonijiet tal-kap. 199, <u>kif kienu viġenti fiż-żmien li fiha ġiet istitwita din l-azzjoni</u>, 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.

23. 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).

24. F'dan ir-rigward il-Qorti Kostituzzjonali għarfet li l-kontroll tal-kiri ta' raba' kien 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 kif kien hekk viġenti, ma kien 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.

25. 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.*"

26. 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."

27. 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.

28. Bis-sentenza tagħha tat-12 ta' Lulju 2023, il-Qorti Kostituzzjonali iddeċidiet ukoll twarrab il-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti fil-każ ta' **Gerolamo sive Jimmy Bonavia nomine vs Avukat tal-Istat et** fuq dan ir-raġunament:

"*21. Hu fatt li qabel l-emendi li saru fil-Kap. 199 bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-23 ta' Diċembru 2022, il-liġi kienet diġà tipprovdi għall-possibbiltà li sid il-kera jitlob awment fil-kera sakemm ma jiġix ipprovat* [dak stipulat fl-artikolu 3(2)(ċ)] ...

22. Mill-provi ma jirriżultax li qabel l-attur fetaħ din il-kawża, fetaħ kawża fil-Bord u talab l-awment tal-kera. Hu fatt ukoll li skont paragrafu (ċ), l-oneru tal-prova kien fuq l-inkwilin li juri li l-kera l-ġdida li jitlob sid il-kera mhijiex ekwa meta paragunata ma' kiri ta' għelieqi fl-istess parti ta' Malta. Però hu fatt magħruf li l-qbiela li titħallas għall-kiri ta' raba' għal skop agrikolu hi normalment baxxa, kif inhu fatt magħruf ukoll li l-prassi kienet li fil-Bord iż-żidiet li jingħataw ma jkunux normalment maħduma fuq kriterji ta' suq ħieles. <u>Għalkemm il-liġi tidher li kienet tagħti diskrezzjoni wiesa' lill-Bord meta jiffissa l-awment fil-kera sakemm ma ssirx prova li l-kondizzjonijiet ġodda mitluba ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'għelieqi paragunabbli fl-istess żona ta' Malta, ir-realtà hi oħra. Għalhekk li tibbaża fuq id-dispożizzjoni tal-liġi ma jkunx qiegħed jagħmel ġustizzja ġaladarba hu magħruf li l-Bord hu normalment konservattiv ferm meta tintalab iż-żieda fil-qbiela.</u>"

29. Bid-dovut rispett għal dik il-Qorti, **ladarba huwa paċifiku li dak li qed jiġri fir-realtá ma hijiex konsegwenza tal-liġi iżda tal-attitudni diskrezzjonarja konservattiva adottata mill-Bord, hija din l-attitudni diskrezzjonarja tal-istess Bord li allura għandha tiġi attakkata u**

mhux id-dispożizzjonijiet legali tal-Kap. 199, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni.

30. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa rikonoxxut, li l-Bord ma kellux idejh riġidament marbutin bil-liġi kif kienet viġenti fiż-żmien li fih ġiet istitwita din l-azzjoni, 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.

31. Huwa minnu li artikolu 3(2)(c) tal-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta, kif kien hekk viġenti, 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.

32. 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.

33. 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.

34. Għalhekk, kien sta għas-sid, li jikkonvinċi lill-Bord kif kostitwit taħt il-liġi kif kienet viġenti, 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.

35. 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.

36. 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 ddeċidiet 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)** .

37. Huwa iżda 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 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.

38. 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, meħud 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."

39. Din il-Qorti tkompli żżid li fil-każ ta' liġi bħal din, kif kienet hekk viġenti, 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 <u>jindirizza kull għamla ta' degradazzjoni tal-ambjent f'Malta</u>, 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).

40. 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 qiegħed jissogra li jitlef it-titolu. Il-Liġi qed tagħti inċentiv lill-gabillott li jikkonserva u jippriserva l-patrimonju rurali taħt piena li jitlef is-sors ta' għixien tiegħu.

41. 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 Ċivili 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).

42. 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.

43. 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.

44. 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.**)

45. Fil-liġijiet li jsiru għal skop pubbliku, biex nużaw il-kliem tal-Kodiċi Ċivili, bħal meta tittieħed 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 jammortizza 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**.).

46. B'dana kollu t-teħid 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.

47. Irid 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.

48. 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, kif kienet hekk viġenti, kien dak ta' kif qed imorru kirjiet ta' raba' fil-qrib fiż-żmien kurrenti. 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.

49. Għalhekk kif intqal fis-Sentenza ta' **Vincenza sive Sina Magro v. L-Avukat tal-Istat et** (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".

50. Ir-rikorrenti tilmenta wkoll, fil-paragrafu vi tar-rikors promotur, li l-istanzi elenkati f'artikolu 4 tal-liġi kif kienet hekk viġenti, li jippermettula tieħu lura l-art, jikkrejaw xenarju fejn minħabba li ma tirrikorri ebda raġuni oħra ħlief dawk elenkati hija qed tkun sforzata milli tieħu 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 tieħu lura l-art teżisti pero' trid tikkonvinċi 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.

51. 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. B'dana kollu r-rikorrenti għażlet li ma tmurx quddiem il-Bord.

52. Fir-rigward ta' din il-parti tal-ilment tar-rikorrent issir referenza għas-Sentenza ta' **Vincenza sive Sina Magro v. L-Avukat tal-Istat et** fejn fost il-konsiderazzjonijiet li għamlet din il-Qorti diverżament presjeduta 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.*"

53. B'Sentenza datata 31 ta' Mejju 2023, il-Qorti Kostituzzjonali irriformat din is-sentenza ta' **Vincenza sive Sina Magro v. L-Avukat tal-Istat et** bl-istess mod kif għamlet bis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Gerolamo sive Jimmy Bonavia nomine vs Avukat tal-Istat et** tat-2 ta' Ġunju 2022. Dan fuq ir-raġonament li "*Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkustanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja, il-liġi xorta waħda timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjetà tiegħu, u dan mingħajr kumpens ġust.*" (ara para 29)

54. Il-Qorti Kostituzzjonali madanakollu naqset milli tindika liema huma dawn id-dispożizzjonijiet li hija qed tirritjeni bħala li jimponu limitazzjonijiet mingħajr kumpens ġust. Minflok hija għaddiet biex issostni li "*kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta kkonsidrat li l-liġi ma timponi l-ebda limitu dwar kemm tista' tiżdied il-kera mill-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba*". Dan fuq il-konsiderazzjoni raġġunta minnha fil-kawża **J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et** li, "*forsi*", l-prassi konservattiva tal-Bord hija riżultat tal-kundizzjoni imposta fl-artikolu 3(2)(ċ) tal-Kap. 199:

"29. Il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti però li m'hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkustanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja, il-liġi xorta waħda timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjetà tiegħu, u dan mingħajr kumpens ġust. Inoltre, kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta kkonsidrat li lliġi ma timponi l-ebda limitu dwar kemm tista' tiżdied il-kera mill-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba'. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et*** *(Kost., 23/11/2020) fejn ġie spjegat hekk fuq din il-kwistjoni:*

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

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

55. Bir-rispett dovut, għalkemm huwa mogħti li "forsi" iva (u "forsi" le wkoll), l-prassi konservattiva tal-Bord setgħet ġiet min din il-kundizzjoni, jibqa' li, biha, "*l-Bord bl-ebda mod m'għandu jdejh imxekla bil-liġi* [taħt il-Kap. 199]*, kuntrarjament għal dak li jagħmel il-Kap. 69*" hekk kif sewwa qalet l-ewwel Qorti fl-istess kawża ta' **Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et**. Dan billi ma kienet toħloq ebda obbligu/limitu/rabta fuq il-Bord milli jadotta prassi progressiva flok konservattiva.

56. <u>Huwa bl-emendi li saru fil-Kap. 199 bl-Att XXII tal-2002 li daħal fis-seħħ fil-mori ta' dawn il-proċeduri, ossia fit-23 ta' Diċembru 2022, li dan il-limitu ġie issa hekk impost</u>.

57. Permezz tal-Att imsemmi, il-kundizzjoni mposta fl-artikolu 3(2)(ċ) ġiet issa mħassra u minflokha ġie miżjud is-sub-artikolu 2A kif ġej:

"*Meta t-tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja taħt dan l-artikolu jkun jikkonsisti f'żieda fil-kera għandhom japplikaw d-dispożizzjonijiet li ġejjin:*

...

(ċ) fis-sentenza finali tiegħu l-Bord għandu jistabbilixxi l-kera ġusta wara li jqis il-valur tar-raba' stmata bħala raba' għal użu agrikolu li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuħ, il-mezzi tal-kerrej, iċ-cirkostanzi u l-kondizzjoni tar-raba' u kwalunkwe piż li jkun sproporzjonat għal sid il-kera;

(d) il-Bord jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali;

(e) il-kera kif riveduta mill-Bord ma għandhiex teċċedi wieħed punt ħamsa fil-mija (1.5%) fis-sena tal-valur tal-art libera u franka stabbilit skont il-paragrafu (ċ);

(f) meta r-raba' jinkludi razzett li jkun użat mill-kerrej bħala l-post ta' residenza unika tiegħu, il-kera għal dak ir-razzett waħdu ma għandhiex teċċedi tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tar-razzett liberu u frank fis-suq miftuħ:

Iżda l-kerrej għandu jingħata l-għażla mill-Bord li ma jkomplix fil-kirja tar-razzett, u jkompli biss fil-kirja tar-raba' b'dik il-kera kif riveduta mill-Bord skont dan is-subartikolu;

(g) il-kera riveduta għandha tapplika għal perjodu ta' tmien (8) snin;

(h) il-kera għandha tibqa' l-istess wara l-għeluq tat-tmien (8) snin, sakemm ma jintlaħaqx ftehim mod ieħor bejn il-kerrej u sid il-kera, jew sakemm sid il-kera ma jerġax jitlob iż-żieda fil-kera skont dan l-artikolu."

58. Kemm fis-sentenza ta' **Vincenza sive Sina Magro** deċiża fis-17 ta' Diċembru 2021, kif ukoll ta' **Gerolamo sive Jimmy Bonavia nomine** mogħtija min din il-Qorti fit-2 ta' Ġunju 2022, il-Qorti Kostituzzjonali qagħdet lura milli tikkunsidra l-kompatibilitá ta' dawn l-emendi, li daħlu fis-seħħ bl-Att XXII tal-2002, mal-ewwel artikolu protokollari tal-Konvenzjoni. Hija minflok illimitat ruħha li tikkonsidra tali kompatibilita mal-liġi kif kienet

qabel d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi permezz ta' dan l-Att. Fil-kawża ta' **Vincenza sive Sina Magro** hija sostniet biss dan li ġej:

"*Din l-emenda fil-liġi hi ntiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens sħiħ għal ġeneralità tal-każiijiet kollha, però meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma hu dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.*

31. Il-fatt li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà li l-kera togħla sa mhux aktar minn 1.5 jew 2 fil-mija skont il-każ, u għalhekk ma tagħtix il-possibbiltà li s-sid jirċievi l-valur sħiħ fis-suq ma jfissirx b'daqshekk li ma hemmx il-proporzjon mixtieq mill-leġiżlatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien fid-dawl li l-kera tibqa' kontrollata sakemm l-inkwilin jeħtieġ protezzjoni, u l-kera tista' tiżdied kull tmien snin, għalkemm din il-Qorti tagħmilha ċara li mhix tippronunzja ruħha fuq kemm hu effettiv ir-rimedju mogħti mil-liġi billi din mhix parti mill-mertu tal-kawża."

59. Il-Qorti sejra bl-istess mod, in kwantu din l-azzjoni ġiet istitwita fiż-żmien qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi permezz tal-Att imsemmi, toqogħod lura milli tikkonsidra l-effetti tagħha fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti sanċiti fl-ewwel artikolu protokollari tal-Konvenzjoni.

60. Hija sejra biss, minkejja l-insistenza tal-Qorti Kostituzzjonali li tibqa' iżżomm ma dak konkluż minnha fis-sentenza ta' **J&C Properties**

Limited, tafferma fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali supra, il-konsiderazzjonijiet minnha raġġunti fil-kawża ta' **Gerolamo sive Jimmy Bonavia nomine** mogħtija fit-2 ta' Ġunju 2022.

61. Għaldaqstant il-Qorti terġa ssostni li, "*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 “***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.”*** *(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. ...

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 jinnewtralizza 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. [Illum, bl-emendi li daħħlu fis-seħħ bl-Att XXII tal-2022, din l-għażla m'għadhiex iktar disponibbli taħt il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.]"

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' evitah.

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." **Gerolamo sive Jimmy Bonavia nomine vs Avukat tal-Istat et** mogħtija min din il-Qorti fit-2 ta' Ġunju 2022.

__**Konsiderazzjonijiet**__

62. Qabel din il-Qorti tinvesti il-mertu, hemm punt partikolari li jrid jiġi deċiż dwar l-identita' tal-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri u dan fid-dawl ta' ċertu diskrepanzi li ma jħallux lil din il-Qirti tiddeċiedi bis-serenita' tal-konvinzjoni meħtieġa.

63. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat jissolleva l-ħtieġa li "*r-__rikorrenti ġġib prova tat-titolu tagħha__, u tal-ftehim tal-kirja li hija qiegħda tattakka b'din il-kawża. L-istess rikorrenti trid iġġib*

prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta)." (Emfażi ta' din il-Qorti)

64. Għalkemm huwa minnu li x-xorta ta' prova ta' titolu f'dawn il-Kawzi ma hiex rigida daqs dik meħtiega f'kawzi ta' rivendika, il-minimu tal-prova huwa xorta dejjem mehtieg. Il-Qorti tirrileva in propositu li, li bil-preżentata tad-denunzja ta' omm ir-Rikorrenti Maria Carmela Zammit (ara a' fol 9 u fatti suesposti), ma jistax jingħad b'konvinzjoni li l-kirja detenuta mill-intimat inkwilin hija dik li qed tissemma' fir-rikors promotur anke jekk dan xorta qiegħed jokkupa xi propjeta' li ukoll tappartjeni lir-rikorrenti.

65. Jibda mill-ewwel biex jingħad li fir-rikors promotur l-artijiet mertu ta' dawn il-proċeduri huma, waħda ta' żewġ sigħan u tlett kejliet u oħra żewġ tomniet. Il-Perit imqabbda mill-Qorti f'paragrafu 03 tar-rapport tirraporta li d-daqs ta' dawn l-artijiet huma ta' ħamest elef mija u tnejn u ħamsin metru kwadru (5,152mk). Dawn iġibu erbgħa tomniet skorruti. Dan ifisser li din id-diskrepanza hija indikattiva dwar jekk l-art imsemmija fir-rikors odjern hiex l-istess waħda li ssemmi l-perit.

66. Dan id-dubbju jidher ukoll minn rikors li sar fil-mori tal-kawża biex tinbidel pjanta b'oħra, li skont ir-rikorrenti hija dik tajba (a fol 39). Il-Qorti laqgħet it-talba u ġiet esebita pjanta ġdida (a' fol 41). Meta din il-Qorti ipparagunat il-pjanta li kienet annessa mad-denunzja ma dik esebita u anke mas-site plan tal-perit, sabet li l-art ma għandhiex l-istess identita' (a' fol 22). Huwa minnu li r-riċevuti kollha jindikaw l-art mogħtija bil-qbiela

bid-denominazzjoni kif jissemma' fir-rikors promotur b'dana kollu meta l-intimat muri l-pjanta dan ma setax jirrikonoxxiha (a' fol 56). Għalkemm jgħid li tiegħu hija ħafna iżgħar jgħid ukoll iżda li tiegħu fiha erbgħat itmien (4T) jiġifieri aktar minn kemm qiegħed jissemma' fir-rikors promotur.

67. Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni, li ghalkemm jista' jkun li t-territorju miżmum mill-intimat inkwilin huwa propjeta' tar-rikorrenti, ma hiex konvinta li r-rikors jirrigwarda l-istess art li hija detenuta mill-intimat inkwilin. Ghaldaqstant, flok ser jigu miċħuda t-talbiet din il-Qorti ser tkun qegħdha tillibera lill-intimati mill-osservanza tal-ġudizzju mingħajr ebda preġudizzju għall-kwalunkwe azzjoni oħra li r-rikorrenti jista' jkollha skont il-liġi.

Decide

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

Filwaqt li qed **tillibera** lill-intimati kollha mill-osservanza tal-ġudizzju mingħajr preġudizzju għal kull azzjoni oħra skont il-liġi li jista' għandha r-rikorrenti qed **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti.

Spejjes a' karigu tar-rikorrenti.

Imħallef Toni Abela **Deputat Reġistratur**