QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 18 ta' Jannar, 2024

Numru 2

Rikors Numru 105/21TA

Salvatore sive Silvio Camilleri (K.I. 806955M)

vs

L-Avukat tal-Istat

Joseph Bonavia (K.I.39535M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors Salvatore sive Silvio Camilleri (ir-rikorrenti) tal-24 ta' Frar 2021 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

"1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju ta' raba' fil-limiti tal-Għargħur magħrufa bħala tal-Mitħna, tal-kejl ta' 6,803.67 metri kwadri, li jikkonfina Nofsinhar ma' ġid ta' Charles magħruf ta' Stringi, Punent ma' ġid ta' Leli Vella imlaqqam il-Werżieq, u Lvant ma' ġid ta' ċertu Bonavia magħruf bħala tal-Bonu jew suċċessuri tagħhom, liema proprjeta' ġiet akkwistata mill-esponenti permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Nicolette Vella, datat 18 ta' Frar 2011, kopja ta' liema qed jiġi hawn annessa u markata bħala Dok. "SC1".

2. Illi parti mill-għalqa inkwistjoni hija mikrija lill-intimat Joseph Bonavia bil-qbiela ta' circa €13.97 fis-sena pagabbli kull 1 ta' Awwissu ta' kull sena, li jmiss tkopri l-perjodu ta' bejn l-1 ta' Awissu 2020 sal-31 ta'

Lulju 2021, u dan kif jirriżulta mill-annessi riċevuti tal-qbiela u ċedoli ta' depożitu markati kollettivament bħala Dok. "SC2".

3. Illi ġaladarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandu l-intimat Joseph Bonavia huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss circa €13.97 fis-sena, ċertament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sid l-għalqa u l-intimat Joseph Bonavia bħala gabillott tal-istess għalqa.

5. Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jiġi awtorizzat, jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba' biss jekk tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi is-sid huwa għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi mġiegħel illi jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan għad illi tali proroga tkun qed isseħħ kontra l-volonta' tas-sid innifsu.

6. Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi għall-varjazzjoni jew għall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluż iżda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-każ li tkun tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi għall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ.

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

8. Illi għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qiegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tiegħu b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċaħda tista' ġustifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

9. Illi inoltre d-drittijiet tar-rikorrnti qed jiġu leżi wkoll billi d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta' tar-rikorrenti liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabba bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.

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

11. Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta l-esponenti ma jista qatt jittermina l-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjeta' mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lil uliedhom u/jew lin-nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi r-rikorrenti huwa kostrett ikompli jirċevi l-qbiela irriżorja ta' circa €13.97 fis-sena.

12. 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-għalqa fis-suq.

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

14. Illi dan kollu ġia determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

15. Illi għaladarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom (GC), nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferceira vs Portugal nru. 41696/07 §27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

16. Illi żgur ma jistax jiġi mplikat illi r-rikorrenti rrinunzja għad-dritt tiegħu biex hu jirċievi kera ġusta għall-fond tigħu stante li ilu jipprova jiżgombra lill-inkwilini imma dan huwa impossibbli.

17. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-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 Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapsha 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).

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

19. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi 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 Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjeta' immobbiljari u oħra ossia bejn fondi urbani għax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummerċjali li għalqa imma xorta fond urban u għalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kid del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs. Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru,2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u fejn ġie deċiż impost kirja unilaterali għal perjodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin oriġinali mingħajr ebda limiti u mingħajr ma pprovditilhom kera ġusta u ekwa u għalhekk fiċ-ċirkostanzi huma għandhom jirċievu danni pekunjarji bl-interessi kontra l-intimati u l-iżgumbrament mill-fond stante l-piż żejjed li r-rikorrenti qed jerfa' minħabba leġiżlazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.

20. Illi l-fondatezza ta' tali vjolazzjoni fil-mertu ġiet reċentement konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet *J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et* (Rikors Numru 133/18 deċ. 23/11/2020).

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

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod partikolari iżda mhux biss l-Artikolu 3,4 u 14, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Joseph Bonavia għar-raba' fil-limiti tal-Għargur magħrufa bħala tal-Mitħna, proprjeta' tar-rikorrenti u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjeta'.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu konsistenti f'raba' fil-limiti tal-Għargur magħrufa bħala tal-Mitħna tal-kejl ta' sitt elef tmien mija u tlieta punt sebgħa u sitt metri kwadri (6803.67m2), li tikkonfina Nofsinhar ma' ġid ta' Charles magħruf ta' Stringi, Punent ma' ġid ta' Leli Vella imlaqqam il-Werżiew, u Lvant ma' ġid ta' ċertu Bonavia magħruf bħala tal-Bonu jew suċċessuri tagħhom, liema sebat itmiem raba', kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll

tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtih ir-rimedji li jidhriha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripresa tal-għalqa razzett u ambjenti de quo.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid 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-Konvenzjoni Ewropeja.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż."

Rat ir-risposta tal-Avukat ta-Istat (l-intimat Avukat) preżentata fis-6 ta' April 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"1. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibbli għalih li jieħu lura l-għalqa, infatti l-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx;

2. Illi sa fejn it-tieni talba tinsab mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din ma għandix tintlaqa u dan stante li ai termini tal-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu <u>m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta'propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja</u>. Illi l-pussess ta' l-art kien diġa l-intimat Joseph Bonavia (għall-għexieren ta' snin), liema kirja kienet u għadha titħaddem b'mod leġittimu skond il-parametri tal-liġi viġenti. Illi l-artikolu 37 m'għandux japplika f'każijiet fejn fl-aħħar mill-aħħar il-fatti ma jirrelatawx ma deprivazzjoni ta' titolu;

3. Illi b'hekk, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jmurx kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-ġid inkwistjoni, tant hu hekk, li l-artikou 4 tal-Kap 199 isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu. Minbarra dan ir-

rikorrenti bħala s-sidien jistaw jitolbu 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' proprjeta' 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 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 tal-bniedem u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali;

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

7. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni l-artikou 39 tal-Kostituzzjoni, 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;

8. Tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralita' tal-każijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta s-smigħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (audi alterem partem) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;

9. Għalkemm huwa veru li minn żvilupp tal-ġurisprudenza min-naħa tal-organi ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-artikolu 6 wieħed għandu jingħatalu wkoll il-jedd ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madankollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni, b'hekk l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

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

11. Illi b'referenza wkoll lejn ir-raba' talba, u mingħajr preġudizzju għas-suespost żgur li m'għandu jingħata l-ebda tip ta' kumpens abbażi tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, u dan stante li dan l-artikou jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin;

12. 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 tagħhom."

Rat ir-risposta ta' Joseph Bonavia (l-intimat inkwilin) preżentata fl-14 ta' April, 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1) "Illi fuq bazi preliminari, jispetta lir-rikorrent illi jressaq prova li huwa ma kellux rimedju effettiv u ordinarju alternattiv biex jottjeni rimedju ghal dak illi qed iqajjem f'din il-procedura. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponenti jeccepixxi li din il-Wisq Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha;

2) Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, ukoll fuq bazi preliminari, l-esponenti jhoss serjament illi mhuwiex il-legittimu kontradittur f'din il-procedura u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Jigi ccarat u kkonfermat illi l-intimat Joseph Bonavia m'ghandux ghalfejn jirrispondi dwar il-validita' o meno ta' ligijiet statali li qeghdin jigu kontestati fir-rikors odjern u dan ghaliex bhala cittadin huwa mhuwiex l-awtur ta' dawn il-ligijiet izda qieghed sempliciment jipprevalixxi ruhu minnhom ghax hekk trid il-Ligi. Il-provvedimenti ta' ligijiet vigenti illi ghadhom statutorjament validi huwa l-istat illi huwa esklussivament responsabbli minnhom u mhux l-intimat. Tant kemm hu hekk, illi fil-procedura odjerna, l-intimat anqas biss ghandu l-bazi illi johrog b'xi kontro-talba kontra r-rikorrent, u apparti kollox, jekk din il-Wisq Onorabbli Qorti ser taccetta n-nuqqas ta' liberazzjoni tal-intimat ser tkun qed takkolji sitwazzjoni gudizzjarja illi permezz taghha dan ta' l-ahhar ma jistax jiddefendi ruhu sew ghaliex huwa bl-ebda mod ma kellu x'jaqsam mal-promulgar tal-ligijiet illi qeghdin jirregolaw l-okkupazzjoni legittima tieghu. Se mai, l-intimat huwa interesst biss sabiex jara l-ezitu ta' dawn il-proceduri tanto per jara ghandux xi dritt ta' rivalsa kontra l-istat stess, jekk b'xi mod jigi mittiefes id-dritt tieghu ta' lokazzjoni bi kwalunkwe mod;

3) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jiddetjeni bi qbiela r-raba' maghruf bhala tal-Mithna, tal-kejl ta' 6,804.67 metri kwadri, minghand ir-rikorrenti b'titolu validu skont il-ftehim illi ghadu vigenti u li kien sar bejn il-predecessur tas-sid kurrenti u l-predecessur tal-intimat skont il-ligi. Ir-rikorrenti Salvatore sive Silvio Camilleri kien accetta bla riserva l-qbiela relattiva anke meta din ghaddiet ghandu b'donazzjoni u

meta din l-ghalqa kienet gia hekk suggetta ghal-kirja imharsa bil-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u biddel fehmtu meta proprju dahhal f'mohhu illi ghandu japplika ghal progett f'area ODZ illi ma ntlaqa' xejn tajjeb mill-komunita' tal-madwar iktar u iktar meta tali progett qieghed sfaccatament juzurpa drittijiet u t-titolu ta' proprjeta' illi ghandhom terzi persuni bhalma huwa l-intimat stess. Ghal dawn il-motivi, r-rikorrenti Salvatore sive Silvio Camilleri ghalhekk sa minn meta giet assenjata lilu l-imsemmi ghalqa kienet accettanti ghal tali kirja, u din l-accettazzjoni hi nkompatibbli mal-azzjoni promossa u l-prosegwiment ta' din l-azzjoni;

4) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u sueccepit, din il-Wisq Onorabbli Qorti hija obbligata illi tissindika f'certu dettal il-process tat-titolu kollu illi verament wassal sabiex l-awtur tar-rikorrenti flimkien mar-rikorrenti waslu sabiex ghandhom f'titolu ta' proprjeta' din ir-raba' in kwistjoni, iktar u iktar meta qed jibbazaw it-talbiet taghhom fuq id-dritt fondamentali ta' proprjeta' u drittijiet ohrajn hekk protett ai termini tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta fost ohrajn. Jigi ccarat u pprecizat ulterjorment, illi kull accenn illi sar ghall-Artikolu 34 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan sar minghajr ebda bazi u minghajr ebda gustifikazzjoni ta' fatt u ta' dritt;

5) Illi fil-mertu r-rikorrenti mhuwiex qed isofri minn ebda lezjoni tad-drittijiet tieghu u/jew diskriminazzjoni skont kif allegat mill-istess fir-rikors promotur tieghu, u dan kif ser jintwera waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Per konsegwenza, l-esponenti qua intimat Joseph Bonavia qieghed jirrespingi fil-fatt u fid-dritt dak stabbilit fl-ewwel u fit-tieni talba tar-rikors promotur li bih infethu dawn il-proceduri. F'kull kaz, jispetta lir-rikorrenti stess illi jressaq prova ta' dak allegat minnu, fejn tali prova trid tkun wahda b'sahhitha immens u tal-oghla livell peress illi hawnhekk qeghdin nitkellmu fuq ksur tad-drittijiet kostituzzjonali;

6) Illi l-esponenti qua intimat ma jwiegeb qatt ghall-applikazzjoni jew konsegwenzi tal-ligijiet validi u vigenti li qeghdin jigu attakkati fir-rikors odjern. Huwa ben stabbilit illi kull cittadin li juzufruwixxi ruhhu mil-ligijiet m'ghandux ikun tenut isofri xi konsegwenza derivanti mill-fatt li hu jkun uzufruwixxa minn dawk il-ligijiet, iktar u iktar, meta jigi mitlub, bhalma qed jigri fil-kawza odjerna, illi l-intimat ghandu jigi misjub responsabbli biex jersaq ghal hlas ta' danni u/jew kumepns derivanti mill-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta illi bis-sahha tieghu l-intimat qed igawdi l-gabbellagg tal-qbiela tar-raba' stess;

7) Illi ghalkemm f'din il-kawza ma tezistix it-talba ghall-izgumbrament tal-intimat, wiehed irid japprezza illi din il-Wisq Onorabbli Qorti, xorta wahda qed tigi mitluba dikjarazzjoni gudizzjarja permezz tal-ewwel talba tar-rikors promotur sabiex ir-rikorrenti jigi ccertifikat lilu, illi qieghed fl-impossibilita' li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu ossia tar-raba' inkwistjoni. Dan imur kompletament kontra l-principji ex lege u kontra l-intenzjoni ta' dak li ried il-legislatur stess permezz tal-Kap.

199, u kif ukoll, kontra kull ghan socjali, ekonomiku u specjalment agrikolu illi pajjizna ried johloq permezz tal-istess Ligi;

8) Illi jigi ccarat u kkonfermat, illi l-intimat minn dejjem hadem din ir-raba', anzi wiehed jista' jzid ukoll jghid illi ghamel ghomru u zmienu jahdem fl-agrikoltura peress illi huwa tifel tal-bdiewa u allura hadem din l-art u harisha bi kwalunkwe mod possibbli anki tenut kont ta' diversi spejjez illi kellu jaghmel minn butu stess minn zmien ghal zmien fuq firxa ta' snin. Allura, hdejn dawk illi setghu uzaw din il-Ligi protettiva ghall-interess tal-gabillotti b'mod abbuziv, ma ghandx jintefa' kulhadd fl-istess keffa u ghandu jigi apprezzat fic-cirkustanzi partikolari ta' dan il-kaz, illi l-intimat, b'hidmietu stess kien partecipi attivament fil-mod sostenibbli dwar kif din l-istess raba' gholiet fil-valur taghha maz-zmien fl-ahjar interess tas-sid. B'hekk, ma nistghux sempliciment nirreferu ruhna ghad-distakk fil-valur lokatizju fuq is-suq hieles meta kkumparat mal-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta minghajr ma nqisu u napprezzaw serjament dak illi l-gabilott ikun holoq b'hidmietu u mexxa l-quddiem bil-partecipazzjoni attiva tieghu matul iz-zmien kif spjegat;

9) Illi finalment, jigi carat u kkonfermat ulterjorment, illi, kemm is-sid kurrenti f'dan il-kaz u anqas il-predecessur tieghu, qatt ma kienu bnedmin tar-raba' bhalma dejjem kien l-intimat u l-familja tieghu. Ir-rikorrent huwa negozjant u ghaldaqstant, hija naturali ghalih illi ma jikkonfigurax fi hsibijietu u anki fil-progettazzjonijiet tieghu dak illi l-Ligi specjali nostrana tikkomporta u tirrifletti verament bl-applikazzjoni u l-ezistenza sal-gurnata ta' llum.

10) Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-Tlieta 27 ta' Ġunju 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Din il-kawża tirrigwarda parti minn għalqa fil-limiti tal-Għargħur magħrufa bħala tal-Mitħna.

2. Ir-rikorrenti akkwista din il-parti tal-għalqa mingħand iz-ziju tiegħu ir-Reverendu Dun Lewis sive Alwig Camilleri b'att ta' donazzjoni tat-18 ta' Frar 2011 (ara fol 58). Minn naħa tiegħu, Dun Alwiġ Camilleri akkwista l-istess parti tal-għalqa bil-preskrizzjoni (ara xhieda Nutar Nicolette Vella a' fol 55).

3. Din il-parti tal-għalqa ilha mqabbla lill-intimat Joseph Bonavia u l-awturi tiegħu sa mis-sena 1970. Il-qbiela oriġinarjament kienet ta' LM8 fis-sena ekwivalenti għal €18.63. Fis-sena 1997 il-qbiela ġiet imnaqqsa għal LM6 ekwivalenti għal €13.97 fis-sena. Il-qbiela hija pagabbli kull 1 ta Awwissu ta' kull sena (ara irċevuti a' fol 92 sa 120).

4. Jirriżuta li l-qbiela ilha ma tiġi aċċettata mir-rikorrenti sa mis-sena 2014. L-Intimat fil-fatt ilu minn dak iż-żmien jiddepożitaha l-Qorti (ara ċedoli ta' depożitu a' fol 24 sa 36, 140 sa 154).

5. Joħroġ mill-Atti li l-Intimat jaħdem l-għalqa sabiex jinqeda bil-prodott li jkabbar għall-użu personali tiegħu (ara xhieda intimat a' fol 86). Minn naħa tiegħu r-rikorrent irid jinqeda bl-għalqa sabiex jiżviluppaha skont il-permess numru 1334/19 (ara fol 71 u affidavit Rikorrenti a' fol 122).

6. Jirriżulta li ebda kawża ma ġiet istitwita mir-rikorrent quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba skont kif jipprovdi l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta (ara xhieda Rikorrenti a' fol 209 a' tergo).

Punti ta' Liġi

7. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrent qed jilmenta li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qed jiksru d-drittijiet fundamentali 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.

8. Dan għaliex il-Kap. imsemmi, in partikolari l-artikoli 3, 4 u 14, qed jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Bonavia 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 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.
2. 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.

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 ħwejġu jkunu mgħobbija.
4. Id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qiegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tiegħu b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata.
5. Id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetá tiegħu liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabbew bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.
6. Wkoll, l-liġi hija diskriminatorja in konfront tas-sid 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' jista' qatt jittermina l-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjetá m'hijiex tal-inkwilin huwa għandu dritt li jassenja l-istess krija lill-uliedu u/jew lin-nies li jiġu minnu kif tistipula din l-istess Liġi filwat illi r-rikorrenti huwa kostrett jkompli jirċievi l-qbiela irriżorja ta' €13.97c fis-sena.
8. Ir-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huwa jista jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

9. 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.*"

10. 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.*"

11. Ir-rikorrent jilmenta li ġie leż lilu d-dritt taħt dawn l-artikoli mhux għax f'xi proċeduri għal deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu huwa ma ngħatax smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn qorti jew awtoritá oħra ġudikanti indipendenti u imparzjali. Ir-rikorrenti qed isostni l-ilment tiegħu fuq dawn l-artikoli għaliex il-Kap. 199, in partikolari dawk l-artikoli minnhom indikati, ma jagħtihx rimedju adegwat *"stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huwa jista jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*" (ara premessa numru 13).

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

13. Fis-Sentenza tagħha tat-12 ta' Lulju 2023, il-Qorti tal-Appell iddeċidiet twarrab dawn il-konsiderazzjonijiet u toqgħod minflok fuq dak ritenut mill-Qorti tal-Appell 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).

14. 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**.

15. 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).

16. B'applikazzjoni tal-konsiderazzjonijiet legali esposti mill-QEBD f'din is-sentenza, il-Qorti bl-istess mod tqis li l-jedd sostantiv pretiż mir-rikorrent 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 minn ebda liġi domestika, lanqas f'dik taħt il-Kap. 199.

17. 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.

18. 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-rikorrent. Ċertament ma huwiex kompitu ta' din il-Qorti b'ġurisdizzjoni kostituzzjonali, li tidħol hi flok l-awtoritá ġudizzjarja u tinterpreta l-liġi domestika billi tiddeċiedi fuq dan id-dritt hekk pretiż.

19. 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-Kostituzzjoni u l-ewwel Artikolu protokollari tal-Konvenzjoni

20. 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.

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

22. 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).

23. 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.

24. Fis-Sentenza l-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.*"

25. 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."

26. 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.

27. 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."

28. 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.

29. 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 ix-xorta ta' kriterji.

30. 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.

31. 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 ħa jieħu din il-posizzjoni biex iħares is-settur agrikolu, kif wara kollox huwa l-oġġettiv soċjali tal-liġi.

32. 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.

33. Għalhekk, 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. Din il-liġi ma' torbotx il-kirjiet ma' xi sena partikulari, bħal ma huwa l-każ ta' kirjiet ta' fondi urbani.

34. Jista' jkun li l-kera li kienet titħallas fl-oriġini ta' dawn il-kirjiet kienet waħda tajba u tirrispetta d-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 il-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.

35. 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, 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)** .

36. 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).

37. Hawnhekk, il-Qorti osservat dak li intqal 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 d-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.

39. 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 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."

40. 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).

41. Il-Qorti ma għandha ebda dubbju, li meta ġiet promulgata din il-liġi, tlett snin wara li ġiet fis-seħħ il-Kostituzzjoni, il-leġislatur kien ispirat minn din il-parti tal-Kostituzzjoni, tant li tipprovdi li fil-każ ta' teħid tal-art lura mis-sid għall-iżvillupp, raba' li hija saqwi, anke jekk joħorġu l-permessi tal-bini, ma tistax tittieħed mis-sid meta l-art tkun soġġetta għall-kirja agrikola. <u>A propositu tal-permess ta' żvillupp li r-rikorrent għandu, il-Qorti tfakkru li din hija waħda mir-raġunijiet li sid jista' jitlob li jieħu lura l-art taħt il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Kwindi dan jagħti konfort lir-rikorrent kwantu qiegħed jilmenta li hemm rilokozzjoni ex lege kontra l-kunsens</u>

<u>tas-sid. Iżda dan huwa punt li jrid jiġi deċiż mill-Bord appositu u mhux minn din il-Qorti.</u> Din hija wkoll ċirkostanza li toffri l-possibilita' li tittieħed lura r-raba' aktar minn kull ċirkostanza tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

42. 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 jħallix 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-liġi jkun qiegħed 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.

43. 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 mil-lat prettament legali. Għandhom jittieħdu l-fatturi kollha soċjo-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 Civili u ċioe' li l-proprjetà *hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi.* Għalkemm tajjeb ukoll li jingħad li artikolu 321 jirrikonoxxi li, *Ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jitlaq minn idejh il-proprjetà tiegħu jew iħalli li ħaddieħor jagħmel użu minnha,* ***ħlief għal skop pubbliku****, u* ***bil-ħlas ta' indennizz ġust*** (emfażi tal-Qorti).

44. 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 li għandu l-Istat hemm dak ta' *ħlas ta' indennizz ġust,* li fil-każ tal-Kap 199 dan għandu jkun rifless fil-kera ġusta li għandu jitħallas is-sid. Iġifieri il-kunċett ta' kumpens ġust u ekwu ma twelidx mal-Kostituzzjoni jew il-konvenzjoni. Dan ilu jesisti fl-ordinament ġuridiku Malti.

45. 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 ut singuli. Dibattitu legali antik ħafna, ikkapsulat fit-tensjoni soċjali perrenni bejn l-interess tal-kollettiv u dawk tas-singoli ċittadini.

46. 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.**)

47. 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 nnifisha hija espropjazzjoni ta' parti mill-qliegħ annwali li jagħmel individwu u anke fil-każ ta' liġijiet bħal dawk li qiegħdin ikunu eżaminati f'din is-Sentenza, l-Istat għandu jimmira biex jilħaq kompromess ossia bilanċ, bejn dawn iż-żewġ estremi, b'mod li ma jċaħħad lill-ebda parti mid-drittijiet tagħha, jew talinqas jammortiżża l-effetti negattivi li liġi partikulari jista' jkollha fuq xi settur ta' individwi fis-Soċjeta'. Irridu niftakru li d-dritt ta' teħid ta' propjeta' għal skop pubbliku ma hux xi kunċett modern iżda jmur sa żmien tad-Diġesti ta' Gustinjanu fejn fost oħrajn kien jingħad li *publicum ius est quod ad statum rei Romanae spectat, privatum quod ad singulorum utilitatem; sunt enim quaedam publice utilia, quaedam private*

(**Ulpian, Dig. 1.1.1.2** ara ukoll **Tony Honoré pubblikazjoni intitolata Ulpian. Pioneer of Human Rights. 2th edition. Oxford, 2002**.).

48. 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 l-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.

49. Irid jiġi ukoll eżaminat, jekk il-liġi tippreżentax aprijoristikament inċertezza jew nuqqas ta' prevedibilita' għas-sid, jekk dan jagħżel li jmur quddiem il-Bord. <u>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.</u>

50. <u>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</u>

<u>deċiżjoni. Jekk din tissodisfax il-ħtiġijiet Kostituzzjonali u Konvenzjonali huwa argument ieħor</u> kif ser jingħad aktar 'l isfel.

51. 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".*

52. 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. Fil-każ inkwistjoni kif diġa' aċċennat għandu fil-pussess tiegħu l-permessi relattivi ta' żvilupp għalhekk din il-Qorti ma għandhiex aktar x'iżżid ma' dak rilevat aktar 'l fuq f'dan ir-

rigward. Jekk minn naħa tiegħu l-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 jżommhom li jirrikorru għal din il-Qorti.

53. 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-rikorrent għażel li ma jmurx quddiem il-Bord.

54. 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.*"

55. B'sentenza datata 31 ta' Mejju 2023, il-Qorti tal-Appell 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.*"

56. 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 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".

57. Bir-rispett dovut, għalkemm huwa mogħti li "forsi" iva (u "forsi" le wkoll), l-prassi konservattiva tal-Bord setgħet ġiet minn 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.

58. 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.

59. 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."

60. Kemm fis-sentenza ta' **Vincenza sive Sina Magro** deċiża fis-17 ta' Diċembru 2021, kif ukoll ta' **Gerolamo sive Jimmy Bonavia nomine** mogħtija minn 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-każijiet 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."

61. 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, toqgħod lura milli tikkonsidra l-effetti tagħha fuq id-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti sanċiti fl-ewwel artikolu protokollari tal-Konvenzjoni.

62. 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.**

63. 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 minn din il-Qorti fit-2 ta' Ġunju 2022.

Konsiderazzjonijiet

64. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-Intimati gabillotti jissollevaw li "*jispetta lir-rikokrrent illi jressaq prova li huwa ma kellux rimedju effettiv u ordinarju alternattiv biex jottjeni rimedju għal dak illi qed iqajjem f'din il-proċedura. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponenti jeċċepixxi li din il-Wisq Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tieżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha.*"

65. Fl-affidavit tiegħu r-rikorrenti jissottometti li "*għalkemm il-liġi taħseb għal mekkaniżmu biex jiena nkun nista' nitlob żieda tal-qbiela billi nirrikorri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-kiri tar-Raba' fil-prattika din it-triq hija magħluqa. Mill-pariri li ingħatajt il-liġi torbot iż-żieda tal-qbiela mal-benefikati permanenti magħmula mill-gabillot jew għax il-qbiela ma tkunx ekwa meta imqabbla ma qbejjel simili fl-istess parti tal-Gżira.*" (ara fol 122 para 7).

66. Madanakollu u kif ġia ampjament kunsidrat supra, l-ebda artikolu ta' din il-liġi ma torbot iż-żieda tal-qbiela b'dan il-mod kif sottomess mir-

rikorrenti. Anzi, kif ġia mtenni, 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. Ma hijiex għalhekk il-liġi li qed tivvjola d-drittijiet proprjetarji tiegħu taħt il-Konvenzjoni u l-Kostituzzjoni.

67. Il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Intimat Bonavia 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.

Decide

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

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Intimat Bonavia 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 **tillibera** lill-konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju.

Bl-ispejjeż kollha jitħallsu mir-rikorrent.

Imħallef Toni Abela **Deputat Reġistratur**