QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 30 ta' Mejju, 2024

Numru 10

Rikors Numru 321/22 TA

Johanna Zammit (KI. 249259M); Jean Paul Zammit (KI. 9467M) u Angela Galea (KI. 77762M)

vs

Avukat tal-Istat

Mario Fava (KI. 94559M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Johanna Zammit, Jean Paul Zammit u Angela Galea (ir-rikorrenti) tal-20 ta' Ġunju 2022 li permezz tiegħu premettew u talbu s-segwenti:

i. "Illi r-rikorrenti huma proprjetarja tal**-ghalqa tal-kejl ta' circa elfejn sitt mija u sittin metru kwadru (2660mk), liema proprjeta' hija maghrufa bhala "Ta Tona" fil-kontrada 'ta' San Tumas'**, ikkonfinat mil Vant ma beni tal-familja imlaqqma "Ta Ritu", mit-tramuntana ma beni tal-familja imlaqqma "Ta Benita" u mil- Lbic ma beni tal-familja

imlaqqma "Ta Kalakka" fl-limit ta' Hal-Luqa, u hija indikata bl-ahmar fil-pjanta mmarkata bhala **'Dokument A'.**

ii. Illi l-ghalqa giet trasferita fuq l-esponenti mill-genituri taghhom ossia Louis Zammit u Maria nee Cefai permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni in atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 7 ta' Frar 2013, kopja annessa u mmarkata **'Dokument B'.**

iii. Illi din l-istess ghalqa kienet propjeta parafernali ta' omm l-esponenti ossia Maria nee Cefai u dan wara li ghaddiet fuqha per via successione mill-wirt tal-kugina taghha ossia Celia Bret.

iv. Illi l-istess ghalqa ilha mqabbla ghal hafna snin lil intimat Mario Fava, bil-qbiela annwali ta' sitt ewro (€6,00) pagabbli kull sentejn b'dan illi l-ahhar pagament tal-qbiela fl-ammont ta' tnax l'ewro (€12,00) kienet imhallsa fl- 10 ta' Settembru 2020, kopja tar-ricevuta annessa bhala '**Dokument C'**.

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

vi. Illi effettivament il-valur ta' din l-ghalqa ta' madwar 2.37 tmien fis-suq miftuh prezentament joltrepassa l-€177,750. Ghalhekk, Il-proprieta' ghandha valur lokatizju sostanzjali u b'hekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss **€6.00** 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-intimati Mifsud bhala gabillotta tal-istess proprjeta'.

vii. 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.

viii. 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.

ix. 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.

x. 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.

xi. 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.

xii. 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.

xiii. 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' €4.85c fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghalqa de quo fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas €250,000.

xiv. 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.

xv. 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.

xvi. 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.**

xvii. 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.**

xviii. 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.

xix. 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).**

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

xxi. **I**lli 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.

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

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

1) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat **Mario Fava** (K.I. 94559M) ghar-raba' tal-kejl ta' circa elfejn sitt mija u sittin metru kwadru (2660m2), liema proprjeta' hija maghrufa bhala "Ta Tona" fil-kontrada 'ta' San Tumas', ikkonfinat mil Vant ma beni tal-familja imlaqqma "Ta Ritu", mit-tramuntana ma beni tal-familja imlaqqma "Ta Benita" u mil Bic ma beni tal-familja imlaqqma "Ta Kalakka" fl-limit ta' Hal-Luqa, 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 taghhom, ossia tar-raba' raba' tal-kejl ta' circa elfejn sitt mija u sittin metru kwadru (2660m2), liema proprjeta' hija maghrufa bhala "Ta Tona" fil-kontrada 'ta' San Tumas', ikkonfinat mil Vant ma beni tal-familja imlaqqma "Ta Ritu", mit-tramuntana ma beni tal-familja imlaqqma "Ta Benita" u mil Bic ma beni tal-familja imlaqqma "Ta Kalakka" fl-limiti ta' Hal-Luqa, li ilhom mqabbla ghal-decenni shah lill-intimat Fava bil-qbiela ta' €12.00c pagabbli kull sentejn, 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.

6) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Fava ma' jistax jibqgha jinqeda bid-disposizzjonoijiet legali ai termini tal-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199, rigwardanti ir-raba' tal-kejl ta' circa elfejn sitt mija u sittin metru kwadru (2660m2), liema proprjeta' hija maghrufa bhala "Ta Tona" fil-kontrada 'ta' San Tumas', ikkonfinat mil Vant ma beni tal-familja imlaqqma "Ta Ritu", mit-tramuntana ma beni tal-familja imlaqqma "Ta Benita" u mil Bic ma beni tal-familja imlaqqma "Ta Kalakka" fl-limit ta' Hal-Luqa, safejn dawk id-disposizzjonijiet qeghdin jaghtu lill gabilott Fava jedd ta' rilokazzjoni perpetwa.

7) **Konsegwentament Tordna** l-izgumbrament effettiv tal-intimat Fava mir-raba' tal-kejl ta' circa elfejn sitt mija u sittin metru kwadru (2660m2), liema proprjeta' hija maghrufa bhala "Ta Tona" fil-kontrada 'ta' San Tumas', ikkonfinat mil Vant ma beni tal-familja imlaqqma "Ta Ritu", mit-tramuntana ma beni tal-familja imlaqqma "Ta Benita" u mil Bic ma beni tal-familja imlaqqma "Ta Kalakka" fl-limit ta' Hal-Luqa, fiz-zmien qasir u perentorju kif stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

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

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tat-28 ta' Lulju 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi b'referenza **għall-ewwel talba tar-rikorrenti**, din mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta` Malta jagħmilha impossibbli għall-istess li jieħdu lura l-għalqa, infatti l-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta jsemmi għadd ta` sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista` ma tiġġeddidx;

2. Illi sa **fejn it-tieni talba** tinsab mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din it-talba ma għandix tintlaqa' u dan stante li ai termini tal-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-artikolu 37 m'għandux japplika f'każijiet fejn fl-aħħar mill-aħħar il-fatti ma jirrelatawx ma deprivazzjoni ta' titolu;

3. Illi b'hekk, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jmurx kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti ma tilfux għal-kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-ġid inkwistjoni, tant hu hekk, li l-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-rikorrenti bħala s-sidien jistaw jitolbu wkoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-artikolu 3 tal-Kap 199;

4. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa u dan sabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali, speċjalment ta' l-art agrikola;

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

6. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' 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 Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smiegħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva 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;

   Tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralità tal-kazijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta s-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' smiegħ xieraq;

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

9. Illi għadu mhux magħruf jekk ir-rikorrenti irrikorrewx għall-rimedju quddiem Kontroll tal-Kiri ta' Raba';

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

11. Illi b'referenza wkoll lejn l-ħames talba, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, kull imgħax li jista' jkun dovut, għandu jkun dovut mid-data tas-sentenza tal-Ewwel Qorti, jekk ikun il-każ u mhux mid-data tal-preżentata tal-kawża *stante* li l-ammont dovut la hu ċert u anqas likwidu jew dovut;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri bil-permess ta' din l-Onorabbli Qorti.

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

Rat ir-risposta ta' Mario Fava (l-intimat inkwilin) tat-12 ta' Awwissu 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi fil-mertu, huwa sottomess illi t-talbiet rikorrenti huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

2. Illi huwa sottomess li stante li r-rikorrenti qed issostni li l-art mertu ta`din il-kawza pprevjena ghandhom permezz ta` kuntratt ta` donazzjoni datat 7 ta`Frar 2013 u ossia ferm wara li dahal fis-sehh il-kapitolu 199 tal-ligijiet ta`Malta,hija kellha l-aspettattiva legali dwar dak li kien se jsehh. Huwa sottomess pero` li kuntrarjament ghal dak li gie dikjarat mir-rikorrenti, bil-fatti in kwistjoni ma gie mpost xejn fuqhom li ma setghux jistennew u ghalhekk ir-rikorrenti ma soffrew l-ebda danni;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, huwa sottomess li l-esponenti qed jokkupa l-art in kwistjoni that titolu validu b`kera kif stabbilita mill-Gvern taht il-Ligijiet tal-kera ta` raba u ghalhekk ma huwiex qed jippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti b`ebda mod;

4. Illi fi kwalunkwe kaz huwa sottomess li l-esponenti ma jahti bl-ebda mod ma` dak li jipprovdi l-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta. L-esponenti ma ghamel assolutament xejn hazin billi avvala ruhhu mid-dispozizzjonijiet tal-ligi;

5. Illi inoltre b`riferenza ghat-tieni talba,huwa sottomess li din il-Qorti m`ghandhiex il-kompetenza li tordna r-ripresa tal-art in kwistjoni;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess,safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta Malta, dan ma jistax jintlaqa` minhabba li l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f`dan l-artikolu m`ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi sa fejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta` pusses jew akkwist ta`propjeta`, li sehh fil-kuntest ta`kirja;

7. Illi f`kull kaz, in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija wkoll ibbazata fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta` Protokoll 1 tal-Kapitolu 319, jigi rilevat li ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta`Protokoll 1 tal-Kapitolu 319 billi k-Kapitolu 199 ma jikkostitwixxux tehid forzuz jew obbligatorju ta`proprjeta jew possedimenti stante li r-rikorrenti ma gietx zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghanda fuq dik il-proprjeta. Huwa evidenti li fil-kaz prezenti, tali zvestiment ma sarx u r-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet taghhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta.Se mai huwa biss kontroll ta`uzu ta`proprjeta`fil-parametri kemm tal-Kostituzzjoni kif ukoll taht il-Kapitolu 319.

8. Illi kwantu ghal ilment msejjes fuq l-artiklu 1 Protokoll 1, jigi rilevat li l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jikkontrolla l-uzu ta` propjeta skond l-interess generali. Fil-fatt il-kap.199 tal-Ligijiet ta`Malta ghandu (i) ghand legittimu ghax johrog mil-Ligi, (ii) huwa fl-interess generali ghax huwa mahsub sabiex iheggeg u jhares it-tkabbir ta`prodotti agrikoli, fjuri u sigar tal-frott li huma mehtiega ghal hajja tal-bniedem u (iii) izomm bilanc gust u xieraq bejn l-interessi tas-sid,tal-gabillot u tal-poplu b`mod generali.

9. Illi in kwantu ghal ammont tal-kera pagabbli, huwa sottomess li dan huwa xieraq. Fil-fatt fl-iskrutinju tal-ligi u applikazzjoni tal-istess ghal fattispecie tal-kaz, il-valur tal-kera ma ghandux jitqies mill-binarju spekulat izda ghandu jitqies fil-kuntest partikolari tal-kaz innifsu tenut kont tal-margini wiesgha ta` apprezzament li l-istat igawdi f`mizuri tal-interess generali.

10. Illi r-rikorrenti qed jilmentaw li l-ammont ta` kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, ghalhekk dan huwa kkontestat, anke kieku, dan ma jfissirx

necessarjament li l-esponeti ghandu jigi zgumbrat. Gjaladarba l-iskop, htiega u legittimita tal-artikolu tal-Kap.199 huma rikonoxxuti, dan ma ghandux jigi newtralizzat bl-izgumbrament ta` l-esponenti.

11. Illi l-Ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profit, allura fil-kuntest ta` propjeta li qed iservi ghal interess generali zgur li ma jistax jigi kontemplat xi dritt simili.

12. Illi minghajr pregudizzju ghal premess, ma huwiex minnu dak li qeghdin jghidu r-rikorrenti li huma jinsabu imcahhda milli jiehdu l-pussess effettiv ta` l-art ghaliex kif l-artiklu 4 tal-Kap 199 isemmi ghadd kbir ta` sitwazzjonijiet fejn sid jista` jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiggedded. Lanqas ma huwa minnu li minhabba l-ligi huma ma jistghux jiksbu kumpens gust mill-kirja tal-art, anzi kontra dak li qed jghidu, l-artiklu 3(c) tal-Kap.100 jaghtuhom il-jedd li jekk iridu jistghu jitolbu lil Bord dawr il-kontroll tal-Kiri tar-Raba`sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja taghhom jigu ndaqs bhal kirjiet agrikoli ohra. Ghalhekk qed jghidu hazin ir-rikorrenti li minhabba l-ligi huma mcahhda milli jiksbu dhul xieraq mil-kirja tal-art.

13. Illi ghalhekk lanqas l-ilment tar-rikorrenti dwar nuqqas ta` proporzjonalita ma huwa misthoqq ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artiklu protokoll tal-konvenzjoni Ewropea.

14. Illi inoltre in kwantu ghal fatt li t-talba tar-rikorrenti hija wkoll ibbazata fuq allegat ksur tal-artiklu 39 tal-Kostituzzjoni u Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, jigi rilevat li ma hemm ebda ksur tal-artiklu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artiklu 6 tal-Konvenzjoni billi ma hemm l-ebda ksur tad-dritt ghall-smiegh xieraq, illi fil-fatt ir-rikorrenti ma humiex qed jilmentaw minn xi nuqqas procedurali.

15. Illi ghal dak li jirrigwarda l-artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, dan ukoll ma huwiex applikabbli minhabba li l-allegata mgieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma gietx impoggija taht wahda mill-irjus ta` diskriminazzjoni li ghalihom jirreferi l-artiklu 45(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

16. Illi ghal dak li jolqot l-artikolu 14 tal-konvenzjoni Ewropea l-esponenti jissottometti li r-rikorrenti ma indikawx fuq liema kawzali jew status huma allegatament gew diskriminati. Ghalhekk gjaladarba t-trattament divers imqanqal minnhom ma huwiex xprunat fuq wiehed mill-kawzali li jinsab protett mill-artikolu 14 tal-konvenzjoni, isegwi li anka minn dan l-aspett, l-istharrig konvenzjonali ma jigix milqugh.

17. Illi inoltre huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrenti japplikaw indiskriminatament ghal kull kirja agrikola. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew zvantaggjati meta mqabbla ma haddiehor ghaliex kulhadd qed jigi trattat l-istess.

18. Illi finalment minghajr pregudizzju ghal premess u in linea sussidjara, tkun xi tkun l-eventwali decizjoni ta` din l-Onorabbli Qorti, l-esponenti

ma ghandux jigi zgrumbrat mill-propjeta de quo u lanqas ma ghandu jigi pregudikat finanzjarjament talli mexa ma` dak li huwa permess lili skont il-Ligi u jekk il-Qorti ssib li l-ilment tar-rikorrenti huwa gustifikat u jinghataw xi rimedju, dan ma ghandux ikun leziv ghal esponenti izda ghandu jingarr mill-istat.

GHALDAQSTANT fi kwalunkwe kaz, in kwantu diretti kontra l-esponenti, it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura;

Semgħet u qrat ix-xhieda imressqa fil-perkors tal-proċedura;

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet;

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

Punti ta' fatti

1. Ir-rikorrenti huma propjetarji ta' għalqa magħrufa bħala ta' Ta' Tona fil-kontrada ta' San Tumas, limiti ta' Ħal-Luqa liema għalqa hija imqabbla lill-intimat inkwilin.

2. Din il-propjeta' ipprevjeniet lir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni mingħand il-ġenituri tagħhom Louis Zammit Maria nee' Cefai bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Henry Saydon datat 7 ta' Frar 2013 (a' fol 11). Dan versu l-ħlas ta' qbiela ta' 12-il ewro fis-sena. Ir-rikorrenti jikkonċedu li si tratta ta' kirja agrikola abbażi tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk jilmentaw li l-kera ma hiex waħda skont il-valur

fis-suq u kif ukoll li l-possibilita' li jieħdu pusses lura tal-art hija remota ħafna.

3. Għalhekk ir-rikorrent għamlu din il-kawża peress li qedgħin jallegaw li d-drittijiet fundamentali tagħhom qed jinkisru.

Punti ta' Liġi

4. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li minħabba il-kirja inkwistjoni id-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa mill-artikoli 39 u 6 tal-Kostituzzjoni u l-konvenzjoni rispettivament u kif ukoll tal-artikoli 37 u l-artikolu 1 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel Protokoll tal-konvenzjoni rispettivament, qegħdin ikunu miksura.

Konsiderazzjonijiet

Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni

5. L-Artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni jfittex li jiżgura l-protezzjoni tal-liġi lill-individwu billi jeżiġi li *"Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli*."

6. L-Artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni jfittex l-istess protezzjoni billi jeżiġi li "*Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu ... … kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi.*"

7. Ir-rikorrenti jilmentaw li ġie leż id-dritt taħt dawn l-artikoli mhux għax f'xi proċeduri għal deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tagħhom huma ma ngħatawx smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn qorti jew awtoritá oħra ġudikanti indipendenti u imparzjali. Ir-rikorrenti qed isostnu l-ilment tagħhom abbażi ta' dawn l-artikoli tal-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta għaliex ma jagħtuhomx rimedju effettiv għal raġunijiet minnhom premessi (ara premessa xviii tar-rikors promotur). Il-Qorti għalhekk tifhem li r-rikorrent qiegħed jilmenta li ma ingħatax smiegħ imparzjali jew ma jistax jingħata dan is-smiegħ, mhux minħabba tul irraġjonevoli ta' proċedura jew minħabba nuqqas ta' imparzjalita' mill-membri tal-Bord, iżda għaliex qabel dawn il-proċeduri ma' hemmx liġi idoneja li toffri rimedju kif irid l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni jew l-ermenawtika sentenzjali dwar dan l-aspett.

8. Għalhekk huwa ċar li r-rikorrenti qegħdin jillimitaw dan l-ilment għall-fatt li ma' għandhomx rimedju effettiv għaliex kif jgħidu huma stess, ma jistax iżid il-kera fid-dawl ta' kif il-Bord dejjem jippronunzja ruħhu f'dan ir-rigward (Ara premessa XV). Din il-Qorti tqis li dan l-ilment ma jinkwadrax ruħhu taħt l-imsemmija artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

9. Trid tinżamm distinzjoni bejn il-prinċipju ta' smiegħ xieraq u rimedju effettiv. Il-Qorti tirrileva li taħt il-Konvenzjoni, smiegħ xieraq huwa trattat f'artikolu 6 mentri dak r-rimedju effettiv huwa konċepit fl-artikolu 13 tal-konvenzjoni. Taħt il-Kostituzzjoni ma hemmx artikolu korrispondenti għal dak tal-Konvenzjoni għalkemm illum l-ermenawtika ġurisprudenzjali lokali tirrikonnoxxi li rimedju bil-karatteristiċi legali kollha żvillupati mill-ECHR huwa element sine qua non jekk ma rridux li d-drittijiet f'kapitolu 4 tal-Kostituzzjoni u dawk konvenzjonali ma jkunux biss jesistu fittejorija.

10. F'dan ir-rigward intqal, li "*Article 13 cannot be read as requiring the provision of an effective remedy that would enable the individual to complain about the absence in domestic law of access to a court as secured by Article 6 § 1*" (ara **Sentenza tal-ECHR fl-ismijiet Yassar Hussain -vs- the United Kingdom, 2006, § 26**). Hija l-fehma ta' din il-Qorti, li huwa ravviżabbli li f'ċertu każijiet ta' liġijiet ordinarji jista' jkollok smiegħ xieraq u li għalhekk ma hemmx ksur tal-artikolu 6 tal-konvenzjoni jew tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, għalkemm l-istess liġi nnifisha ma tagħtix rimedju.

11. Per eżempju, dan jista' jkun il-każ f'azzjoni taħt artikolu 469A tal-Kap 12 peress li hawn, il-Qorti tista' biss tagħti dikjarazzjoni li l-għemil ta' Awtorita' pubblika huwa ultra vires mingħajr pero', ma tista' tkun sostitwita d-diskrezzjoni tal-imsemmija Awtorita' b'dik tal-Qorti. Pero' dan ma jfissirx li l-individwu ma jistax ifittex għall-otteniment ta' rimedju effettiv.

12. In sostenn ta' dan l-argument jingħad li l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jistipula li "*Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali…*" (emfażi tal-Qorti). Dan l-artikolu jindirizza lil dak l-apparat aġġudikattiv Istituzzjonali u kwindi l-Awtorita' nazzjonali, li għandha s-setgħa li tagħti rimedju fil-każ ta' ksur. L-Awtorita nazzjonali tista' tkun kull xorta ta' istituzzjoni, bħal ma huwa l-Uffiċċju tal-Ombudsman u anke kummissjoni parlamentari (Ara **Leander -vs- Sweden tal-1987 u Boyle u Rice -vs- Renju Unit tal-1988**).

13. Għalhekk, Artiklu 13 tal-Konvenzjoni, fil-prinċipju, jikkonċerna ilmenti ta' sustanza ta' ksur tad-drittijiet imħarsa mill-Konvenzjoni u anke mill-Kostituzzjoni. B'dan il-mod, qiegħed ikun ennunċjat il-prinċipju li l-Istat għandu l-obbligu li jħares dawn id-drittijiet l-ewwel u qabel kollox fil-qafas tal-ordinament ġuridiku li joffri l-Istat. Dan isir permezz ta' artikolu 13, permezz tad-dritt addizjonali li jiggarantixxi li l-individwu b'mod effettiv li igawdi dawn id-drittijiet (ara **Kudla -vs- Polonja tas-sena 2000**).

14. B'hekk għandu jinftiehem, li dak li jennunċja artiklu 13 tal-Konvenzjoni huwa fih innifsu dritt għalih, separat minn kull dritt ieħor fil-konvenzjoni, għalkemm essenzjali u addizzjonali għal dawk id-drittijiet. L-Awtorita Nazzjonali li jirreferi għaliha dan l-artikolu, f'dan il-każ, fl-ordinament ġuridiku Malti, hija din il-Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali tagħha li lilha hija konferita s-setgħa li tipprovdi kull rimedju li jidhrilha li huwa xieraq u desiderabbli bis-saħħa tal-artikolu 46(2) u artikolu 4(2) tal-

Kostituzzjoni u tal-Kap 319 tal-liġijiet ta' Malta rispettivament biex b'hekk tkun tista' tagħti dan ir-rimedju.

15. Għalhekk tajjeb li jiġi ukoll osservat, li artikolu 13 għandu applikazzjoni ex post facto għaliex jippresupponi, li l-ewwel id-dritt irid ikun dikjarat miksur. Evidentement, dan il-ksur irid ikun sar minħabba xi liġi domestika li fiha nnifisha hija anti-kostituzzjonali jew b'konsegwenza li xi Awtorita' esekuttiva jew uffiċjal pubbliku, b'għemilhom jiksru xi dritt fundamentali. Jekk iseħħ dan il-ksur, huwa imħolli lil din il-Qorti li tinvestiga jekk dak li jkun ingħatax smiegħ xieraq u jekk le, jingħata rimedju għal dak il-ksur.

16. Sa fejn jirrigwarda l-ilment tar-rikorrent dwar ksur ta' artikoli 6 u 39 tal-konvenzjoni u Kostituzzjoni rispettivament, issir referenza għas-**Sentenza fl-ismijiet Pauline Cilia vs L-Avukat Ġenerali et deċiża fis-27 ta' Frar 2019** fejn din il-Qorti diversament presjeduta irriteniet hekk f'dan ir-rigward:

"*Qed jigi allegat ksur tal-jedd fundamentali tal-rikorrenti taht l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni in kwantu li l-Bord li Jirregola l-Kera kellu idejh marbutin bil-ligi u ma seta' qatt jaghti rimedju effettiv la sabiex tigi awmentata l-kera u lanqas biex ir-rikorrenti tirrifjuta li l-kirja tiggedded. Din il-Qorti tirrileva pero li, f'din il-kompetenza taghha, hija ma tidholx fil-mertu ta' deċizjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera, ghax mhux kompitu taghha li tirrevedi l-mertu tas-sentenzi moghtija minn Qrati*

jew Bordijiet ohra. Il-kawza odjerna tirrigwarda biss l-aspetti kostituzzjonali u/jew konvenzjonali tad-drittijiet invokati. Inoltre imkien mill-provi jirrizulta li r-rikorrenti ma nghatax smigh xieraq quddiem il-Bord. Illi ghalhekk il-Qorti ssib li ma jirrizultax li saret xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif mitlub. It-talbiet l-ohra ghal kumpens kienu jkunu l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jeddijiet invokati, imma f'dan il-kaz ma hemm ebda lezjoni … …"

17. F'dan ir-rigward il-kelma "fair" f'artikolu 6 tal-Konvenzjoni, li insibuha ukoll fl-artikolu korrispondenti tal-Kostituzzjoni u ċioe' 39(1) fl-iżvillupp tal-ermenewtika tal-ECHR huwa riassunt hekk: "*there is often misunderstanding as to the exact meaning of the term "fair" in Article 6 § 1 of the Convention. The "fairness" required by Article 6 § 1 is not "substantive" fairness (a concept which is part-legal, part-ethical and can only be applied by the trial court), but "procedural" fairness. Article 6 § 1 only guarantees "procedural" fairness, which translates in practical terms into adversarial proceedings in which submissions are heard from the parties and they are placed on an equal footing before the court (Star Cate Epilekta Gevmata and Others vs Greece (dec.)). The fairness of proceedings is always assessed by examining them in their entirety, so that an isolated irregularity may not be sufficient to render the proceedings as a whole unfair (Miroļubovs and Others v. Latvia, § 103)."* Ara ukoll **Guide on Article 6 of the Convention – Right to a fair trial (civil limb) pg 39**).

18. F'dan is-sens, għandu raġun l-Avukat tal-Istat f'dak li jgħid fis-sebgħa risposta tiegħu. Di fatti huwa ċar, li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-partijiet sostantivi tal-liġi, prinċipalment artikoli 3, 4, u 14. L-applikazzjoni ta' dawn l-artikoli ma jinċidux fuq il-proċedura iżda fuq is-sustanza ta' dak li tiddisponi l-liġi. Bl-applikazzjoni tagħhom ma jfissirx li r-rikorrenti mhux ser jingħataw aprijoristikament smiegħ xieraq minħabba li ser ikunju f'xi svantaġġ proċedurali. Il-Qorti hija ukoll konsapevoli, li bis-**Sentenza Kostituzzjonali per Imħallef Joseph Zammit McKeon fl-ismijiet Perit Ian Cutajar et -vs- Avukat Ġenerali et mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2019** ġie affermat mod ieħor. Pero', din il-Qorti kif presjeduta, mhux qed tagħmel tagħha r-raġunament f'dik il-Kawża. Għalhekk sa fejn jirrigwarda dan l-ilment il-Qorti ser tkun qiegħda tiċħdu (ara wkoll f'dan is-sens, is-**Sentenza mogħtija minn din l-istess Qorti fl-ismijiet Joseph Farrugia et vs l-Avukat tal-Istat et, datat 12 t'April 2022**).

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

19. 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.

20. Li jrid jitqies minn din il-Qorti huwa jekk id-disposizzjonijiet tal-kap. 199 jikkostitwixxux jew le interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid. Dan irid jiġi determinat billi jiġi stabbilit li tesisti interferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet tal-kap. 199 għaliex huwa meħtieġ "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi u l-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. L-ewwel ilment jittrattta l-kumpens xieraq.

21. 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."*

22. F'dan ir-rigward il-Qorti Kostituzzjonali għarfet li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu 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 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 lArtiklu 41 (b) l-Kap. 199.

23. 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.*" 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.

24. 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. 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*." Tajjeb li jingħad li l-prassi ma hiex liġi imma applikazzjoni f'sens wisa' suġġettiva tagħha.

25. Għalhekk, jekk qiegħed jingħad li b'konsegwenza tad-deċiżjonijiet tal-Bord ma hiex issir ġustizzja mas-sid dan mhux bil-fors ifisser li l-liġi hija ħażina fiha innifisha. Jekk qatt huwa l-mod kif qed tkun applikata jew

interpretata l-liġi li ma hiex korretta. Dan ifisser, li jekk qatt, għandha tkun attakkata dik il-prassi u mhux il-liġi fiha innifisha.

26. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa rikonoxxut, li l-Bord ma għandux idejh riġidament marbutin bil-liġi, bħal fil-każ tal-Kap 158 u 69 tal-liġijiet, fil-każ ta' awment tal-kera. F'dawn l-aħħar liġijiet, il-kera hija tassattivament revedibbli fil-konfini tal-kriterji stretti li tistabilixxi l-liġi stess bis-saħħa ta' formuli matematiċi, għalhekk ebda Qorti ma tista' tinjora dawn ix-xorta ta' kriterji.

27. Huwa minnu li artikolu 3(2)(ċ) tal-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta 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. 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.

28. 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 isaħħaħ 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.

29. Għalhekk, sta għas-sid, li jikkonvinċi lill-Bord kif kostitwit taħt il-liġi, 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.

30. Jista' jkun li l-kera li kienet titħallas fl-oriġini ta' dawn il-kirjiet kienet waħda tajba u tirrispetta id-drittijiet tas-sidien. Sa mill-bidu ta' din il-liġi ma kien hemm ebda kriterji fissi dwar il-fissazzjoni ta' kirjiet agrikoli, bħal ma dejjem kien fil-każ ta' kirjiet urbani. Iżda bħal fil-każ ta' fondi urbani, meta f'kawżi bħal dawn 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.

31. 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.

32. F'żewġ Sentenzi mogħtija per **Imħallef Joseph Zammit McKeon fit-18 ta' Marzu 2021 fl-ismijiet Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat tal-Istat et, u per Imħallef Miriam Hayman fid-29 ta' Settembru 2021 fl-ismijiet Baldacchino Holdings Limited (C-10716) vs Avukat Ġenerali et, il-Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali),** il-Qorti ddeċidiet li tagħmel referenza għas-Sentenza ta' J & C Properties Limited (C. 29114) -vs- Nazzareno Pulis et mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali u straħet fuq l-istess raġunament li wasslet għalih dik il-Qorti:

"*Fejn jidhol l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, kienu diversi d-decizjonijiet tal-qrati taghna fejn kienet dikjarata vjolazzjoni. Il-qorti tosserva illi l-bicca l-kbira taddecizjonijiet tal-qrati taghna kienu jolqtu l-applikazzjoni tal-Kap 158. Ohrajn kienu jirrigwardaw l-applikazzjoni tal-Kap 69. Il-kaz tal-lum jittratta dwar allegata vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni bl-applikazzjoni tal-Kap 199. Il-qorti tghid illi, anke ghall-kaz in ezami, ghandu jghodd dak li hareg mill-gurisprudenza tal-qrati taghna fil-kazi li ghalihom saret referenza aktar kmieni, anke tenut kont tas-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza `J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et` (op. cit.)." (Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat tal-Istat et). "Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li minn żmien għal zmien jilleġisla bil-għan li jissalvagwarda s-settur agrikolu f'Malta, inkluż li jintrometti flużu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-*

tħaddim taddiskrezzjoni 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 irresponsabbilta' 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." (Ara **Baldacchino Holdings Limited (C-10716) vs Avukat Ġenerali et**).

33. Huwa wkoll 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, Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali)**. Hawnhekk, il-Qorti ssenjalat dak li intqal li 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.

34. Din il-Qorti temmen, li għalkemm fir-rigward ta' fondi agrikoli ukoll hemm in dibattitu tal-ħarsien tad-dritt fundamentali tal-ħarsien ta' godiment ta' propjeta', il-kriterji ma humiex bilfors dejjem l-istess, meħud in konsiderazzjoni l-oġġettivi soċjali differenti li jridu jilħqu ż-żewġ liġijiet. Din il-Qorti temmen, li l-ECHR li f'ħafna mis-Sentenzi tagħha mhux qiegħda tkun konnessa mar-rejaltajiet soċjali u ekonomiċi li jipprevalu f'Malta: gżira żgħira, nieqsa minn kull xorta ta' riżors naturali, bl-ogħla densita' ta' popolazzjoni b'kull kilometru kwadru fl-Ewropa u li l-art agrikola aktar ma jgħaddu is-snin dejjem qed issir skarsa. F'dan ir-rigward anke l-istess Eurostat għadha kemm ippubblikat statistiċi li juru li Malta hija għandha fost l-ogħla erosjoni ta' ħamrija fl-Unjoni Ewropeja kalkolata fl-ammont ta' 18% tal-wiċċ kollu agrikolu Malti mill-2018 'l hawn (ara Times of Malta tas-27 ta' Mejju 2022).

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 nnuqqasijiet 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 ittrasport 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, l-Istat huwa ggwidat ukoll mid-dikjarazzjonijiet ta' prinċipji f'kapitolu 2 tal-Kostituzzjoni li fost oħrajn wieħed mill-prinċipji gwida hemm artikolu 9(2) li jiddisponi hekk:
"*L-Istat għandu jħares u jikkonserva l-ambjent u r-riżorsi tiegħu għall-benefiċċju tal-ġenerazzjonijiet preżenti u futuri u għandu jieħu miżuri sabiex jindirizza kull għamla ta' degradazzjoni tal-ambjent f'Malta, inkluża dik tal-arja, l-ilma u l-art, u kull tip ta' problema ta' tniġġis u sabiex jippromwovi, irawwem u jappoġġja ddritt għall-azzjoni favur l-ambjent.*".

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 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 missid meta l-art tkun soġġetta għall-kirja agrikola.

38. Il-liġi hija ukoll preokkupata biż-żamma u manutenzjoni tajba tar-raba da parti tal-gabillott, tant li n-nuqqas li jieħu ħsieb ir-raba' hija waħda mill-istanzi fejn is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-pussess tal-art pero' meta joħodha lura ma għandux ir-rabtiet li għandu l-gabillott. Għalhekk il-bidwi huwa obbligat li ma jħalliex li l-art ma tinħadimx u jieħu ħsiebha u li l-ħitan tas-sejjiegħ jinżammu fi stat tajjeb u hekk ukoll kull benefikati, altrimenti, skont artikolu 4 tal-liġi jkun qiegħed jissogra li jitlef it-titolu.

39. Il-Liġi qed tagħti inċentiv lill-gabilott li jikkonserva u jippriserva l-patrimonju rurali taħt piena li jitlef is-sors ta' għixien tiegħu. 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 soċjoekonomiċi 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 monokromika meta s-Soċjeta', partikolarment dik maltija, tippreżenta relazzjonijiet li huma ħafna aktar kumplessi mis-sempliċi relazzjoni bejn sid u kerrej u d-definizzjoni klassika tal-prinċipju tal-propjeta' kif ennunċjat f'artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili u ċioe' li l-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi.

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.

42. Dan ilu jesisti fl-ordinament ġuridiku Malti. Għalhekk filwaqt li l-Istat għandu l-obbligu li jqies l-interessi tal-kollettivita' soċjali, b'daqshekk ma jfissirx li għandu l-liċenzja wisgħa li jgħaffeġ fuq id-drittijiet tal-individwu, f'dan il-każ is-sidien. Huwa propju hawn fejn temerġi l-importanza tal-prinċipju ta' proporzjonalita' bejn l-esiġenzi tal-kollettivita' u r-rispett lejn id-drittijiet taċ-ċittadin u singuli. Dibattitu legali antik ħafna, ikkapsulat fit-tensjoni soċjali perrenni bejn l-interess tal-kollettiv u dawk tas-singoli ċittadini.

43. Huwa għalhekk, li azzjonijiet Kostituzzjonali tax-xorta li għandha quddiemha din il-Qorti ma jistgħux ikunu ikkunsidrati in vaccum mingħajr ma jittieħed kont tal-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tal-individwu u dak kollettiv. L-anqas ma huwa prinċipju sine qua non li fit-teħid ta' propjeta' is-Soċjeta' 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 comminuty at large has no direct use in the enjoyment of the property taken" (**Theory and Practice of the European Court of Human Right, 2nd Edit, pg 462;** ara ukoll **Bradshaw and Others -vs- Malta u Zammit and Attard Cassar -vs- Malta, deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015**).

44. Fil-liġijiet li jsiru għal skop pubbliku, biex nużaw il-kliem tal-Kodiċi Ċivili, bħal meta tttieħed art biex tgħaddi triq, il-ħlas ta' taxxi, li fiha nnifisha hija espropjazzjoni ta' parti mill-qliegħ annwali li jagħmel individwu u anke fil-każ ta' liġijiet bħal dawk li qiegħdin ikunu eżaminati f'din is-Sentenza, l-Istat għandu jimmira biex jilħaq kompromess ossia bilanċ, bejn dawn iż-żewġ estremi, b'mod li ma jċaħħad lill-ebda parti mid-drittijiet tagħha, jew tal-inqas jammortiżża l-effetti negattivi li liġi partikulari jista' jkollha fuq xi settur ta' individwi fis-Soċjeta'.

45. Irridu niftakru li d-dritt ta' teħid ta' propjeta' għal skop pubbliku ma hux xi kunċett modern iżda jmur sa żmien tad-Diġesti ta' Gustinjanu fejn fost oħrajn kien jingħad *li publicum ius est quod ad statum rei Romanae spectat, privatum quod ad singulorum utilitatem; sunt enim quaedam publice utilia, quaedam private* (**Ulpian, Dig. 1.1.1.2 ara ukoll Tony Honoré pubblikazzjoni intitolata Ulpian. Pioneer of Human Rights. 2th edition. Oxford, 2002.**).

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

47. Fir-rigward it-talba għall-kumpens, kif intqal fis-Sentenza ta' Vincenza Magro (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 rrikorrenti 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".*

48. Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll, fil-paragrafu X tar-rikors promotur, li l-istanzi elenkati f'artikolu 4 tal-liġi li jippermettulhom jieħu lura l-art jikkrejaw xenarju fejn minħabba li ma tirrikorri ebda raġuni oħra ħlief dawk elenkati

huma qegħdin ikunu sforzati milli jieħdu lura l-art. A contariu sensu jfisser, li jekk tirrikorri xi waħda minn dawk l-istanzi huma jistgħu jitolbu lura l-art.

49. Dan ifisser, li l-possibbilita' li jieħdu lura l-art teżisti pero' iridu jikkonvinċu lill-Bord. Jekk minn naħa tiegħu il-Bord, meta jkun hekk jidhirlu, ma jipprovdiex għal tibdiliet fil-kirja li ma jilħqux il-bilanċ bejn l-interessi soċjali tal-liġi u d-drittijiet tas-sid, ma hemm xejn xi jżommu li jirrikorri għal din il-Qorti. Sentenzi tal-Bord fejn awtorizzaw lis-sid jieħu lura l-art ingħataw bil-bosta, bħal ma hemm dawk li ukoll bil-bosta fejn ġew miċħuda talbiet tas-sidien. Dan ifisser, li lis-sid jieħu lura l-art ma hiex ipoteżi daqstant remota.

50. Fir-rigward ta' din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti issir referenza għas-Sentenza ta' Vincenza Magro fejn fost il-konsiderazzjonijiet li għamlet dik il-Qorti biex waslet għall-konklużjonijiet tagħha qalet hekk:

"*Kif diġà ġie osservat aktar 'il fuq f'din is-sentenza, is-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199 jipprovdi għal diversi istanzi fejn is-sid għandu jingħata lura l-pussess tarraba', iżda hawn ukoll ma jidhirx li r-rikorrenti qatt għamlet talba quddiem il-Bord ai termini ta' wieħed mill-paragrafi li jipprovdi għalih l-imsemmi subartikolu.*"

51. Ir-rikorrenti jilmentaw li lanqas jistgħu jifthemu kif iridu għaliex il-liġi ma tippermettix kundizzjonijiet li jċaħħdu lill-inkwilin mill-benefiċċji li tagħtih il-liġi. Din l-asserzjoni l-anqas hija preċiża peress li dak li trid il-liġi hu li dawn il-kundizzjonijiet iridu jkunu fil-ftehim li joħloq il-kirja b'dan li kieku

hemm ftehim bil-miktub bil-karratteristiċi li trid il-liġi, il-konsegwenza kienet tkun, li l-effetti ta' din il-liġi setgħu ġew newtralizzati.

Artikolu 3(1) tal-liġi jiddisponi hekk:
"*Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta 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*". 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* <u>*kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut*</u>*, huwa għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih*". (Emfażi tal-Qorti).

52. Għalhekk il-liġi toffri lis-sid il-possibilita' li jinnewtralizza l-effetti ta' din il-liġi billi jagħmel ftehim bil-miktub u allura fi tmiem il-kirja ma jkollux jissokombi għall-effetti ope legis li illum qiegħed jilmenta minnhom. Fil-każ li jkun irid jieħu l-art lura, huma meħtieġa biss żewġ elementi: li ssir kitba li fiha jiġi speċifikat kif tintemm il-kirja u kif għandu jitħallas kumpens lill-kerrej. Din hija għażla li ma tingħatax lis-sidien ta' fondi urbani. Kienet teżisti qabel tibdil fil-liġi permezz tal-Att XXIII tal-1979, fil-każ li jinħareġ ċertifikat ta' dekontroll. Sal-lum din l-għażla għadha disponibbli taħt il-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta biss. Minn dan jitnissel l-argument, li s-sid, f'każ ta' kirja agrikola, li ma jkunx għamel din l-għażla, minn jeddu ried li joqgħod

għall-effetti ope legis tal-liġi, f'dan il-każ għal dak li jiddisponu l-artikoli 3 u 4 tal-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta. Għalhekk ma hux minnu li il-liġi qed tisforzah joqgħod għal dak li tiddetta din il-liġi. Kieku ried dan seta' evitah. Huwa ċar ukoll, li l-effetti tal-artikolu 14 japplikaw in mankanza ta' kirja kostitwita bi ftehim miktub. Li kieku ma kienx ifisser hekk, kull referenza għall-ftehim bejn is-sid u l-kerrej f'dawn l-artikoli kienet tkun superfluwa. Għalhekk jeħtieġ jiġi ukoll imqiegħed f'dan il-kuntest dak li intqal fis-sentenza ta' J & C Properties Limited (C-29114) kontra Nazzareno Pulis u Antonia Pulis il-Qorti, b'referenza għall-artikolu 14 tal-liġi li "*Tajjeb jinghad illi lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistghu jigu akkordati termini jew kondizzjonijiet li jipprivaw lill-kerrej minn xi jedd jew beneficcju li jkun akkwista bil-Kap 199.".* Dan ir-raġonament japplika biss, fin-nuqqas li l-kirja sa mill-bidu tagħha tkun saret bl-operazzjoni tal-liġi u mhux bi ftehim. Meta ma jsirx ftehim tkun għażla tas-sid (għall-interpretazzjoni xi jfissru dawn ix-xorta ta' artikoli ara **Sentenza tal-Prim Awla tat-30 ta' Settembru, 2021 fl-ismijiet Emanuele u Josephine konjuġi Caruana -vs- Paul Micallef**).

53. Huwa minnu li l-għażla fuq imsemmija jista' jingħad li tapplika għal dawk il-kirjiet li bdew isiru wara l-1969, meta daħal il-Kap 199 tal-ligijiet ta' Malta, iżda huwa minnu ukoll li qabel dik is-sena ma kien hemm xejn xi jżomm lis-sid li jagħti ir-raba taħt Istituzzjonijiet oħrajn ċivili bħaċ-ċens temporanju jew użu għall-skopijiet agrikoli biex b'hekk jassigura li mat-terminazzjoni taż-żmien l-art tiġi lura għandu u di piu' seta' jimponi dak il-ħlas u awment mingħajr biżgħa li li jaqa' taħt il-provvedimenti tal-Kap 199

tal-liġijiet ta' Malta. L-għażla li ma jagħmilx hekk hija ta' sid l-art. Fil-każ ta' fondi urbani, is-sid ma kellux din l-opportunita' jew aħjar tneħħiditlu b'efett minn 1979.

54. Għalhekk, fid-dawl tar-raġunament kollu magħmul f'din is-Sentenza, il-Qorti ssib li r-Rikorrenti m'għandhomx raġun jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali kif indikati fir-rikors promotur.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi r-rikors bil-mod segwenti:

Tiċħad it-talbiet rikorrenti bl-ispejjes kontra tagħhom.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur