QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgħa 8 ta' Mejju, 2024

Numru 1

Rikors Numru 291/20TA

Mark Gaffarena (K.I. 447176M)

vs

Avukat tal-Istat

Paolo Muscat (K.I. 76260M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Mark Gaffarena (ir-rikorrent) tat-18 ta' Diċembru 2020 li permezz tiegħu ippremetta u talab is-segwenti:

1. "Illi l-esponenti huma proprjetarji tar-raba li qieghed iz-Zebbiegh, limiti tal-Imgarr (Malta) imlaqqma tal-Qala, tal-kejl ta' cirka 22,233 m.k. u qieghda Via Bingemma u tmiss minn Nofsinhar mal-imsemmija Triq, mill-irjieh l-ohra kollha ma' beni tal-familja Attard Montalto, jew irjieh verjuri, u dan skond kuntratt tas-26 ta' Settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, illi kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"<u>Dokument A</u>"**.

2. Illi l-ghelieqi in kwistjoni ilhom mikrija ossia mqabbla ghal generazzjonijiet shah lill-antekawza ta' Paolo Muscat, bil-qbiela ta' **€46.59c** fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, kif jirrizulta

minn cedola ta' depozitu hawn annessa u mmarkata bhala **"<u>Dokument B</u>".**

3. Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandu l-intimat Paolo Muscat huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi l-valur tal-ghalqa de quo huwa ta' circa **€1,750,000** u ghandha valur lokatizju sostanzjali u ghalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss **€46.59c** fis-sena, certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien l-ghalqa u l-intimat Muscat bhala gabillott tal-istess ghalqa.

5. Illi inoltre, l-ghalqa in kwistjoni ghandha potenzjal akbar minhabba l-fatt illi fuqha hemm mibnija kmamar u serrer.

6. Illi l-esponenti diga' ttenta jiehu lura l-pussess tal-istess ghalqa b'kawza quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, Rikors Nru. 6/2007 fl-ismijiet Mark Gaffarena vs Paul Muscat, decizamill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba fis-26 ta' April 2017, liema sentenza giet konfermata fl-appell fl-4 ta' Gunju 2018, fejn t-talbiet tieghu gew respinti, skond **"<u>Dokument C</u>"** u **"<u>Dokument D</u>"** hawn anness.

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

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

9. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullita' fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jcahhad lill-inkwilin minn xi beneficcju moghti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma

jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qaghda tieghu fil-kuntest tal-kirja li biha hwejgu jkunu mghobbija.

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

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

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

13. Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-mittenti ma jistghu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba` peress illi minkejja li l-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini huma ghandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Ligi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jircievu l-qbiela irrizorja ta' €3.26c fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghalqa de quo fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas €450,000.

14. Illi kull awment li jista talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irrizorju u ma jikkombacjax mal-valur lokatizju tal-ghalqa fis-suq, oltre illi t-talba taghhom ghar-ripreza tal-istess ghalqa diga' giet michuda skond is-sentenzi surreferiti.

15. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux jzidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

17. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet

fundamentali tal-bniedem kif deciz b' ***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk il-principju ta' proporzjonalita' kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.***

18. Illi zgur ma jistax jigi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjaw ghad-dritt taghhom biex huma jircievu kera gusta ghal-hwejjighom stante li ilhom jippruvaw jizgombraw lill-inkwilini ghal tul ta' zmien, imma dan huwa impossibli.

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

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

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

22. Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diga' ppronunzjat ruhha f'dan ir-rigward, fil-kawza **Rikors Nru. 133 / 2018 / 1 fl-ismijiet J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET, deciza fit-23 ta' Novembru 2020**, fejn fuq talbiet simili ghal dawk tal-kawza odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-socjeta rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rikolazzjoni obbligatorja.

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

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Paolo Muscat tar-raba li qieghed iz-Zebbiegh, limiti tal-Imgarr (Malta) imlaqqma tal-Qala, tal-kejl ta' cirka 22,233 m.k. u qieghda Via Bingemma u tmiss minn Nofsinhar mal-imsemmija Triq, mill-irjieh l-ohra kollha ma' beni tal-familja Attard Montalto, jew irjieh verjuri, u dan skond kuntratt tas-26 ta' Settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, "Dokument A" fil-process, proprjeta' tar- rikorrenti, u jirrenduha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

(II) **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà tieghu ossia tar-raba li qieghed iz-Zebbiegh, limiti tal-Imgarr (Malta) imlaqqma tal-Qala, tal-kejl ta' cirka 22,233 m.k. u qieghda Via Bingemma u tmiss minn Nofsinhar mal-imsemmija Triq, mill-irjieh l-ohra kollha ma' beni tal-familja Attard Montalto, jew irjieh verjuri, u dan skond kuntratt tas-26 ta' Settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, u b'hekk taghtih ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz ir-ripresa tal-ghalqa de quo.

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

(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 jhallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tat-12 ta' Frar 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi l-ewwel talba tar-rikorrent mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-**Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta** jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-għalqa f` idejhom, 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 minħabba li skont l-**artikolu 37(2)(f)** tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għanda 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. Illi l-pussess ta' l-art kien diġa għand il-familja Deguara (għall-għexieren ta' snin), liem kirja kienet u għada 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-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-ġid inkwistjoni, tant hu hekk, li l-**artikolu 4 tal-Kap 199** isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu. Minbarra dan ir-rikorrent bħala s-sid jista' jitlob 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-rikorrent huwa msejjes fuq **l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali;

5. Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' 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-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità 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** u l-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni**, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smiegħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti;

8. Tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralità 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 smiegħ 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. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrent mhuwiex marbut ma` xi nuqqas proċedurali, dan anke meta jikkonsidra li r-rikorrent diġa intavola kawżi oħra oltre minn dik odjerna, l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

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

11. Illi dwar l-ilment li jolqot l-**artikolu 14 tal-Konvenjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti illi r-rikorrent ma indikax fuq liema kawzali jew

status huwa allegatament ġie diskriminat. Għalhekk ġialadarba t-trattament divers imqanqal minnu mhuwiex xprunat fuq wieħed mill kawżali li jinsab protett mill-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, isegwi li anke minn dan l-aspett l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;

12. Illi magħdud ma dan, huwa manifest illi l-liġijiet li qiegħdin jigu attakkati mir-rikorrent, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja agrikola. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jargumenta li ġie żvantaggjat meta mqabbel ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor ġie trattat eżattament bħalu

13. 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;

14. Illi bla preġudizzju għall-dak suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti ssib illi hemm xi ksur, anke jekk dan l-ilment kostituzzjonali mhuwiex mistħoqq għaliex ir-rikorrent kien konsapevoli li l-art kienet soġġetta għall-drittijiet favur terzi meta xtraw il-propjeta' fl-2003, din l-Onorabbli Qorti għanda tixtarr il-kawża odjerna fid-dawl ta' dawn l-istess fatti, u cioe il-konsapevolezza tar-rikorrenti. Fl-2003 ir-realta' tal-effetti leġiżlattivi tal-**Kap. 199** kienu ilhom magħrufa, issa jekk safrattant ir-rikorrent xorta waħda għażel li jagħmel eżerċizzju spekulattiv nonostante dak imsemmi, allura m'huwiex ġust li issa jippretendu kumpens u wisq anqas xi imgħax legali;

15. 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-rikorrent bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom."

Rat ir-risposta ta' Paolo Muscat (l-intimat inkwilin) tad-19 ta' Frar 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1) "Illi fl-ewwel lok, u kif tajjeb jaf l-attur u mhux kif qieghed jippremetti u jahlef b' din il-kawza, l-eccipjent m' huiex il-gabillott jew il-kerrej tal-art kollha imsemmija mill-attur izda ta' porzjoni zghira minnha. Il-kumplament tal-istess art hija mqabbla lil terzi, fosthom Gamri Vella, Charles Grima, Joseph Grima, Patrick Muscat, Paul Vella, Joseph Vella, Carmel Abela, Mario Bugeja, Emanuel Vella, John Muscat, Antonia Micallef, Victoria Maria Muscat, Calcidon Borg, John Mary

Muscat, Piju Camilleri, Ivan Borg u Gamri Vella. Fl-assenza tal-imsemmija inkwilini l-ohra dan il-gudizzju m' huiex integru.

2) Illi l-eccipjent, bidwi, ma jirrispondix dwar jekk ligi tikkonformax mal-Kostituzzjoni jew mal-Konvenzjoni Ewropea izda fuq xorta jirrileva in linea ta' ezzjonijiet, dan illi gej:

a) Illi l-ewwel talba tar-rikorrent ghandha tigi michuda ghaliex bhal ma hu maghruf l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta` Malta jhalli lis-sid li jieħu lura l-għalqa f` idejh minnghand il-gabilott f' ghadd ta' cirkostanzi. Fil-fatt, l-attur gja ittenta diversi drabi illi jaghmel daqshekk.

b) Illi l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni – l-unika dispozizzjoni rilevanti fl-Artikolu 37 illi fuqha tissejjes din l-azzjoni – ma tirregolax id-detenzjoni ta' hwejjeg privati mikrija lil terzi.

c) Illi fil-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa mholli lil kull Stat firmatarju l-jedd li jirregola l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali; Dak depost fil-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta ghall-protezzjoni mhux biss tal-bdiewa izda wkoll ghall-biedja ghandu jitqies bhala att ta' protezzjoni mill-Istat Malti mhux biss lis-settur izda wkoll lill-poplu Malti u dan ukoll konformi mill-gurisprudenza fuq din it-tema.

d) Illi l-ilment dwar l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-ilment dwar l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huma nezistenti u xejn minn dak premess mill-attur ma jikkostitwixxi, anke remotament, ksur tal-jeddijiet imharsa minn dawk id-dispozizzjonijiet.

3) Illi l-kera imhallsa mill-gabillotti baqghet dik li kienet meta l-attur xtara l-art u kien propju dan il-fatt illi wassal ghal biex l-art tigi akkwistata mill-attur bi prezz tant baxx. L-attur b' dana l-mod gie gja 'kkumpensat' bil-quddiem ghall-fatt illi ma jistghax, skont il-Ligi, jimxi kif irid fil-konfront tal-gabillotti illi jikru l-art. Dan il-'kumpens' hekk minnu gja nkassat, jista' jintuza mill-attur biex, kif gja ghamel ma whud mill-bdiewa, billi huwa jiftiehem mal-gabillotti biex huma jizgombraw il-bicciet tar-raba imqabbla lilhom;

4) Illi, l-art kienet u ghadha tajba biss ghal biedja u xejn aktar b' mod illi l-valur kbir illi l-attur jippremetti illi ghandha din l-art – illi tifforma l-bazi tal-azzjoni tieghu – ma huiex realisitiku u ma jikkonformax mar-realtajiet ekonomici. Certament dan il-valur fittizju ma jiswiex biex fuqu jinbena lment kostituzzjonali.

Salvi eccezzjonijiet ohra."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Semgħet u qrat ix-xhieda imressqa fil-perkors tal-Kawża.

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

Punti ta' Fatti

1. Ir-rikorrent huwa propjetarju ta' raba' li tinsab fiż-Żebbiegħ limiti tal-Imġarr Malta. Din ġiet akkwistata minnu permezz tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Antoine Agius tas-26 ta' Settembru 2005 mingħand Champalin Company Limited (a' fol 8). Din ir-raba; hija imqabbla lill-intimat inkwilin versu l-ħlas ta' €46.59 li titħallas kull Santa Marija u dan anke kif jirriżulta mid-dokumenti esebiti ta' ħlas (a' fol 69 et seq).

2. Huwa paċifiku li l-intimat inkwilin igawdi mill-protezzjonijiet mogħtija mill-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta partikularment mill-artikolu 3, 4 u 14 ta' dik il-liġi.

3. Ir-rikorrent għid li din l-art illum tiswa €1,750,000 u għalhekk fid-dawl li l-liġi inkwistjoni tippermetti biss kera baxxa li hija sproporzjonata għall-aħħar meta paragonata mal-valur tal-art u li aktar minn hekk l-istess liġi tagħmilha kważi impossibbli li qatt din l-art tista' tirreverti lura għand ir-rikorrent minħabba l-proroga tal-kirja b'mod awtomatiku indipendentement mill-kunsens tas-sid ergu tar-rikorrent.

4. Għalhekk minħabba f'hekk ir-rikorrent għamel din il-kawża għar-raġunijiet imsemmija fir-rikors promotur.

Punti ta' liġi

5. 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), kif ukoll l-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan għaliex il-Kap imsemmi, in partikolari l-artikoli 3, 4 u 14, qed jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat inkwilin għar-raba in kwistjoni, għas-segwenti raġunijiet kif promossi mir-rikorrent.

6. 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.

7. 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. Filwaqt li 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.

8. Id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 għalhekk qiegħdin iċaħħdu lir-rikorrent mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tiegħu b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata. Dan ifisser għalhekk li d-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 jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabbew bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.

Konsiderazzjonijiet

9. Jibda biex jiġi rilevat, li l-Qorti ma tistax tifhem għaliex l-intimati ndirizzaw il-ksur tad-dritt fundamentali taħt artikoli 6 u 39 tal-Konvenzjoni u l-Kostituzzjoni rispettivament, meta t-talbiet rikorrenti jinvokaw biss il-ħarsien tad-dritt fundamentali tal-propjeta'.

10. Il-Qorti hija marbuta li tibqa' skrupolosament marbuta mat-talbiet rikorrenti. Dawn huma ċari u fis-sens li l-istat tal-<u>liġi jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-propjeta'</u> (ara talba (II)).

11. Għalkemm ir-rikorrent ma jsemmiex espressament l-artikoli rilevanti fit-talbiet, meta dawn jinqraw fid-dawl tal-premessi tar-rikors, din il-Qorti tifhem li r-referenza hija għall-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni rispettivament. Għalhekk il-ksur taħt dawn l-artikoli biss li ser ikunu trattati minn din il-Qorti.

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

12. Kif ġia kkunsidrat minn din il-**Qorti fis-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.

13. 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 interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid. Dan jrid ikun determinat billi jiġi stabbilit jekk teżistix interferenza kkawżata b'dawn id-

dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 u cioe' jekk hemmx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi u l-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

14. L-ewwel ilment jittratta l-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.*"

15. 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.

16. 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."*

17. 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:

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

18. 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 għall-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu.

19. Tajjeb li jingħad li l-prassi ma hiex liġi imma applikazzjoni f'sens wisa' suġġettiva ta' prinċipju ta' valutazzjoni. Għalhekk, il-fatt 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.

20. 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:

"*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)] ... 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."

21. Dan ifisser li 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.

22. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa rikonoxxut, li l-Bord ma għandux 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.

23. Huwa minnu li artikolu 3(2)(ċ) 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

27. 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.

28. L-anqas ma trid il-Qorti tinfluwenza ruħha mill-prezzijiet tas-suq ta' kif jiġu kalkolati bil-valuri llum. Li kien għalih ir-rikorrent il-prezz ġust tal-lum huwa ta' miljun u tmien mitt elf ewro (€1,800,000) meta xtara l-art inkwistjoni fl-2005 bil-prezz ta' sittin elf ewro (€60,000). Iġifieri 30 darba aktar ta' kemm xtraha meta huwa ben magħruf li l-qliegħ ta' gabilott huwa wieħed miżeru. Min-naħa l-oħra l-perit tal-Qorti stmatha erbgħa mija u tletin elf ewro (€430,000). Il-Qorti tqies, li anke dan il-valur huwa eċċessiv għaliex u li jwasslu joħloq kirjiet li huma għal kollox projbittivi. Jekk jiġri hekk, paragunat mal-qliegħ baxx li jagħmel gabilott, dan tal-aħħar xorta jkun kostrett li jitlaq ir-raba biex taqta' f'idejn min irid jispekula jew ma jifhem xejn fix-xogħol tar-raba'. Għalhekk mhux ser tkun din il-Qorti li tkompli tikkontribwixxi għaż-żidiet ta' prezzijiet straordinarji u distakkati għal kollox mir-rejaltijiet soċjo-ekonomiċi ta' pajjiżna biex inkomplu nidħlu fi spirali artifiċali ta' prezzijiet li qed iġġib konsegwenzi negattivi soċjali kbar.

29. B'dan kollu 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)** 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**).

30. Il-Qorti kompliet tamplifika li: "*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**).

31. 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)**.

32. Hawnhekk, il-Qorti osservat dak li intqal fid-Deċiżjoni 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.

33. Din il-Qorti temmen, li għalkemm fir-rigward ta' fondi agrikoli ukoll hemm in dibattitu tal-ħarsien tad-dritt fundamentali tal-ħarsien ta' godiment ta' propjeta', il-kriterji ma humiex bilfors dejjem l-istess, meħud in konsiderazzjoni l-oġġettivi soċjali differenti li jridu jilħqu ż-żewġ liġijiet.

34. Din il-Qorti temmen, li l-ECHR 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 u imprezzabbli mhux għal finijiet ta' spekulazzjoni iżda għall-produzzjoni agrikola. Din l-imprezzabilita' għandha titkejjel mhux wisq fir-rigward tas-sid daqs kemm għas-soċjeta'. 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).

35. 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."

36. Din il-Qorti tkompli żżid li fil-każ ta' liġi bħal din, kif kienet hekk viġenti, l-Istat huwa anke ggwidat mid-dikjarazzjonijiet ta' prinċipji f'kapitolu 2 tal-Kostituzzjoni li fost oħrajn insibu l-artikolu 9(2) li jiddisponi hekk:

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

37. 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 din 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. Iġifieri l-liġi hija fiha innifisha anti-spekulattiva. 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' u li meta joħodha lura ma għandux ir-rabtiet li għandu l-gabillott. Issa tajjeb jingħad li r-rikorrent fl-affidavit tiegħu jilmenta li l-ħitan ma humiex miżmuma tajbin biex għalhekk għandu raġuni tajba biex skond din il-liġi jirriprendi l-pussess tar-raba', ħaġa li ma jidhirx li għamel quddiem il-Bord.

38. Għalhekk huwa ċar li l-liġi trid li l-bidwi ma jħalliex li l-art ma tinħadimx u li ma jieħux ħsiebha u li l-ħitan tas-sejjiegħ jinżammu fi stat tajjeb u hekk ukoll kull benefikati. Jekk ma jagħmilx hekk, skont artikolu 4 tal-liġi jkun

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

39. 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 l-fatturi kollha soċjo-ekonomiċi għaliex huma dawn il-konsiderazzjonijiet li waslu għat-tfassil ta' dawn il-liġijiet fil-mument li jkunu saru.

40. Huwa minn dan l-aspett li din il-Qorti tilmaħ mankanza da parti tal-ECHR, għaliex l-interpretazzjoni li tagħti hija waħda simplistika u monokromika għall-aħħar, 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. Id-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 pubblikazzjoni intitolata Ulpian. Pioneer of Human Rights. 2th edition. Oxford, 2002).

41. 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. 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.

42. Min-naħa l-oħra kumpens ġust ma għandux ifisser li dan għandu jkun marbut ma' prezzijiet li huma esorbitanti partikularment meta dawn il-prezzijiet ikunu marbuta ma' kriterji tas-suq li ma jkunux konnessi ma' attivita agrikola. Ħafna drabi l-prezzijiet tas-suq huma iddettatti minn kriterji li ma humiex imsejsa fuq l-agrikoltura iżda mill-mogħdija taż-żmien u divertiment kif fil-fatt jindikaw ir-riklami esebiti matul dawn il-proċeduri. L-emfażi tagħhom ma hiex fuq attivita agrikola iżda fuq il-panorama spettakolari li jgawdu! (a' fol 156). Ebda persuna li tassew trid taħdem l-art ma tixtriha biex tgawdi l-panorama iżda biex taħdimha. Din il-Qorti dejjem insistiet, li ġaladarba r-rikors ikun marbura ma' art agrikola għal dak l-iskop biss għandha issir il-valutazzjoni u mhux għal skopijiet oħra.

43. Iżda filwaqt li l-Istat għandu l-obbligu li jqis l-interessi tal-kollettivita' soċjali, din il-Qorti tirrikonoxxi ukoll li 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-singuli ċittadini.

44. Huwa għalhekk, li azzjonijiet Kostituzzjonali tax-xorta li għandha quddiemha din il-Qorti ma jistgħux ikunu ikkunsidrati in vacuum 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' s-Soċjeta' jeħtiġilha 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 community 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).**

45. Fil-liġijiet li jsiru għal skop pubbliku, biex nużaw il-kliem tal-Kodiċi Ċivili, bħal meta tittieħed art biex tgħaddi triq, il-ħlas ta' taxxi, li fiha innifisha hija espropjazzjoni ta' parti mill-qliegħ annwali li jagħmel individwu u anke fil-każ ta' liġijiet bħal dawk li qiegħdin ikunu eżaminati f'din is-Sentenza, l-

Istat għandu jimmira biex jilħaq kompromess ossia bilanċ, bejn dawn iż-żewġ estremi, b'mod li ma jċaħħad lill-ebda parti mid-drittijiet tagħha, jew tal-inqas jammortizza l-effetti negattivi li liġi partikulari jista' jkollha fuq xi settur ta' individwi fis-Soċjeta'.

46. Issa din il-Qorti temmen li sa fejn jirrigwarda żieda fil-kera bl-emendi li saru f'artikolu 3 tal-istess liġi ,kif introdotti bl-Att XXII.2022.3, il-bilanċ meħtieġ tassew intlaħaq. Għalkemm huwa minnu, li r-rikorrent mar quddiem il-Bord, dan għamlu meta kienu għadhom ma ġewx introdotti dawn l-emendi. Għalhekk għadu fiċ-ċans li jitlob dan l-awment billi l-ewwel jeżawrixxi l-azzjoni ordinarja. Meta jkun għamel hekk għalhekk ikun jista' jerġa' jiġi quddiem din il-Qorti biex jitlob bħal kumpens id-differenza bejn dak li tħalla minn meta xtara l-art u l-kera ġusta stabbilita mill-Bord bis-saħħa ta' dawn l-emendi iżda żgur mhux bil-kera li stabbiliet il-Perit tal-Qorti.

47. B'dana kollu jibqa' dejjem prinċipju important li t-tehid ta' propjeta' jew tat-tgawdija tagħha dejjem iġib miegħu d-dritt korollarju li s-sid jitħallas kumpens adegwat li raġjonevoli li jkun tassew jirrifletti ħlas xieraq u adegwat fil-kuntest tal-materja li tkun qed tiġi trattata, f'dan il-każ art agrikola. Meta ma jiġrix hekk, allura jkun hemm interferenza fit-tgawdija tal-propjeta' jew possedimenti tagħha (Ara **Deċiżjoni ta' Lightgow u oħrajn, ECHR tal-21 ta' Frar 1986**).

48. 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-idonejita' o meno, tal-kumpens skond kif iridu l-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni u għalhekk l-importanza tal-emendi riċenti fil-liġi fuq imsemmija.

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. 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-teħid tad-drittijiet tiegħu mingħajr kumpens xieraq, bħal ma ġara 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.

50. 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.

51. 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".

52. Issa l-Qorti ma tistax ma tosservax, li r-rikorrent mar quddiem il-Bord mhux biex tiżdied il-kera jew jinbidlu l-kundizzjonijiet iżda mmira direttament għall-iżgumbrament tar-rikorrent. Għalkemm dan għid li jrid jaħdem l-art, il-Qorti temmen li l-oġġettiv tiegħu huwa ieħor, tant li għalkemm diġa' kiseb partijiet mit-territorju xorta qatt ma ħadimhom. Hu għid għaliex huma żgħar. Dan ma hux minnu għaliex fil-fatt jirrisulta li l-art li diġa' ġiet f' idu hija ta' circa żewġt itmiem u d-daqs tagħha huwa tali li tippermetti li tinħadem, ħaġa li ma hux jagħmel minkejja li għid li jrid l-art kollha biex jaħdimha (a' fol 213 sa 215).

53. Ir-rikorrent jilmenta ukoll, 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 hu qed ikun sforzat milli jieħdu lura l-art. A *contrariu sensu* jfisser, li jekk tirrikorri xi waħda minn dawk l-istanzi hu jista' jitolb lura l-art. Dan ifisser, li l-possibbilita' li jieħu lura l-art teżisti pero' jrid jikkonvinċi lill-Bord. Jekk min-

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 jżommu 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. Forsi huwa minnu, li l-inċidenza fejn ġew miċħuda it-talbiet tas-sidien hija akbar, iżda dan minħabba li liġi qed tħares attivita' soċjali li għandha valur soċjali kbir. Imma dejjem jibqa' l-fatt, li s-sid jieħu lura l-art ma hijiex ipoteżi daqstant remota.

55. Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għas-**Sentenza ta' Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et**.

56. Irid jingħad ukoll li **b'Sentenza datata 31 ta' Mejju 2023, il-Qorti Kostituzzjonali 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.*"

57. Il-Qorti Kostituzzjonali madanakollu naqset milli tindika liema huma dawn id-dispożizzjonijiet li hija qed tirritjeni bħala li jimponu limitazzjonijiet mingħajr kumpens ġust. Minflok hija għaddiet biex issostni li "*kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta kkonsidrat li l-liġi ma timponi l-ebda limitu dwar kemm tista' tiżdied il-kera mill-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba*'".

58. 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.

59. 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 għal kollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi żżjieda 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 filprassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żjidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan ilfattur, 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 għall-imitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu".*

60. 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.

61. 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 ilparagrafu (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."

62. 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.

63. 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.*

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."

64. 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.

65. Hija sejra biss, minkejja l-insistenza tal-Qorti tal-Appell li tibqa' iżżomm ma dak konkluż minnha fis-sentenza ta' J&C Properties Limited u tafferma l-konsiderazzjonijiet minnha raġġunti fil-kawża ta' Gerolamo sive Jimmy Bonavia nomine mogħtija fit-2 ta' Ġunju 2022.

66. 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.

67. 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.*" Issa il-frażi li mhux faċilment jieħu lura l-pussess tal-art ma għandhiex tkun interpreta li ma hux possibbli. Ifisser biss, li l-liġi trid, li l-art tkun tassew tista' tittieħed għar-raġunijiet intrinsikament marbuta ma' xi waħda mir-raġunijiet elenkati mill-liġi konnessi unikament ma' attivita' agrikola.

68. Din il-Qorti għall-ennisima volta tirribadixxi li 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 tiddikjaraha 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.

69. 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, li jipprovdu għall-flessibilita' favur is-sid. Dawn ir-riservi jissenjalaw il-każ ta' ftehim bil-miktub bejn il-partijiet, bil-konsegwenza li l-effetti ta' din il-liġi jistgħu jiġu newtralizzati.

70. Artikolu 3(1) tal-liġi jiddisponi hekk:

"*Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-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).

71. Għalhekk il-liġi toffri lis-sid il-possibilita' li jinnewtralizża l-effetti ta' din il-liġi billi jagħmel ftehim bil-miktub u allura fi tmiem il-kirja ma jkollux jissokombi għall-effetti ope legis li illum qiegħed jilmenta minnhom. Fil-każ li jkun irid jieħu l-art lura, huma meħtieġa biss żewġ elementi: li ssir kitba li fiha jiġi speċifikat kif tintemm il-kirja u kif għandu jitħallas kumpens lill-kerrej. Dan qiegħed jingħad anke fid-dawl li r-rikorrent jilmenta li ma jisatx jiftiehem mod ieħor. Kieku jrid, ir-rikorrent jista' jasal fi ftehim mal-intimat fis-sens li trid il-liġi wara li tiġi terminata l-kirja attwali.

72. 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 tal-Liġijiet ta' Malta inkwantu jirrigwarda fondi urbani. 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.

73. Għalhekk ma hux minnu li il-liġi qed tisforzah joqgħod għal dak li tiddetta din il-liġi. Kieku ried dan seta' evitah. Huwa ċar ukoll, li l-effetti tal-artikolu 14 japplikaw in mankanza ta' kirja kostitwita bi ftehim miktub. Li kieku ma kienx iffisser hekk, kull referenza għall-ftehim bejn is-sid u l-kerrej f'dawn l-artikoli kienet tkun superfluwa.

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

75. Għalhekk, fid-dawl tar-raġunament kollu magħmul f'din is-Sentenza, il-Qorti ssib li r-rikorrenti 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).

76. Kwantu għall-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' integrita' ta' ġudizzju għaliex hemm gabilotti oħra flimkien mar-rikorrent, għal din il-Qorti is-sitwazzjoni li għandha quddiemha hija fluwida għall-aħħar u ma hiex daqstant ċara. Anke jekk wieħed jeżamina r-riċevuti esebiti l-kerrejja kienu ta' spiss jinbidlu. Huwa minnu li hemm min jista' għandu interess fir-raba' inkwistjoni u fil-fatt jissemmew diversi persuni, iżda huwa minnu ukoll li l-kera dejjem ġiet depositata mir-rikorrrent. Xi kwalita' ta' ftehim jista' jesisti bejn ir-

rikorrent u terzi ma hux għal din il-Qorti li tiskopri, ġaladarba jirriżulta li r-rikorrent waħdu qiegħed jippresenta lilu nnifsu bħala l-uniku kerrej.

77. Mhux kull interess materjali tat-terz jiġġustifika l-presenza tiegħu fil-ġudizzju għaliex kif huwa ormaj mgħallem, kull titolu tat-terz dipendenti fuq it-titolu tal-kerrej, jibqa' fil-wiċċ jew jegħreq, skond id-destin tal-kerrej formalment rikonoxxut. Għalhekk din l-eċċezzjoni ma għandhiex mis-sewwa.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi dan ir-rikors bil-mod segwenti:

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat inkwilin.

Tiċħad it-talbiet rikorrenti kollha.

Spejjes kollha tal-proċedura għar-rikorrent.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur