QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

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

Numru 5

Rikors Numru 678/21TA

Il-Perit Paul Camilleri (K.I. 24555M) u martu L-Avukatessa Dottor Fiorella de Marco (381059M)

vs

Margaret Chetcuti nee' Gauci (0082556M) u żewġha Emanuel Chetcuti (0703750M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-Perit Paul Camilleri u l-Avukat Dottor Fiorella de Marco (ir-Rikorrenti) tal-21 ta' Ottubru 2021 li permezz tiegħu ippremettew u talbu s-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-għelieqi magħrufa bħala 'Il-Blat', imlaqqma Ta' Safsafa sive Tal-Wied, fil-kontrada tal-Wardija, San Pawl il-Baħar, tal-kejl ta' disat elef u ħames mija wieħed u għoxrin metri kwadri (9,521m2) u li jmissu mill-lbiċ ma' sqaq li jibda minn Triq il-Qalb ta' Marija (preċendentement magħruf bħala Triq il-Jenc) u li jinżel tul il-wied magħruf bħala Wied Bufula, mill-majjistral ma' beni tal-familja Hili (preċendentement beni tal-familja Bugeja), mix-xlokk mit-trejqa li tagħti sija għall-proprjeta' ta' Pacifico Gauci sija għall-istess għelieqi

tas-Sidien, u mill-grigal ma' beni tal-istess Sidien, libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha, u dan ai termini tal-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala "**Dokument A**".

2. Illi l-għelieqi in kwistjoni kienu ġew akkwistati mir-rikorrenti ai termini ta' att datat it-tmintax (18) ta' Diċembru tas-sena elf, disa' mija, ħamsa u disgħin (1995) fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala "**Dokument B**".

3. Illi l-istess għelieqi kienu ġew mgħoddija fil-pussess ta' Carmelo Gauci, bin Carlo u Carmela nee' Tonna u kien joqgħod il-Wardija limiti ta' San Pawl il-Baħar li miet fil-ħmistax ta' Marzu tal-elf disa' mija sitta u disgħin (15.3.1996).

4. Illi qabel il-mewt ta' Carmelo Gauci din l-art kienet ġiet divisa, assenjata u maħduma bejn uliedu Pacifico Gauci, Mario Gauci, Raymond Gauci u Margaret, mart Emanuel Checuti u dan kif jirriżulta mill-premessi tal-Kuntratt datat il-ħdax (11) ta' Ġunju tas-sena elf, disa' mija, sitta u disgħin (1996) fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala "**Dokument C**".

5. Illi kif jirriżulta mill-premessi tal-istess att riferit fil-paragrafu preċedenti, l-intimati kienu ġew assenjati qabel il-mewt ta' Carmelo Gauci, il-parti delineata bl-aħdar u ndikata bl-ittra "D" fuq il-pjanta annessa mal-istess att, jew bl-ittra "C" fuq is-siteplan annessa ma' dan ir-rikors bhala Dokument A, liema parti effettivament jirrizulta illi għandha kejl ta' ċirca elf, erba' mija u ħmistax il-metru kwadru (1,415m2), konfinanti mill-majjistral, mill-grigal u mix-xlokk ma' beni tar-rikorrenti u mil-lbic ma' sqaq li jibda minn Triq il-Qalb ta' Marija (preċendentement magħruf bħala Triq il-Jenc) u li jinżel tul il-wied magħruf bħala Wied Bufula.

6. Illi l-istess parti tal-għelieqi kienet mogħtija lill-intimati għal skopijiet unikament ta' biedja, bil-qbiela annwali ta' tliet Ewro (€3) fis-sena pagabbli bil-quddiem kull 15 t'Awissu.

7. Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandhom l-intimati Gauci huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

8. Illi l-valur tal-proprieta' de quo huwa ta' circa mija u għaxart elef Ewro (€110,000) u dana kif jirrizulta mill-istima u deskrizzjoni relattiva tal-Perit Joseph Cassar datata l-1 ta' Ottubru 2021 hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument D**" u ghalhekk, Il-proprieta' għandha valur lokatizju sostanzjali u b'hekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss tliet Ewro (€3) fis-sena, ċertament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sid tal-għelieqi in kwistjoni.

9. Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Liġijiet 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 waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinċiz 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.

10. Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluz milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi għall-varjazzjoni jew għall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluz iżda 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 waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi ghall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ.

11. 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 tieghu fil-kuntest tal-kirja li biha ħwejġu jkunu mgħobbija.

12. Illi ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qiegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti tiegħu b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċahda 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.

13. Illi inoltre, d-drittijiet tar-rikorrenti qegħdin jiġu lezi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin iwasslu ghal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabbaw bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.

14. 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 ohra - ossia proprjeta` immobbiljari oħra - il-kirjiet taghħom wara l-1 ta' Ġunju 1995 jistgħu jiġu terminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.

15. Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti 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 jigu minnhom kif tistipula din l-istess Ligi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irrizorja ta' tliet Ewro (€3) fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas mija u għaxart elef Ewro (€110,000).

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

17. 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.

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

19. Illi ġialadarba r-rikorrenti qegħdin isofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u 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' Dicembru 2010.

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

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

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

23. 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-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, kif ukoll il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjeta immobbiljari u ohra ossia bejn fondi urbani ghax inżerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummerċjali huwa ghelieqi 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 tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż 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 ġie deċiz li l-imposizzjoni ta' 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-izgumbrament mill-fond stante l-piż żejjed li r-rikorrenti qed jerfgħu minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.

24. 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.

25. Illi hawnhekk qed issir riferenza ukoll għall-kawża deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, rikors nru 228/19 JZM fl-ismijiet **"Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Generali" deciza fit-18 ta' Marzu 2021** fejn il-Qorti ddikjarat illi l-Artikolu 3, 4 u 14 jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Galea u huma bi ksur tal-jeddijiet fundamentali kif imħarsa bl-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 6 u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u ddikjarat illi l-intimati Galea ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispozzizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

26. Id-danni reklamati huma mis-sena 1995 ossija minn mindu r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmija għelieqi sal-prezentata tar-rikors odjern.

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

(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-intimati Margaret Chetcuti nee Gauċi (82556M) u żewġha Emanuel Chetcuti (703750M) għall-għelieqi, kif fuq deskritta f'aktar dettall, u dawn qed jirrenduha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

(II) **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jiġu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia għal-għelieqi, kif fuq deskritta f'aktar dettall, ilhom mqabbla għal snin twal lill-intimati bil-qbiela ta' tliet Ewro (€3) pagabbli bil-quddiem kull 15 t'Awissu, 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.

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

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

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

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

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-lintimat Avukat) tas-17 ta' Novembru 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "ILLI qabel xejn, ikun xieraq li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq l-art in kwistjoni;

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

3. ILLI, fil-mertu, ir-rikorrenti qed jilmentaw illi bl-operazzjoni tal-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, id-drittijiet fundamentali

tagħhom kif sanċiti mill-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni qed jiġu miksura. L-esponent jisħaq li t-talbiet tar-rikorrenti huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda *in toto*, u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

4. ILLI l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-Kap 199 tal-Ligijiet ta` Malta jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-għalqa f`idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Anzi l-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta` Malta jsemmi għadd kbir ta` sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista` ma tiġġeddidx;

5. ILLI lanqas huwa mistħoqq l-ilment tar-rikorrenti fejn jgħidu li huma ma jistgħux jawmentaw il-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 tal-Gżira. 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;

6. ILLI safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw t-tħaddim tal-Kap 199 tal-Ligijiet 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-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjeta` li sseħħ fil-kuntest ta` kirja;

7. ILLI f`kull każ ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta` ġidhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed ikun jista` jitkellem dwar teħid imġiegħel, 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-Ligijiet ta` Malta r-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid inkwistjoni. Tant hu hekk, li l-artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi lista sħiħa ta` cirkostanzi ta` meta sid ta` art agrikola jista` jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b`hekk tiġi lura għandu;

8. ILLI safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont it-tieni paragrafu 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;

9. ILLI, magħdud ma' dan, **kienu r-rikorrenti stess illi għażlu illi jixtru l-art in kwistjoni fis-sena 1995, liema element huwa ċertament ta' importanza kbira meta din l-Onorabbli Qorti tiġi biex tiddeċiedi jekk inżammx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess ġenerali**;

10. 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;

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

12. ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi drittijiet kostituzzjonali u, jew konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Filwaqt li l-esponent jitlob spjegazzjoni ta' dan, nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli Kostituzzjonali u, jew Konvenzjonali;

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 tagħhom."

Rat ir-risposta ta' Margaret u Emanuel konjuġi Chetcuti (l-intimati inkwilini) li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

"Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in* toto stante li huma nfondati fi-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati migħajr preġudizzju għal xulxin:

1. Illi, primarjament, r-rikorrenti qiegħdin jabbużaw mill-proċess kostituzzjonali stante illi qiegħdin jadoperaw proċedura straordinarja bħal ma hija din il-proċedura odjerna u dan meta kellhom a dispozizzjoni tagħhom rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet li minnhom fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-qbiela b'hekk qed jiġi eċċepit illi r-rikorrenti ma eżawrietx ir-rimedji ordinarji skont il-liġi kif ġustament jitlob l-proviso tas-subinċiż (2) tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħa kostituzzjonali tagħha *ai termini* tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan peress li la fir-rikors promotur qed jirrikonoxxu li hemm rabta kontrattwali, ta' sid u ta' inkwilin bejniethom ir-rikorrenti setgħu dejjem aġixxew quddiem il-Bord kompetenti sabiex jitolbu awment fil-qbiela;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn ir-rikorrent qiegħed jattakka t-tħaddim tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan ma jistax jiġi mistħarreġ. Dan qed 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 liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fi kwalunkwe każ, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-qbiela r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-poprjeta';

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost għal dak li jirrigwarda l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ukoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja allegata mir-rikorrent ma ġietx impoġġija taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi dak li qed jilmenta

minnu r-rikorrent ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit minn dan l-artikolu;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost għal dak li jirrigwarda l-artikolu 34 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jirrileva illi dan huwa inapplikabbli għal każ odjern u dan peress illi dan l-artikolu jitratta protezzjoni minn arrest jew detenzjoni arbitrarja u l-fatti specie tal-każ odjern ma jittrattawx xi arrest jew detenzjoni;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti umilment jeċċepixxu illi, filwaqt li jirrikonoxxu li għandhom *locus standi*, huma għalhekk, ma għandhomx lanqas isofru l-ebda konsegwenza, u għalhekk ma għandhomx bl-ebda mod jiġu kkundannati responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jħallas xi kumpens *in linea* ta' danni jew li jiżgombraw mir-raba' in kwistjoni li sservi bħala għajxien tagħhom stante li jaħdmuha;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti dejjem mxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, u jgawdu titolu ta' qbila *ossia* lokazzjoni agrikola ai termini tad-disposizzjonijiet ta' Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, anzi addirittura huma l-inkwilin idoneu ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, dejjem ħallsu fil-ħin il-qbila, u għalhekk ma għandhomx isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan, u ma għandhomx jiġu kkundannati la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jizgombraw mir-raba' in kwistjoni;

9. Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, jingħad illi r-rikorrenti liberament ikkonċedew il-fond oġġett ta' din il-kawża b'titolu ta' qbiela a favur tal-esponenti u dawn taħt dawk il-kundizzjonijiet illi huma dehrilhom xierqa u mingħajr ebda indħil minn ħadd. In fatti l-istess rikorrenti setgħu kieku riedu jistipulaw żieda fil-qbiela u jekk ma sarx dan ċertament li ma jaħtu xejn l-esponenti u żgur li ma għandhomx ibatu xi konsegwenzi;

10. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamel l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandux jinstab ħati ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandu jbati ebda konsegwenzi, jew jiġi dikjarat responsabbli għal xi danni, u lanqas ikkundannat iħallas ebda kumpens, lanqas jiġi żgumbrat mill-għelieqi in kwistjoni u lanqas ma għandu jsofri ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promotur;

11. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-esponenti, fis-sens li l-qbiela li titħallas minhom hija skont il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u

proporzjonata meta kkomparata mal-fond in kwistjoni u in oltre r-rikorrenti għandu rimedji adekwati sabiex jitlob awmentazzjoni fil-kera;

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti umilment jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti;

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-Erbgħa 12 ta' Lulju 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Din il-kawża tirrigwarda għalqa magħrufa bħala 'Il-Blat', imlaqqma Ta' Safsafa sive Tal-Wied, fil-kontrada tal-Wardija, San Pawl il-Baħar, tal-kejl ta' 2,373m^2 (ara l-parti delinjata bl-ittra C bil-kulur kannella fuq is-*site plan* annessa mar-Rikors promotur a' fol 8 u l-parti delinjata bl-ittra D, ukoll bil-kulur kannella fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' Datio in Solutum datat 11 ta' Ġunju 1996 a' fol 30).

2. L-għalqa in kwistjoni ġiet akkwistata mir-rikorrenti permezz tal-att ta' trasferiment inter vivos datat 18 ta' Diċembru 1995 (a' fol 11).

3. Hekk kif jirriżulta mill-istess kuntratt, l-art ġiet hekk trasferita lir-Rikorrenti "*bħala inqabbla lit-terzi*" (ara fol 12). Dawn it-terzi kien ċertu wieħed Carmelo Gauci u, skont it-tifsira mogħtija lil-kelma "kerrej" taħt l-artikolu 2 tal-Kap. 199, "*kull membru tal-familja*" tiegħu.

4. Qabel il-mewt ta' Carmelo Gauci li seħħet fil-15 ta' Marzu 1996, l-għalqa in kwistjoni kienet ġiet assenjata lil bintu Margaret Chetcuti neè Gauci (ara premessa d tal-kuntratt ta' Datio in Solutum datat 11 ta' Ġunju 1996 a' fol 19; ara premessa numru 4 tar-rikors promotur, affidavit rikorrenti fol 52 para 4, xhieda Intimati konjuġi Chetcuti fol 83 u 89).

5. Il-qbiela mħallsa mill-Intimata Margaret Chetcuti hija dik ta' €3 fis-sena pagabbli bil-quddiem kull 15 t'Awwissu (ara rċevuti qbiela a' fol 142 sa 154).

6. Jirriżuta li l-qbiela baqgħet tiġi aċċettata mir-rikorrenti sakemm, permezz ta' ċedola ta' depożitu tal-qbiela numru 1609/2021, preżentata quddiem il-Bord li jirregola l-Qbiela fis-26 ta' Awwissu 2021, l-intimati inkwilini ddepożitaw il-qbiela ta' €3 għall-perjodu ta' bejn il-15 ta' Awwissu 2021 u l-14 ta' Awwissu 2000. Dan id-depożitu sar wara li r-rikorrenti Perit Paul Camilleri prova jitratta mal-Intimati biex dawn jivvakaw mil-post (ara affidavit tar-Rikorrenti Perit Paul Camilleri a' fol 53 para 10 għalkemm iċ-ċedola hemm annessa a' fol 56 ma hijiex dik imsemmija fl-affidavit).

7. Joħroġ mill-Atti li l-Intimati inkwilini huma reġistrati bħala part-time farmers u jaħdmu l-għalqa sabiex jinqdew bil-prodott li jkabbru għall-użu personali tagħhom (ara xhieda intimati Chetcuti a' fol 83 u 135, 89 u 129 u Biljett reġistrazzjoni Biedja a' fol 155). Min-naħa tiegħu r-rikorrent Perit Paul Camilleri huwa wkoll reġistrat bħala part-time farmer u huwa wkoll irid iħaddem l-għalqa in kwistjoni sabiex ikabbar prodotti agrikoli għall-użu personali tiegħu (ara xhieda Rikorrenti a' fol 217, Employment History rikorrenti a' fol 228 u ittra mibgħuta mill-Agri Connect lir-Rikorrenti a' fol 229).

8. Jirriżulta li ebda kawża ma ġiet istitwita mir-rikorrenti quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba skont kif jipprovdi l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta (ara xhieda rikorrenti Perit Paul Camilleri a' fol 223).

<u>Punti ta' Liġi</u>

9. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmentaw 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 tagħhom 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.

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

i. 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 tikkonkorri 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.

ii. 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.

iii. 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 ħwejjgu jkunu mgħobbija.

iv. 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 ġustifikata.

v. Id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetá tagħhom liema kontroll u interferenza jikkostitiwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabbew bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.

vi. Wkoll, il-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.

vii. A tenur tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Mata r-rikorrenti ma' jistgħu qatt jitterminaw l-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.

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

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

11. 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.*"

12. 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.*"

13. Ir-rikorrenti jilmentaw li ġie leż lilhom id-dritt taħt dawn l-artikoli mhux għax f'xi proċeduri għal deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tagħhom huma ma ngħatawx smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn qorti jew awtoritá oħra ġudikanti indipendenti u imparzjali. Ir-rikorrenti qed isostnu l-ilment tagħhom fuq dawn l-artikoli għaliex il-Kap. 199, in partikolari dawk l-artikoli minnhom indikati, ma jagħtuhomx rimedju adegwat *"stante illi huma ma jistgħux iżidu 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.*" (ara premessa numru 17).

14. 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.**

15. Fis-Sentenza tagħha tat-12 ta' Lulju 2023, il-Qorti tal-Appell iddeċidiet twarrab dawn il-konsiderazzjonijiet u toqogħod minflok fuq dak ritenut mil-**Qorti tal-Appell fis-sentenza J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis tat-23 ta' Novembru 2020** li " *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)

16. 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.

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

"*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).

18. B'applikazzjoni tal-konsiderazzjonijiet legali esposti mil-QEBD f'din is-sentenza, il-Qorti bl-istess mod tqis li l-jedd sostantiv pretiż mir-rikorrenti abbażi ta' liema qed jirreklamaw vjolazzjoni taħt dawn l-artikoli, ossia li jipperċepixxu dħul fuq il-proprjetá tagħhom "*skont il-valur tas-suq illum*", ma huwiex rikonoxxut min ebda liġi domestika, lanqas f'dik taħt il-Kap. 199.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

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

22. Kif ġia kkunsidrat minn 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.

23. 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 teżisti 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.

24. 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).

25. 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.

26. 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.*"

27. Jidher li l-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."

28. 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.

29. Bis-sentenza tagħha tat-12 ta' Lulju 2023, il-Qorti tal-Appell 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. 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."

30. 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.**

31. 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 ta' Malta, 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.

32. 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 lill-Bord biex jeżerċita l-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.

33. 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.

34. 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.

35. 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.

36. 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.

37. 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)**.

38. 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).**

39. 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.

40. 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.

41. 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."

42. 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 jindirizza kull għamla ta' degradazzjoni tal-ambjent f'Malta, inkluża dik tal-arja, l-ilma u l-art, u kull tip ta' problema ta 'tniġġis u sabiex jippromwovi, irawwem u jappoġġja d-dritt għall-azzjoni favur l-ambjent." (emfażi tal-Qorti).

43. 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 benefikati, 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.

44. 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 s-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).

45. 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.

46. Għalhekk filwaqt li l-Istat għandu l-obbligu li jqis 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.

47. 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 and Practice 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.**)

48. 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**.).

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

50. 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 Ċivili.

51. 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.

52. Għalhekk kif intqal fis-Sentenza ta' **Vincenza sive Sina Magro vs 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".

53. Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll, fil-premessa 9 tar-rikors promotur, li l-istanzi elenkati f'artikolu 4 tal-liġi kif kienet hekk viġenti, li jippermettulhom jieħdu lura l-art, jikkrejaw xenarju fejn minħabba li ma tirrikorri ebda raġuni oħra ħlief dawk elenkati huma qed ikunu sforzati milli jieħdu lura l-art. A *contrariu sensu* jfisser, li jekk tirrikorri xi waħda minn dawk l-istanzi huma jista' jitolbu lura l-art. Dan ifisser, li l-possibbilita' li jieħdu lura l-art teżisti pero' jridu jikkonvinċu lill-Bord. Jekk minn naħa tiegħu l-Bord, meta jkun hekk jidhirlu, ma jipprovdix għal tibdiliet fil-kirja li ma jilħqux il-bilanċ bejn l-interessi soċjali tal-liġi u d-drittijiet tas-sid, ma hemm xejn xi jżommhom li jirrikorri għal din il-Qorti.

54. 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 hijiex ipoteżi daqstant remota. B'dana kollu r-rikorrenti għażlu li ma jmorrux quddiem il-Bord. Huma minflok ġew quddiem din il-Qorti jilmentaw li seħħew fil-konfront tagħhom vjolazzjonijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-liġi taħt il-Kap. 199 b'argumenti ta' natura purament ċivili skont ir-rimedju mogħti fl-artikolu 4(2) tal-istess Kap. 199 (ara r-rimarka li saret f'dan ir-rigward minn din il-Qorti stess waqt ix-xhieda tar-Rikorrenti a' fol 224).

55. Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel 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.*"

56. B'sentenza datata **31 ta' Mejju 2023, il-Qorti tal-Appell irriformat din is-sentenza ta' Vincenza sive Sina Magro vs 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)

57. Il-Qorti tal-Appell 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 vs 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 forsi 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".

58. 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.

59. 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.

60. 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-ċirkostanzi 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."

61. 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 tal-Appell 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."

62. 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.

63. Hija sejra biss, minkejja l-insistenza tal-Qorti tal-Appell 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.

64. 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' evitaħ.

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

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

2021 fl-ismijiet Emanuele u Josephine konjuġi Caruana -vs- Paul Micallef*).*

Għalhekk, fid-dawl tar-raġunament kollu magħmul f'din is-Sentenza, il-Qorti ssib li r-Rikorrenti nomine m'għandux raġun jallega ksur tad-drittijiet fundamentali kif indikati fir-rikors promotur." (**Gerolamo sive Jimmy Bonavia nomine vs Avukat tal-Istat et** mogħtija min din il-Qorti fit-2 ta' Ġunju 2022).

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

65. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat jissolleva l-ħtieġa li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom. Billi din il-prova ġie sodisfatta bil-preżentata tal-kuntratt ta' akkwsit tat-18 ta' Diċembru 1995 (a' fol 11), l-Intimat Avukat tal-Istat iddikjara fin-nota tiegħu li "*mhux qed jinsisti iktar fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu*" (ara nota para 4).

66. Il-Qorti sejra għaldaqstant tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

67. Permezz tat-tieni eċċezzjoni, l-Intimat Avukat tal-Istat qed jeżiġi wkoll li r-rikorrenti jressqu l-prova li din il-kirja hija soġġetta għall-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta). Din il-prova ġiet sottomessa mill-intimati gabillotti stess bil-preżentata tal-irċevuti tal-qbiela a' fol 142 sa 154. Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad din l-eċċezzjoni.

68. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-Intimati gabillotti jissollevaw li "*r-rikorrenti qiegħdin jabbużaw mill-proċess kostituzzjonali stante illi qiegħdin jadoperaw proċedura straordinarja bħal ma hija din il-proċedura odjerna u dan meta kellhom a dispożżzjoni tagħhom rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-qbiela bżhekk qed jiġi eċċepit illi r-rikorrenti ma eżawrietx ir-rimedji ordinarji skont il-liġi kif ġustament jitlob l-proviso tas-subinċiż (2) tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħa kostituzzjonali tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan peress li la fir-rikors promutur qed jirrikonoxxu li hemm rabta kontrattwali, ta' sid u ta' inkwilin bejniethom ir-rikorrenti setgħu dejjem aġixxew quddiem il-Bord kompetenti sabiex jitolbu awment fil-qbiela*".

69. Il-Qorti taqbel ma din l-eċċezzjoni għal raġunijiet ġia ampjament esposti fil-konsiderazzjonijiet legali supra.

70. Tabilħaqq il-portata tal-provi mressqa quddiemha biex juru kemm ir-rikorrenti jeħtieġ l-għalqa biex jużaha għal skopijiet agrikoli minnu personalment (ara xhieda Rikorrenti a' fol 217 et seq u dokumenti a' fol 228 u 29) u kemm l-għalqa ma kienetx qiegħda tiġi maħduma mill-Intimati Chetcuti (ara Dok A a' fol 96 sa 103 u Dok MC3 a' fol 156 sa 157, xhieda intimat Emanuel Chetcuti a' fol 83 et seq u 135 et seq, xhieda intimata

Margaret Chetcuti a' fol 89 et seq, 139 et seq) kif ukoll f'liema stat ħażin ta' manutenzjoni tħalliet l-għalqa mill-istess inkwilini (xhieda Intimati ibid., Dok PC2 a' fol 57 sa 63, Dok B a' fol 104 sa 114, Dok Ċ1 u Ċ2 a' fol 115 u 116) ma hijiex waħda li tfittex timpunja Konvenzjonalment u Kostituzzjonalment il-liġi taħt il-Kap. 199, iżda waħda li tfittex l-waqfien ta' tiġdid ta' qbiela skont ir-rimedju ċivili u ordinarju mogħti fl-artikolu 4(2)(a), (d) u (f) tal-istess Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

71. A tenur tal-artikolu 4 tal-Kap. 319 u l-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti ġiet mogħnija bil-ġurisdizzjoni li tistħarreġ kull allegazzjoni ta' vjolazzjoni ta' dritt skont il-konvenzjoni u mhux biex tistħarreġ jekk jissussistux jew le xi kundizzjoni/jiet għal nuqqas ta' tiġdid ta' kirja postulati fil-liġi ordinarja tal-Kap. 199. Dawn għandhom jiġu mistħarrġa fil-forum ordinarju, jiġifieri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba imwaqqaf taħt l-istess Kap. 199. Kif ġia mtenni supra, ma hemm xejn fl-istess liġi li jista' jservi ta' xkiel għar-rikorrenti milli jieħu lura l-pussess tal-għalqa u jiġi kkumpensat b'mod, fi kliem l-istess liġi "*xieraq*", jekk jirnexxielu juri b'suċċess li tassew javverraw iċ-ċirkustanzi hemm elenkati.

72. Il-Qorti sejra għalhekk tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Intimati Chetcuti u tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u kovenzjonali tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni Ewropeja. Dan peress li l-azzjoni odjerna ma tistriħx fuq kriterji msejsa fil-liġi Konvenzjonali u Kostituzzjonali iżda fuq kriterji

msejsa fil-liġi rimedjali ordinarja li r-rikorrenti għandu a dispożizzjoni tiegħu. Di piu fid-dawl tal-emendi li saru fil-mori ta' din il-Kawża ghall-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta ikun xieraq li l-ewwel jintalab rimedju ta' dik il-liġi kif mitluba.

Decide

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

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Intimati Chetcuti u tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni Ewropeja u għaldaqstant tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti. Bl-ispejjeż kollha jitħallsu mir-Rikorrenti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur