PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 624/2021 MS

Rita Rizzo

Vs.

Ġuża Gauci, li l-kawża ġiet ċeduta fil-konfront tagħha fis-26 ta' Jannar 2022 iżda ġiet kjamata fil-kawża b'digriet tas-7 ta' Frar 2023, u Avukat tal-Istat

Illum, 30 ta' Mejju, 2024

Kawża Numru: 2K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fid-29 ta' Settembru, 2021 li bih, wara li ġie premess hekk:

> Illi r-rikorrenti hija proprjetarja unika tal-ghalqa msejha ta' San Gakbu fil-kontrada ta' Hal-Muxi, fil-limiti ta' Haz-

Zebbug ta' kejl ta' circa zewg titmiem, zewg sighan u tmien kejliet (2T2S8K), li kienu jappartjeni lill-mejta ommha Maria Carmela Zammit li mietet fil-5 ta' Jannar 1980 skond **Dokument A** hawn anness u l-wirt taghha ddevolva b' testment tal-21 ta' Mejju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami u liema wirt gie debitament iddenunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja numru 641/80 hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument B,** u dan skont site plan hawn anness u mmarkat bhala **Dokument C.**

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

Illi l-istess ghalqa ilha mqabbla ghal hafna snin lil intimata u qablu lil zewgha, Carmelo Gauci, bil-qbiela annwali ta' ghaxar ewro u hamsin centezmu (€10.50c) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu b'lura, kif jirrizulta mill-kopja ta' wahda mil-rcevuti hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument E**;

Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandha l-intimata Gauci huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-valur tal-proprieta' de quo kumplessivament huwa ta' circa **€500,000.** Ghalhekk, Il-proprieta' ghandha valur lokatizju sostanzjali u b'hekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss **€10.50c** fis-sena, certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidt l-ghalqa u l-intimata Gauci bhala gabillotta tal-istess proprjeta'.

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.

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.

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.

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

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

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.

Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tista'qatt tittermina il-qbiela tar-raba` peress illi minkejja li l-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini huma ghandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Ligi filwaqt illi r-rikorrenti hija kostretta tkompli tircievi l-qbiela irrizorja ta' **€10.50c** fis-sena, u dan meta l-

valur tal-ghellieqi de quo fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas **€500,000**.

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.

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

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.**

Illi gialadarba r-rikorrenti qeghda isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk il-principju ta' proporzjonalita' kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

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

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

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

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

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

ir-rikorrenti pproċediet biex talbet lil din il-qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet minnha premessi, jogħġobha:

1) Tiddikjara u Tiddeciedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Gauci *tal-ghalqa msejha ta' San Gakbu fil-kontrada ta' Hal-Muxi, fil-limiti ta' Haz-Zebbug ta' kejl ta' circa zewg titmiem, zewg sighan u tmien kejliet (2T2S8K),* rispettivament, u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

2) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghha ossia tal-ghalqa msejha ta' San Gakbu fil-kontrada ta' Hal-Muxi, fil-limiti ta' Haz-Zebbug ta' kejl ta' circa zewg titmiem, zewg sighan u tmien kejliet (2T2S8K), lilhom mqabbla ghal-decenni shah lill-intimat bil-qbiela ta' €10.50c pagabbli kull 15 ta' Awwissu b'lura, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

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

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

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

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

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fil-21 t'Ottubru 2021[1], li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova:

[1] A folio 29.

a. tat-titolu tagħha għall-proprjetà in kwistjoni;

b. li tali proprjetà in kwistjoni hi soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta u minn meta l-istess kirja daħlet fis-seħħ.

2. Illi mingħajr preġudizzju ghas-suespost, il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.

3. Illi r-rikorrent qegħda tilmenta mill-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 u tallega li dawn l-artikoli lkoll qegħdin iwasslu għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni.

4. Illi in kwantu għall-allegazzjoni li hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, tajjeb jingħad li skond il-*proviso* tal-imsemmi artikolu,[2] l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidenfitika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

5. Illi *di più*, sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.[3]

6. Illi fil-każ odjern ċertament jeżisti għan leġittimu li joħroġ mil-Liġi, tħaris tal-interess ġenerali billi l-iskop tal-kirja hi li jkun hemm koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u skopijiet oħra marbutin mal-agrikoltura u, finalment, bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tas-soċjetà Maltija.

---

[2] It-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra: *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

[3] *Ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta: *Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.*

7. Illi in kwantu għall-allegazzjoni li hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan l-Artikolu huwa inapplikabbli għall-każ odjern billi skond is-subinċiż (2) (f) tal-istess Artikolu jgħid li "*(2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà – […] (f) bħala inċidentali għal **kirja**, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor*;"

8. Illi r-rikorrenti ma ġarrbet ebda ksur tal-jedd tagħha kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni peress li dan l-Artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà, u cioè, sitwazzjoni fejn persuna titneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti ma tilfitx il-jeddijiet tagħha fuq il-proprjetà, tant li hi stess fir-riferenzi tagħha għall-Artikolu 4 tal-Kap. 199 tispeċifika kif tista' tirriprendi l-pussess tal-għalqa in kwistjoni.

9. Illi r-rikorrenti tilmenta wkoll li m'għandhiex rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Din l-allegazzjoni hi għal kollox infondata u dan billi l-Artikolu 6 ma jikkonċedix dritt għal rimedju effettiv iżda d-dritt li fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi jew ta' xi akkuża kriminali, kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf mil-Liġi, u dan taħt diversi garanziji oħra li jissalvagwardjaw il-pubbliċità tas-sentenza u tal-proċeduri b'mod ġenerali apparti garanziji speċifikatament indirizzati għal persuni akkużati b'reati kriminali. B'ebda mod u manjiera ma jissemma' d-dritt għal rimedju effettiv taħt l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

10. Illi in kwantu għall-ilmenti speċifiċi tar-rikorrenti magħmula fil-konfront tal-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199, l-allegazzjonijiet magħmula minnha dwarhom huma lkoll infondati. L-Artikolu 3 jagħti dritt lis-sid japplika lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex ikun hemm bidla fil-kundizzjonijiet jekk ma jintlaħaqx ftehim mal-gabillott. Fil-każ odjern, jidher li ma sar ebda tentattiv mir-rikorrenti biex tiftiehem bonarjament mal-gabillotta tagħha dwar varjazzjoni fil-kundizzjonijiet u lanqas ma jidher li kien hemm tentattiv min-naħa tal-istess rikorrenti biex tvarja l-kundizzjonijiet fl-imsemmi Bord.

11. Illi l-Artikolu 4 tal-Kap. 199 jispeċifika l-istanzi u l-proċedura biex sid jirriprendi lura l-pussess ta' raba' mħarsa mill-Kap. 199. Ir-rikorrenti ma speċifikatx jekk

ikkomunikatx mal-gabillotta biex tieħu lura l-pussess bonarjament, u apparti minn hekk, ma jidhirx li kien hemm proċeduri *da parti* tar-rikorrenti fil-Bord sabiex jintlaħaq dan l-għan.

12. Illi dwar l-Artikolu 14 tal-Kap. 199, għalkemm dan l-artikolu joħloq ċerti restrizzjonijiet fil-libertà tal-partijiet li jikkuntrattaw bejn xulxin, irid jinżamm il-kuntest li l-Kap. 199 huwa intenzjonat mhux biss li jirregola r-relazzjoni bejn is-sid u l-gabillott, iżda anke jitħarsu l-interessi aktar wiesgħa tas-soċjetà Maltija fil-qasam agrikolu lokali. Fi kwalunkwe każ, l-Artikolu 14 ma jippreġudikax l-operat tal-Artikoli 3 u 4 hawn fuq imsemmija, liema artikoli, kif diġà rajna ma jidhirx li kien sar xi tentattiv min-naħa tar-rikorrenti biex tużhom.

13. Illi jsegwi għalhekk li ġjaladarba r-rikorrenti ma għamlet ebda tentattiv biex tvarja l-posizzjoni tagħha jew teżawrixxi r-rimedji ordinarji mogħtija lilha qabel ma pproċediet b'dawn il-proċeduri, imiss li din l-Onorabbli Qorti tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha *ai termini* tal-proviso tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni.

14. Illi magħdud dan kollu, ġjaladarba ma hemmx ksur Konvenzjonali jew Kostituzzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jigu miċħuda.

15. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

a. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioè li jiġi mħeġġeġ il-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u skopijiet oħra marbutin mal-agrikoltura;

b. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħha, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielha iżżomm l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

c. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienet kriet il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienet tipperċepixxi kienet tkun soġġetta għat-taxxa;

d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċeviet xi kera mill-gabillotta.

16. Illi *in linea* mal-premess, in kwantu ghal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlet snin sħaħ mingħajr ma fittxet rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassietx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħha.[4]

17. Illi *di più*, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat **biss** għall-perjodu li hi kienet **legalment entitolata tirċievi l-kera** tal-fond in kwistjoni u apparti minn hekk, m'għandhiex tkun entitolata għal kumpens tal-antekawża tagħha.

18. Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għall-parti fejn ir-rikorrenti talbu lil din l-Onorabbli Qorti "*tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni*", l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti **m'għandiex** tordna l-iżgumbrament tal-gabillotta, peress li mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk il-gabillotta għandhiex titolu għall-fond in kwistjoni. [5]

19. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jissottometti li ma kien hemm u ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet rikorrenti.

Bl-ispejjeż.

3. Rat in-nota ta' ċessjoni preżentata fil-konfront tal-intimata Ġuża Gauci biss fis-26 ta' Jannar 2022[6];

4. Rat id-dikriet mogħti minnha, kif diversament presjeduta, fis-7 ta' Frar 2023[7], li bih ġiet imsejħa fil-kawża Ġuża Gauci;

5. Rat li l-kjamata fil-kawża Ġuża Gauci preżentat risposta fil-11 ta' Lulju 2023[8], li biha eċċepiet:

---

[4] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.
[5] Ara wkoll: *Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2021.
[6] A folio 37.
[7] Ara folio 91.
[8] Ara folio 116.

1. Illi l-esponenti hija l-inkwilina tal-ghalqa msejha ta' San Gakbu fil-Kontrada ta' Hal Muxi fil-Limiti ta' Haz-Zebbug, liema ghalqa ilha mqabbla ghal hafna snin lill-istess intimata, u qabilha lil missierha Ninu Cortis, u mhux lil zewgha Carmelo Gauci (kif erronjament indikat fir-rikors promotur), bil-qbiela annwali ta' ghaxar ewro u hamsin centezimi (€10.50) pagabbli kull 15 ta' Awwissu b'lura;

2. Illi primarjament l-intimata kjamata in kawza tecepixxi illi ghandu jiġi muri jekk l-attriċi hijiex tassew konsapevoli b'dak mitlub f'din il-kawza u jekk taqbilx ma' dak mitlub u dan anki stante li l-esponenti qatt ma ngħatat x'tifhem li kien hemm kontestazzjoni sew mill-attriċi kif ukoll mill-aventi kawża u/axxendenti tagħha dwar il-godiment tal-art mikrija, u li b'hekk kien hemm aċċettazzjoni taċita ta' dak li issa l-attriċi qed jingħad li qed tilmenta minnu, tant li anki l-qbiela mħallsa minnha dejjem ġiet aċċettata;

3. Illi tenut kont ta' dak li għadu kemm ingħad hawn fuq, għandu jirriżulta li dawn il-proċeduri huma intempestivi fil-konfront tal-esponenti proprju għaliex qatt ma tressaq l-ebda ilment fil-konfront taghha qabel ma ġew istitwiti dawn il-proċeduri liema proċeduri setaw possibilment jiġu evitati tal-inqas fil-konfront taghha, li kieku hija kienet ġiet mgharrfa bi kwalsiasi lment li seta kien hemm u dan in vista ta' dik li altrimenti setgħat tkun il-posizzjoni taghha (anki jekk a bażi ta' mingħajr preġudizzju) u li setgħat tkun intiża minnha li twassal għal xi tip ta' ftehim jew kompromess li permezz tiegħu kienu possibilment setaw jiġu evitati proċeduri kontenzjużi;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti għandha tiġi kkunsidrata li hija m'hijiex il-leġittima kontradittrici tal-attriċi in kwantu t-talbiet imressqin minnha huma kjarament indirizzati primarjament fil-konfront tal-liġijiet ilmentati minnha (li l-esponenti kellha kull dritt li tgawdi minnhom) u fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat li għandu jwieġeb għall-istess talbiet – anki jekk madanakollu l-eċċipjenti qieghda tressaq il-pozizzjoni taghha fil-konfront ta' dak premess u mitlub fir-rikors tal-attriċi sabiex tipproteġi l-interessi taghha kemm fil-mertu u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri li hija ċertament ma għandha qatt tbaghti għalihom;

5. Illi in konnessjoni mas-suespost, u miżjud ma' kwalsiasi eċċezzjoni mressqa mill-Avukat tal-Istat, għandu jinkombi wkoll fuq l-attriċi li turi li dak allegat minnha (inkluz kull fejn hija tirreferi għal kwalsiasi liġi lmentata minnha) iwassal tassew għall-ksur tal-artikoli tal-Kostituzzjoni u tal-

Konvenzjoni Ewropeja, inkluż l-Ewwel Protokoll tagħha u l-ewwel Skeda tal-Kap 319, Liġijiet ta' Malta u ksur ta' kwalsiasi drittijiet fundamentali tagħha jew danni–allegazzjoniijiet li qed jiġu kontestati wkoll;

6. Illi għandu jitqies ukoll li jinkombi fuq l-attriċi li turi u tissostanzja dak allegat minnha fir-rigward tal-kirja perċepibbli (anki tenut kont li din kienet kirja li baqgħat tiġi aċċettata) kif ukoll fejn hija qed tgħid illi l-liġi qed twassal għal rilokazzjoni indefinita u li huwa mpossibbli għaliha u b'mod indefinittiv li hija eventwalment tirriprendi l-pussess lura tal-ghalqa in kwistjoni – fatt li qed jiġi kontestat kif qed jiġi kontestat dak indikat fil-paragrafu preċedenti in konnessjoni ma' dan il-punt anki għar-raġunijiet ulterjuri li jistaw jirriżultaw matul il-mori ta' din il-kawża;

7. Illi miżjud ma' dak hawn fuq indikat għandu jirriżulta li fi kwalunkwe każ l-esponenti ma kinitx u ma hijiex ħatja ta' ebda nuqqas u ta' ebda ksur ta' liġi u li anzi qed tgawdi l-art in kwistjoni skond drittijiet mogħtija lilha bis-saħħa tal-liġi u b'hekk ċertament ma ghandha qatt tkun hi li twieġeb għal dak ilmentat u mitlub mill-attriċi inkluż kwalsiasi allegati danni u kwalsiasi talba għal kumpens anki għaliex wara kollox u fl-agħar ipotesi, għandu dejjem ikun l-Istat u mhux iċ-ċittadin privat li jagħmel tajjeb għal kwalsiasi allegat ksur ta' drittijiet fundamentali – jekk ovvjament tali ksur jirriżulta;

8. Illi assolutament mingħajr preġudizzju għas-suespost jinkombi wkoll fuq l-attriċi li tispjega u turi li hija ma kellhiex rimedji ordinarji x'tirrikorri għalihom fir-rigward ta' dak li qed tilmenta minnu, tenut kont li hija l-attriċi nnifisha li tagħmel referenza għal proċeduri li setaw skond hi, jitressqu quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba';

9. Illi inoltre, għandu jitqies li jinkombi wkoll fuq l-attriċi li turi li l-kazistika jew uħud mill-kazistika ndikata minnha hi tassew applikabbli għall-każ odjern u jinkombi fuqha wkoll li tissostanzja u tipprova dak kollu li qed jiġi sostnut u allegat minnha fil-premessi kollha mressqin fit-talba mressqa minnha;

10. Illi tenut kont tas-suespost u dak li jaf jirriżulta waqt il-mori, għandu jirriżulta li din il-kawza hi nfondata fil-fatt u fid-dritt ċertament fil-konfront tal-esponenti;

11. Illi għaldaqstant it-talbiet kollha mressqin mill-attriċi għandhom jiġu miċħudin, u b'hekk konsegwentement ma għandu jiġi dikjarat l-ebda ksur ta' drittijiet u għaldaqstant

ukoll l-ebda rimedji ma għandhom jingħataw u l-ebda danni jew kumpens konsegwenzjali ma għandhom jiġu dikjarati bħala dovuti u likwidati u mħallsin a favur ta' l-attriċi (ċertament mill-esponenti) u fi kwalunkwe każ, jiġri x'jiġri mill-eżitu ta' din il-kawża li fl-aħjar ipotesi għall-attriċi tkun intiża li twassal għall-għoti ta' kumpens jew rimedji oħra simili mill-Istat, id-drittijiet ta' l-esponenti u l-pussess u godiment taghha tal-ghalqa in kwistjoni li hija ilha tieħu ħsieb u taħdem għal diversi snin u li tinsab fil-pussess taghha għandhom jibqghu impreġudikati;

12. Illi fi kwalunkwe kaz, l-esponenti ma ghandhiex tbaghti l-ebda spejjez konnessi ma' dawn il-proċeduri u anzi għandha tiġi rimborzata għal kwalsiasi spejjeż inkorsi minnha in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri minn min għandu jitqies li jkun responsabbli għal tali spejjeż;

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa matul il-mori ta' dawn il-proċeduri;

Daqstant l-intimata ghandha l-unur li twiegeb lil din l-Onorabbli Qorti u thalli ghall-gudizzju savju u superjuri ta' din l-Onorabbli Qorti.

6. Rat ix-xiehda li nstemgħet quddiem din il-qorti kif diversament presjeduta, u d-dokumenti eżebiti, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

7. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

8. Rat li l-kawża ġiet imħollija għal-lum sabiex tingħata s-sentenza;

Ikkunsidrat:

9. Illi din hija azzjoni dwar ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti tgħid li hija sid ta' għalqa imsejħa ta' San Ġakbu fil-kontrada ta' Ħal Muxi, fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, bil-kejl ta' madwar żewġt itmiem, żewġ siegħan u tmien kejliet, li kienet ta' ommha Maria Carmela Zammit, li mietet fil-5 ta' Jannar 1980. Ir-rikorrenti tgħid li din l-għalqa ilha żmien twil mikrija lil Carmelo Gauci u mbagħad lil martu Guża Gauci[9], b'kera ta' għaxar Ewro u ħamsin ċenteżmu (€10.50) fis-sena, pagabbli kull 15 t'Awwissu b'lura[10].

[9] Ara x-xiehda in kontro-eżami tar-rikorrenti, a folio 67.
[10] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrenti, a folio 6, kif ukoll folio 24.

Ir-rikorrenti tilmenta li din il-kirja għadha għaddejja bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kapitolu 199 tal-liġijiet ta' Malta, u minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "l-Att"), u li dawn id-dispożizzjonijiet jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha taħt l-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

10. Mill-atti jirriżulta li Maria Carmela Zammit, omm ir-rikorrenti, mietet fil-5 ta' Jannar 1980[11], u kienet sopravissuta minn żewġha Carmelo Rosario Zammit. L-għalqa meritu tal-kawża kienet, fost beni oħrajn, inkluża fid-denunzja tas-suċċessjoni wara l-mewt ta' Maria Carmela Zammit[12]. Carmelo Rosario Zammit miet fil-21 ta' Marzu 1995[13].

11. Ir-rikorrenti xehdet li l-kirja in kwistjoni ilha għaddejja aktar minn mitt sena[14], u hija bdiet tirċievi l-qbiela wara li miet missierha[15], li kellu użufrutt naxxenti mis-suċċessjoni ta' ommha. Qabel bdiet titħallas ir-rikorrenti, l-qbiela kienet titħallas lil missierha[16]. Intwera li l-kirja kienet ġiet għand il-kjamata fil-kawża Gauci mingħand missierha Antonio Cortis[17], u li għal żmien twil l-għalqa kien jieħu ħsiebha żewġha, li kien anki jħallas il-qbiela lis-sidien[18].

12. Irriżulta wkoll illi l-għalqa in kwistjoni kienet reġistrata mal-Aġenzija għall-Pagamenti Rurali u tal-Agrikoltura fuq isem Joseph Gauci, iben il-kjamata fil-kawża Gauci, mis-snin 2003 sa 2019, u tħallas sussidju dwarha mis-sena 2008 sas-sena 2019, iżda l-applikazzjoni ma baqgħetx issir sussegwentement[19].

Ikkunsidrat:

13. Illi mill-provi prodotti, din il-qorti hija sodisfatta li l-għalqa meritu tal-kawża tassew tappartjeni lir-rikorrenti. Ġie muri li din l-għalqa kienet tappartjeni lill-ommha, tant li

[11] Ara folio 8.
[12] Ara folio 16.
[13] Ara folio 23.
[14] Ara folio 66, kif ukoll ix-xiehda ta' Joseph Gauci, a folio 80.
[15] Ara folio 68.
[16] Ara x-xiehda ta' Joseph Gauci, a folio 83.
[17] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-kjamata fil-kawża, a folio 134.
[18] Ara l-kopji tal-irċevuti tal-kera eżebiti minn folio 135 sa 154.
[19] Ara x-xiehda ta' Ryan Bonnett, a folio 99.

kienet ġiet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi wara l-mewt tagħha. Il-prova tal-ħlas tal-kera għal żmien li jeċċedi l-perjodu ta' tletin sena hija wkoll prova tajba dwar it-titolu tar-rikorrenti. Dan mhux biss għaliex il-pussessur huwa preżunt sid b'effett tal-artikolu 525(1) tal-Kodiċi Ċivili, imma wkoll għaliex min jirċievi l-ħlas tal-kera huwa pussessur legali, u l-pussess legali għal perjodu tant twil huwa wkoll prova ta' titolu oriġinali.

14. Bl-istess mod, il-prova tal-ħlas tal-qbiela għal żmien tant twil turi wkoll għas-sodisfazzjoni tal-qorti li l-kirja meritu tal-kawża hija milquta mid-dispożizzjonijiet tal-Att, li r-rikorrenti qed timpunja b'din il-kawża.

15. Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qed tiġi respinta.

Ikkunsidrat:

16. Inqisu qabel xejn uħud mill-eċċezzjonijiet l-oħrajn tal-intimati.

17. Il-kjamata fil-kawża Gauci ssostni li hija m'hijiex leġittima kontradittriċi tat-talbiet tar-rikorrenti, billi huwa biss l-Istat biss li jwieġeb għall-vjolazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali.

18. Għalkemm dan hu minnu, hija l-fehma ta' din il-qorti li f'azzjonijiet dwar ksur ta' drittijiet fondamentali, jeżistu aktar minn kategorija waħda ta' persuni li għandhom jitqiesu bħala leġittimi kontradituri[20]. Huma leġittimi kontradituri ta' azzjoni dwar ksur ta' jeddijiet fondamentali mhux biss dawk li kkaġunaw il-vjolazzjoni nnifisha, imma wkoll dawk li, għalkemm mhux awturi tal-vjolazzjoni, però jistgħu jirrimedjaw għaliha. Huma wkoll leġittimi kontradituri dawk li, anke jekk mhux awturi tal-vjolazzjoni u lanqas ma huma f'pożizzjoni li jagħtu rimedju għall-vjolazzjoni subita, huma madanakollu vestiti b'interess li jipparteċipaw fil-ġudizzju dwar jekk dik il-vjolazzjoni seħħitx. Din il-kategorija ta' persuni solitament tinkludi dawk li jkollhom jeddijiet li jistgħu jiġu milquta bil-konsegwenzi ta' sejbien ta' vjolazzjoni. Sabiex jingħata eżempju, jekk il-vjolazzjoni allegata tkun seħħet waqt is-smigħ ta' proċeduri

[20] Ara ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru*** (Qorti Kostituzzjonali, 7/12/1990).

ġudizzjarji, huwa miżmum li dawk il-persuni li huma partijiet f'dawk il-proċeduri għandhom jipparteċipaw fil-ġudizzju dwar il-ksur tad-drittijiet fondamentali, għaliex jekk jinstab li dawk il-proċeduri jkunu wasslu għall-vjolazzjoni allegata, ir-rimedju li jrid jingħata aktarx se jaffettwa l-jeddijiet tagħhom ukoll f'dawk l-istess proċeduri. Bl-istess mod, fejn qed jiġi allegat li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin tkun leżiva tad-dritt fondamentali tas-sid għat-tgawdija ta' ħwejġu, jkun għaqli li l-inkwilin jipparteċipa fil-ġudizzju kostituzzjonali, u dan mhux biss minħabba r-rimedju li jista' jingħata u għal raġunijiet ta' integrità tal-ġudizzju, imma wkoll sabiex l-inkwilin jingħata l-opportunità li jinstema' fi proċeduri li dwarhom hu wkoll għandu interess billi huwa l-jedd tiegħu (u ċjoè l-jedd tal-kirja) li jkun qed jiġi diskuss.

19. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija miċħuda.

20. Illi l-Avukat tal-Istat issolleva l-eċċezzjoni li r-rikorrenti kellha, fil-mument meta ġiet preżentata din il-kawża, rimedju ordinarju miftuħ għaliha u ma użatux.

21. Illi fil-kawża ***David Asciak vs. Awtorita' tat-Trasport Pubbliku***, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Mejju 2004, intqal li, «*Għalkemm huwa minnu li l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha s-setgħa ("tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel") li tiddeklina li teżerċita s-setgħat tagħha taħt is-subartikolu (2) tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni kif ukoll taħt l-artikolu korrispondenti fil-Kap. 319, tali setgħa għandha dejjem tiġi eżerċitata bi prudenza, b'mod li* ***fejn ikun jidher li hemm jew jista' jkun hemm każ serju ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali, l-individwu ma jiġix privat mir-rimedju kostituzzjonali (jew taħt il-Kap. 319) meta jkun jidher li r-rimedji oħra li hemm jew li kien hemm ma jkunux adegwati fiċ-ċirkostanzi tal-każ***»[21]. Fil-kawża ***Mediterranean Film Studios Limited vs. Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta***, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2003, ġie ritenut illi, «*Id-diskrezzjoni taħt iż-żewġ proviso in kwistjoni għandha dejjem tiġi wżata fl-aħjar interess ta' l-amministrazzjoni tal-ġustizzja, biex min-naħa l-waħda il-Prim Awla kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali ma jiġux inundati b'kawżi li jistgħu jiġu determinati minn Qrati oħra u/jew bi proċeduri oħra, u min-naħa l-oħra ċ-ċittadin (jew persuna ġuridika, skond il-każ) ma jiġix ipprivat mir-rimedji li hu għandu dritt għalihom taħt il-*

[21] Enfażi u sottolinear miżjuda minn din il-qorti.

Kostituzzjoni jew taħt il-Kap. 319. Il-leġislatur kostituzzjonali kkonferixxa lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) (u lil ebda persuna jew awtorita` oħra) diskrezzjoni wiesgħa fl-interess tal-aħjar amministrazzjoni tal-ġustizzja biex minn banda 'l waħda tkun tista' twaqqaf, jekk ikun hemm bżonn anke ħesrem, lil min jipprova jabbuża mill-proċess kostituzzjonali u mill-banda l-oħra tkun tista' timpedixxi li jiġu kreati ostakoli bla bżonn fit-triq ta' min ikun jidher li ġenwinament ikun qiegħed ifittex ir-rimedju kostituzzjonali. Il-fattispeċi u ċ-ċirkostanzi partikolari kollha tal-każ għandhom jiġu eżaminati għaliex b'hekk biss il-Qorti tkun tista' tasal biex tiddeċiedi jekk ikunx desiderabbli li tiddeklina illi teżerċita s-setgħat tagħha».

22. Illi l-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat numru ta' prinċipji ġenerali dwar id-diskrezzjoni vestita fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u fil-Qorti Kostituzzjonali stess li jiddeklinaw milli jeżerċitaw is-setgħat tagħhom minħabba li jkun hemm rimedju ordinarju disponibbli għar-rikorrent. Fil-kawża ***Visual & Sounds Communications Limited vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et***, deċiża fit-12 ta' Diċembru 2002, dawn il-prinċipji ġew elenkati hekk:

> (a) Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta` natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta m`humiex disponibbli;
>
> (b) Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawx raġunijiet serji u gravi ta` illegalita` jew ta` ġustizzja jew ta` żball manifest, ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta` diskrezzjonalita` ta` l-ewwel Qorti kkonferita mill-art. 46(2) tal-Kostituzzjoni;
>
> (c) kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;
>
> (d) Meta r-rikorrent ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta` kellu, dan ma jfissirx li l-Qorti ghandha tikkunsidra li m`għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk, dak il-possibbli rimedju ma kienx pero` se jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrent;
>
> (e) Meta r-rikorrent ma jkunx eżawrixxa r-rimedji ordinarji, jekk pero` dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta` ħaddieħor, allura ma jkunx desiderabbli li l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

(f) Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab id-diskrezzjoni.

23. Illi biex jingħad li kien hemm rimedju ordinarju disponibbli, dan ir-rimedju, «... *jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fondamentali li jkun qed jiġi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser: għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat. M'hemmx għalfejn li, biex jitqies bħala effettiv, ir-rimedju jintwera bħala wieħed li se' jagħti lir-rikorrent suċċess garantit, biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi*» (***Peter Paul Muscat vs. Mario Muscat pro et noe et***, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 26/3/2009).

24. Illi l-parti operattiva tar-rimedju li għalih jirreferi l-intimat Avukat tal-Istat kienet tinsab fl-artikolu 3(2) tal-Att qabel ġie emendat bl-Att XXII tal-2022, u kienet tgħid hekk:

(2) Il-Bord ma għandu japprova ebda kondizzjonijiet ġodda li jkunu jinsabu f'xi rikors jekk jiġi ippruvat li –

(a) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba', waqt il-perijodu ta' tmien snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, mill-kerrej stess jew minn membru tal-familja, mingħajr ma huma kienu taħt xi obbligu li jeffettwaw dawk il-benefikati; jew

(b) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba' bl-użu ta' fondi provduti mill-Gvern jew f'isem il-Gvern fil-forma ta' għotja jew f'xi forma oħra li, salv it-tħaris tal-kondizzjonijiet li jirregolaw il-provvista ta' dawk il-fondi, ma timplikax ħlas lura; jew

(ċ) dawk il-kondizzjonijiet ġodda ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal.

25. Illi jirriżulta kjarament minn qari ta' dawn id-disposizzjonijiet li s-sid huwa prekluż milli jitlob bdil fil-kondizzjonijiet lokatizji fejn dak il-bdil ikun ġustifikat minn benefikati permanenti li jsiru mill-inkwilin mingħajr obbligazzjoni, jew permezz ta' fondi tal-Gvern. Barra minn hekk, kull bdil fil-kondizzjonijiet irid jitqies mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Rabà li jkun ekwu għal paragun ma' kondizzjonijiet f'għelieqi paragunabbli fl-istess inħawi, skont il-kriterji indikati fl-istess paragrafu (ċ). Dan għalhekk ifisser illi d-diskrezzjoni tal-Bord dwar bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja agrikola (inkluż tal-kera pagabbli) hija limitata bil-kriterji mposti mill-Att.

26. Fil-kawża ***J & C Properties Limited vs. Nazzareno Pulis et*** (23/11/2020), l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali qieset hekk:

> 14. Dan huwa minnu, u l-ewwel qorti setgħet forsi tat aktar piż lil dan il-fattur. Madankollu ma huwiex għalkollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żjieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera reċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żjidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.
>
> 15. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu.

27. Ir-rimedju li kien jeżisti taħt l-artikolu 3(2) tal-Att reġgħa ġie kkunsidrat mill-ġdid mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Baldacchino Holdings Limited vs. Avukat Ġenerali et*** (12/7/2023) li osservat hekk:

> L-Art. 3(2)(ċ) ma kienx joffri rimedju adegwat li jiggarantixxi li s-sid jirċievi kera xierqa u fl-istess ħin iżomm bilanċ mal-interess ġenerali. Tant hu hekk li wara ħafna snin, il-leġislatur emenda l-liġi. Lanqas m'hemm xi provi li jindikaw li fl-inħawi fejn tinsab l-art meritu tal-kawża, hemm għelieqi paragunabbli ma' dik mertu tal-

> kawża li tagħti lis-sidien qbiela xierqa. Dan apparti li l-Qorti tistqarr li ma kien faċli xejn li jsir eżerċizzju bħal dak li jissemma fl-Art. 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 fis-sens li jsir paragun ma' "kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira". Dan meta ma jeżistix reġistru li fihom jiġu reġistrati kirjiet ta' għelieqi...

28. Il-qorti tqis li huwa min jeċċepixxi li r-rikorrent kellu rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tiegħu li jrid jipperswadiha li dak ir-rimedju kien tassew wieħed xieraq u adekwat, fis-sens tal-ġurisprudenza diġà ċitata. Tradott għall-każ odjern, l-intimat Avukat tal-Istat kellu allura juri li kienu jeżistu kirjiet ta' «għelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira» li permezz tagħhom ir-rikorrenti setgħet tikseb reviżjoni effettiva tal-kera perċepibbli minnha. Dik il-prova però ma saritx u għalhekk il-qorti ssib li din l-eċċezzjoni ma jistħoqqilix tiġi milqugħa.

Ikkunsidrat:

29. Illi l-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti ma tistax tinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba dak li jipprovdi l-paragrafu (f) tat-tieni subinċiż tiegħu:

> (2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –
> ...
> (f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

30. Illi l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jestendi t-tutela tiegħu fir-rigward ta' kwalsiasi teħid ta' pussess jew ksib ta' interess jew dritt fi jew fuq proprjetà b'mod obbligatorju. It-tifsira klassika tad-dritt ta' proprjetà hija riflessa fl-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili[22].

---

[22] «*Il-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*». Fi kliem awturi kontinentali li dejjem irċevew l-approvazzjoni tal-Qrati tagħna, «*Il diritto di proprietà è anzitutto* assoluto. *Il proprietario ha sulla cosa il potere giuridico più completo,* piena in re potestas. *Egli godrà dunque della sua cosa come vorrà, anchè, se ciò gli aggrada, in modo abusivo, mentre che colui che non ha che un diritto di usufrutto deve goderne come un buon padre di famiglia. Risulta dalla stessa idea che il proprietario non può essere costretto a spogliarsi del suo diritto ... ... Come secondo carattere essenziale, il diritto di proprietà è* esclussivo*; il che non è in realtà se non una nuova maniera di manifestare il suo carattere assoluto. Il proprietario si può opporre a che altri tragga dalla sua cosa un utile qualunque, anchè se ciò non gli cagionasse pregiudizio alcuno ... ... Già da tempo si è ricondotta l'analisi del diritto di proprieta' a tre elementi: 1.° Il ius utendi, o diritto di servirsi della cosa per tutti gli usi ai quali può*

Fil-fehma ta' din il-qorti, l-interpretazzjoni korretta tal-artikolu 37 senjatament fid-dawl tat-tifsira ta' «proprjetà» skont il-liġi ċivili tagħna għandha twassal għall-konklużjoni li d-dritt ta' proprjetà, u kull dritt u interess fi jew fuq proprjetà, jinkludu neċessarjament l-użu u t-tgawdija tal-ħaġa. Meta allura l-Istat b'xi mod ikun effettivament u sostantivament qiegħed jieħu mingħand is-sid id-dritt li juża mill-proprjetà tiegħu kif jixtieq u kif irid, ikun ifisser li seħħ teħid tal-pussess fuq dik il-proprjetà, kif ukoll ksib ta' interess jew dritt fi u fuq dik l-istess proprjetà, u dan b'mod obbligatorju.

31. Din l-interpretazzjoni aktar wiesgħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kienet imħaddna mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fil-każ ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et*** (24/6/2016) meta għaddiet biex tosserva li: «*...għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom*». Aktar riċentement, il-Qorti Kostituzzjonali kellha okkażjoni teżamina dina l-istess eċċezzjoni fil-każ ***Rebecca Hyzler et vs. Avukat Ġenerali et*** (29/3/2019), fejn osservat dan li ġej:

> Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-dispozizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta` iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Vella, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta` u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti[23].

32. Riferenza ssir ukoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Louis Vincenti et vs. Maria sive May Herrera et*** (27/1/2021) u dik mogħtija minn din il-qorti, kif

prestarsi ... 2.º Il ius fruendi, o diritto di godere della cosa, cioè ricavarne tutti i frutti che può dare ... 3.º Il ius abutendi o diritto di disporre della cosa, sia vendendola, sia consumandola...» (***Baudry LaCantinerie***, Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile, Dei Beni, §§200, 201, 204).

[23] ***Estelle Azzopardi et vs. Mikelina Said et*** u ***Mikelina Said et vs. Estelle Azzopardi et*** (Qorti Kostituzzjonali, 14/12/2018).

diversament presjeduta, fil-kawża ***81 & 82 Limited vs. L-Avukat Ġenerali et*** (2/12/2021), u għar-rassenja ta' deċiżjonijiet hemmhekk kontenuti. Dejjem b'xebh mal-fattispeċi tal-każ odjern, issir riferenza wkoll għad-deċiżjoni mogħtija minn din il-qorti, kif diversament presjeduta, fil-kawża ***Baldacchino Holdings Limited vs. Avukat Ġenerali et*** (29/9/2021), li kkonfermat l-applikabilità tal-artikolu 37 anki għal kirjiet li jaqgħu taħt id-dispożizzjonijiet tal-Att. F'dan l-aspett, id-deċiżjoni ġiet ikkonfermata fit-tieni istanza.

33. Din il-qorti taqbel perfettament ma' dawn id-deċiżjonijiet għar-raġunijiet diġà esposti aktar qabel, u għalhekk din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija respinta wkoll.

Ikkunsidrat:

34. Illi jonqos li jiġi kkunsidrat il-meritu.

35. Illi kif diġà ingħad, mill-provi jirriżulta b'mod ċar li l-art detenuta mill-kjamata fil-kawża Gauci tappartjeni lir-rikorrenti, u li d-detenzjoni tal-kjamata fil-kawża hija l-konsegwenza ta' kirja li taqa' taħt id-dispożizzjonijiet tal-Att, u għalhekk hija minn dawk l-istess dispożizzjonijiet protetta.

36. Illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jiddisponi testwalment illi:

> (1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist-
>
> (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
> (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

> Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

37. Min-naħa l-oħra, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

38. Illi fir-rigward tal-artikolu 37, din il-qorti diġà osservat aktar qabel f'din id-deċiżjoni li din id-dispożizzjoni, li tirreferi għal sitwazzjonijiet ta' teħid ta' pussess u ksib ta' nteress jew jedd fi proprjetà b'mod obbligatorju, tapplika wkoll fejn is-sid tal-proprjetà jiġi mċaħħad mill-użu u mit-tgawdija ta' ħwejġu kontra r-rieda tiegħu – per eżempju, bl-impożizzjoni ta' jedd ta' rilokazzjoni li jwassal għat-tiġdid ta' kirja kontra r-rieda tiegħu. Issa l-artikolu 37 jagħmilha ċar li dak it-teħid ta' pussess, interess jew jedd fil-proprjetà b'mod obbligatorju jitqies konformi mal-Kostituzzjoni biss meta jsir bis-saħħa ta' xi liġi, li tkun ukoll però tipprovdi lis-sid bi dritt ta' kumpens **<u>xieraq</u>**, kif ukoll dritt t'aċċess għal xi qorti jew tribunal sabiex jiġu determinati d-drittijiet tagħha, kompriż l-ammont tal-kumpens **<u>xieraq</u>**, bi dritt t'appell lill-Qorti tal-Appell.

39. Fir-rigward tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:

> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[24]

40. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[25]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[26].

---

[24] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[25] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[26] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

41. Illi fid-deċiżjoni ***Sporrong and Lönnroth vs. Sweden***[27], ġie osservat: «*That Article (P1-1) comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature, enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the same paragraph. The third rule recognises that the States are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph*».

42. Illi għalhekk l-ewwel konsiderazzjoni li trid issir mill-qorti hija dwar jekk l-interferenza li r-rikorrenti qed iġġarrab fit-tgawdija tal-possedimenti tagħha hijiex ġustifikata mill-interess ġenerali. F'dan ir-rigward, il-qorti jidhrilha li l-protezzjoni li l-Att jagħti lill-bdiewa li jgawdu minn kirjiet għal skopijiet agrikoli (komunement imsejħin "qbejjel") hija radikata fuq l-interess pubbliku li jinneċessita l-koltivazzjoni kontinwa u sostenibbli tal-art agrikola għall-produzzjoni tal-ikel. Interess pubbliku li jiġi mhedded kemm-il darba l-pajjiż ikun magħmul jiddependi minn pajjiżi oħrajn għall-provvista tal-ikel tiegħu[28]. Dawn il-konsiderazzjonijiet dwar l-interess pubbliku u nazzjonali jgħoddu għal Malta daqs kemm jgħoddu għal kull pajjiż ieħor. F'dan is-sens, il-Qorti Kostituzzjonali diġà żammet li dawn il-kirjiet agrikoli huma protetti fl-interess pubbliku (ara ***J & C Properties Limited vs. Nazzareno Pulis et***, Qorti Kostituzzjonali, 23/11/2020; ***Vincenza sive Sina Magro vs. L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 31/5/2023), u din il-qorti ma ssib ebda raġuni biex tiddipartixxi minn din il-konklużjoni.

43. Stabbilit allura li l-interferenza mposta fuq ir-rikorrenti – għaliex m'hemmx dubju li r-rilokazzjoni ta' proprjetà kontra r-rieda tal-proprjetarju tikkostitwixxi nterferenza (kif ukoll teħid obbligatorju ta' pussess kif ukoll ta' nteress jew dritt fi proprjetà, kif diġà rajna) – imiss li jiġi kkunsidrat jekk dik l-interferenza, għad illi qed issir fl-interess ġenerali, tirrispettax il-ħtieġa li żżomm bilanċ proporzjonat bejn l-interess ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid li qed iġarrab dik l-interferenza.

[27] 23/9/1982.
[28] Ara x-xiehda permezz tal-affidavit ta' Malcolm Borg, a folio 216.

44. Huwa biss loġiku li miżura vitali kif jinżamm dak il-bilanċ proporzjonat hi proprju l-kumpens li jitħallas lis-sid għat-teħid tal-pussess ta' ħwejġu. L-importanza ta' dan l-element hija espressament rikonoxxuta mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, li jagħmel il-ħlas ta' kumpens xieraq kondizzjoni essenzjali sabiex it-teħid tal-pussess b'mod obbligatorju jkun jista' jsir. Hekk ukoll, fil-kuntest tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dak li s-sid ikun qed jirċievi bħala korrispettiv għar-rilokazzjoni ta' ħwejġu bil-fors għandu jingħata piż meta jiġi biex ikun ikkonsidrat jekk l-interferenza lamentata tkunx waħda proporzjonata kif fuq spjegat.

45. Issa fil-każ odjern, il-kera li qed titħallas mill-kjamata fil-kawża, u ċjoè għaxar Ewro u ħamsin ċenteżmu (€10.50) fis-sena hija pależament inadekwata. Kemm hu hekk, din il-qorti ma kien ikollha ebda diffikultà li tasal għal din il-konklużjoni anki mingħajr il-perizja teknika li ġiet estiża f'dawn l-atti. Aktar qabel f'din is-sentenza, ġie kkunsidrat illi l-artikolu 3 tal-Att (qabel ġie emendat bl-Att XXII tal-2022), u li ma kienx jippermetti lis-sid jagħmel tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja mingħajr il-permess tal-Bord (li seta' jingħata biss f'ċirkostanzi limitati), ma kienx jipprovdi lir-rikorrenti b'rimedju adekwat sabiex jiksbu reviżjoni effettiva tal-kirja perċepibbli minnhom. Din id-dispożizzjoni għalhekk, fil-forma li kienet tinsab fiha qabel l-emendi msemmija, kienet qed twassal biex jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

46. Il-qorti tqis ukoll li l-ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti beda fil-21 ta' Marzu 1995, u ċjoè meta miet missierha li kien l-użufruttwarju tal-art in kwistjoni. Dan għaliex bl-eżistenza tal-użufrutt, ir-rikorrenti ma kellha ebda tgawdija tal-proprjetà, u dan b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet testamentarji ta' ommha, u mhux tal-leġiżlazzjoni mpunjata. Huwa issa miżmum b'mod konsistenti minn dawn il-qrati illi fejn il-possediment diskuss ikun soġġett għal jedd t'użufrutt, is-sid għeri ma jistax jilmenta minn deprivazzjoni minħabba l-liġijiet tal-kera. Dak l-ilment, jekk xejn, imiss lill-użufruttwarju u lill-werrieta tiegħu[29]. Però f'din il-kawża r-rikorrenti ma ressqet ebda prova biex turi min huma l-werrieta tal-użufruttwarju, u fl-assenza ta' provi l-qorti ma tistax tispekula.

[29] ***Gladys Sant Fournier et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 12/1/2024).

47. Ir-rikorrenti però tilmenta wkoll mill-artikolu 4 tal-Att, liema dispożizzjoni tipprovdi b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi għaliex is-sid jista' jkun awtorizzat mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jieħu lura l-pussess tar-raba' tiegħu. Il-qorti, fid-dawl tal-konklużjoni diġà milħuqa minnha dwar l-interess pubbliku li jilleġittima l-protezzjoni tal-kirjiet agrikoli, issib li din id-dispożizzjoni weħidha ma tiksirx id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Il-ksur ta' dawk id-drittijiet hija naxxenti mill-fatt li, minkejja li s-sidien ma jistgħux jieħdu lura l-pussess tar-raba' meta jridu imma biss jekk jirriżultaw iċ-ċirkostanzi tassattivament kontemplati fl-artikolu 4 tal-Att, l-istess sidien kienu (fiż-żmien meta ġiet preżentata din il-kawża) impeduti li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja, partikolarment il-kera pagabbli, b'mod effettiv, u dan minħabba l-artikolu 3 tal-Att.

48. Din kienet il-konklużjoni milħuqa mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Baldacchino Holdings Limited vs. Avukat Ġenerali et*** (12/7/2023).

49. Ir-rikorrenti qed tilmenta wkoll mill-artikolu 14 tal-Att, però l-provi ma jurux kif l-applikazzjoni ta' din id-dispożizzjoni kkaġunat xi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha. Ir-rikorrenti, waqt il-kontro-eżami tagħha, stqarret li qatt m'avviċinat lill-kjamata fil-kawża għal ftehim ġdid, u għalhekk ma jistax ikun li l-artikolu 14 qatt sab applikazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Għalhekk ma jirriżultax li fil-każ konkret l-artikolu 14 kiser xi dritt tar-rikorrenti.

50. Kif diġà ingħad, fil-mori ta' din il-kawża seħħew emendi leġiżlattivi mwettqa bis-saħħa tal-Att XXII tal-2022. B'dawn l-emendi, ġew introdotti kriterji ġodda li abbażi tagħhom is-sidien ta' raba' mqabbla jistgħu jiksbu reviżjoni fil-kera pagabbli lilhom. Kemm għaliex dawn l-emendi m'humiex il-meritu tal-kawża odjerna, u kemm għaliex ma jirriżultax li r-rikorrenti għadha utilizzat dan ir-rimedju l-ġdid, il-qorti jidhrilha li m'għandhiex teżamina dawn l-istess emendi (f'dan is-sens ukoll ġie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Carmelo Azzopardi noe et vs. Avukat tal-Istat et*** (12/7/2023); ***Gerolamo sive Jimmy Bonavia noe vs. Avukat tal-Istat et*** (12/7/2023), kif ukoll deċiżjonijiet oħrajn ġjà ċitati). Għall-istess raġunijiet, il-qorti ssib li, la darba l-artikolu 3 li kien qed jilledi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, issa ġie emendat, m'hemmx il-ħtieġa li tagħti ordnijiet taħt l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u taħt l-artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

51. Illi r-rikorrenti lmentat ukoll li qed jiġi leż id-dritt tagħha għal smigħ xieraq fid-determinazzjoni tad-drittijiet u obbligi ċivili tagħha skont l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u skont l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.

52. Illi d-dritt għal aċċess għal awtorità ġudizzjarja huwa wieħed mid-drittijiet komponenti d-dritt għal smigħ xieraq. Dan l-aċċess għandu jingħata mhux biss in garanzija ta' smigħ xieraq fir-rigward ta' proċeduri li jkunu diġa pendenti, iżda għandu wkoll jiggarantixxi l-istess dritt anke fir-rigward ta' dawk il-persuni li jkunu jixtiequ li jressqu proċeduri għad-determinazzjoni tad-drittijiet u l-obbligi ċivili tagħhom[30]. «*Where an applicant enjoys a right, the inability to have a dispute about that right determined in the courts due to a lack of standing is a procedural bar to access to court which must be justified in terms of the* Ashingdane *principles*[31]*... ... omissis ... ... Where a claim belonging to an individual may only be pursued by another person or body, in the absence of any incapacitating feature as those above it may be harder for the restriction to be justified. In* Philis v Greece (No. 1), *the applicant engineer's claim for remuneration for work done could only be pursued by the Technical Chamber of Greece pursuant to decree. While this may have provided engineers with the benefit of experienced legal representation for little expense, the Court found it insufficient to justify removing the applicant's capacity to pursue and act in his own claim*»[32].

53. Dan għalhekk ifisser li meta persuna jkollha pretensjoni dwar dritt rikonoxxut mil-liġi domestika, hija għandha d-dritt li tressaq każ għad-determinazzjoni ta' dak id-dritt quddiem l-awtorità ġudizzjarja. Fejn l-opportunità li tressaq dik il-pretensjoni tkun imċaħħda lil dik il-persuna, mela allura hemm ksur tad-dritt ta' aċċess għal qorti u konsegwentement ksur tal-jedd ta' smigħ xieraq.

---

[30] F'dan is-sens, issir riferenza għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każijiet ***Golder vs. United Kingdom*** u ***Fayed vs. United Kingdom***.

[31] Fil-kawża ***Ashingdane v United Kingdom***, ġie deċiż illi l-Istat għandu marġni ta' apprezzament sabiex jillimita d-dritt t'aċċess għal Qorti, iżda dawn il-limitazzjonijiet ma jistgħux jirriduċu jew inaqqsu l-aċċess li jkun fadal lill-individwu b'mod li l-essenza nnifisha tad-dritt tiġi monka. In oltre, limitazzjoni ta' dan id-dritt ma tista' qatt tkun ġustifikabbli jekk ma tkunx issegwi skop leġittimu, u jekk ma jkunx hemm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi mpjegati u l-iskop li jkun irid jintlaħaq.

[32] ***Reid***, A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights, 4th Edition, pġa.109.

54. Illi kif qed jiġi deċiż f'din is-sentenza, ir-rimedju konċess taħt l-artikolu 3 tal-Att, qabel ġie emendat, huwa wieħed inadekwat għar-raġunijiet ġjà spjegati, u għalhekk kien jikkostitwixxi rimedju kimeriku li b'konsegwenza kien ineffettiv. L-istess konklużjoni kienet ġiet raġġunta fil-kuntest ta' liġijiet li jipproteġu kirjiet differenti. F'dan is-sens hija d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Perit Ian Cutajar et vs. Avukat Ġenerali et*** (6/10/2020). Aktar riċentement, il-Qorti Kostituzzjonali eżaminat mill-ġdid din il-kwistjoni fil-kawża ***Joseph Farrugia et vs. Avukat tal-Istat et*** (25/10/2023), fejn qieset dan li ġej:

> 19. Hu minnu li peress li l-kera kienet iktar minn €93.17 fis-sena, skont Art. 14(2) tal-Kap. 69 sid il-kera kellu l-jedd li jippreżenta ittra uffiċjali u jiddikjara x'kera qiegħed jippretendi mingħand l-inkwilin. F'każ li l-inkwilin ma jikkontestax l-awment billi jiftaħ proċeduri fil-Bord Li Jirregola l-Kera, l-awment fil-kera jitqies li ġie aċċettat mill-inkwilin. Fil-każ in eżami m'hemmx prova li s-sidien ippreżentaw l-ittra uffiċjali u ddikjaraw x'kera jippretendu. Madankollu l-Qorti xorta tqis li r-rimedju ma kienx adegwat, għaliex kollox kien jiddependi mill-fatt jekk l-inkwilin jikkontestax jew le l-awment permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord. F'każ li jikkontesta, il-Bord Li Jirregola l-Kera xorta kien marbut b'dak li jipprovdi l-Art. 4 tal-Kap. 69. Għalhekk ir-rimedju li l-liġi speċjali kienet tagħti lil sid il-kera kien biss rimedju apparenti, għaliex fil-prattika x'aktarx li żieda fil-kera kienet tkun ftit li xejn.

55. Konsiderazzjonijiet li japplikaw *mutatis mutandis* anki fil-kuntest tal-Att li huwa mpunjat mir-rikorrenti b'din il-kawża, u li fil-fatt ġew hekk applikati anki mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjonijiet diġà fuq ċitati.

56. Għalhekk il-qorti qed issib ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti anki taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.

Ikkunsidrat:

57. Fadal biss li l-qorti tillikwida kumpens favur ir-rikorrenti għall-vjolazzjonijiet subiti minnha. Fid-deċiżjonijiet li diġà ġew ċitati (***Carmelo Azzopardi noe et vs. Avukat tal-Istat et*** (12/7/2023); ***Gerolamo sive Jimmy Bonavia noe vs. Avukat tal-Istat et*** (12/7/2023); ***Baldacchino Holdings Limited vs. Avukat Ġenerali et*** (12/7/2023);

Vincenza sive Sina Magro vs. L-Avukat tal-Istat et (31/5/2023), fost oħrajn), il-Qorti Kostituzzjonali applikat il-kriterji identifikati mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża ***Cauchi vs. Malta*** fil-kuntest ta' kirjiet ta' fondi urbani, b'dan li applikat tnaqqis differenti.

58. Skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, ir-raba' meritu tal-kawża kellha ġġib b'kera fis-suq ħieles l-ammont kumplessiv ta' €15,521, u dan mis-sena 1995 sas-sena 2021. Minn dan l-ammont għandu jsir tnaqqis ta' 30% minħabba l-interess pubbliku li jilleġittima l-interferenza, li jġib €10,865. Minn din is-somma mbagħad isir tnaqqis ta' 50% minħabba l-inċertezza li s-sid seta' jikri l-proprjetà in kwistjoni għaż-żmien kollu bir-rata identifikati mill-perit tekniku, li jġib is-somma ta' €5,432.50. Minn din is-somma mbagħad għandha titnaqqas il-qbiela mħallsa mill-kjamata fil-kawża, li b'kollox għaż-żmien rilevanti ġġib €283.50. Il-kumpens pekunjarju għalhekk għandu jkun fl-ammont ta' €5,149.

59. In kwantu għall-kumpens mhux pekunjarju, il-qorti qieset iż-żmien li matulu r-rikorrenti ġarrbet il-vjolazzjoni, kif ukoll rat id-deċiżjonijiet diġà ċitati sabiex tkun f'pożizzjoni li tikkalibra dan il-kumpens. Tqis li l-kumpens li jidher mistħoqq taħt dan il-kap huwa dak ta' elfejn Ewro (€2,000), tenut kont li l-provi ma jurux li r-rikorrenti ġarrbet xi ħsara morali partikolari minħabba l-vjolazzjoni subita.

60. Għal dawn ir-raġunijiet kollha l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat u tal-kjamata fil-kawża sa fejn dawn m'humiex konsistenti mal-konsiderazzjonijiet esposti f'din is-sentenza;

(ii) tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti fis-sens biss li tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kapitolu 199 tal-liġijiet ta' Malta), kif kien fis-seħħ qabel l-emendi magħmula bl-Att XXII tal-2022, kisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti taħt l-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni kif ukoll taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan għaż-żmien imsemmi f'din is-sentenza;

(iii) tilqa' t-tielet talba fis-sens biss li tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens dovut lir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjonijiet subiti minnha kif konstatati f'din is-sentenza;

(iv) tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-kumpens kumplessiv dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' sebat elef mija disgħa u erbgħin Ewro (€7,149);

(v) tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' sebat elef mija disgħa u erbgħin Ewro (€7,149), bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vi) tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur