Prim'Awla tal-Qorti Ċivili
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Mark Simiana, LL.D

Rikors Numru 767/2021 MS

Mark Joseph Pace

Vs.

Avukat tal-Istat,
Joseph Gatt u Salvina Gatt,
Anthony Gatt u Romina Gatt

Illum, 5 ta' Diċembru, 2024

Kawża Numru: 1K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fis-26 ta' Novembru 2021 li bih wara li ppremetta kif ġej:

> Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju uniku tal-ghalqa u l-ambjenti msejha Ta' Dolf, fil-kontrada Tal-Mahznier, fil-limiti Taz-Zebbug ta' kejl ta' circa ta' tnax-il tomna u tmien kejliet (12T 8K), kif jirrizulta mis-site plan hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument A'**, li kien jappartjeni lill-mejjet zijuh u cioe Dottor Alessandro Depiro Gourgion, li miet fil-26 ta' Mejju 1995.
>
> Illi l-wirt tal-istess Dottor Alessandro Depiro Gourgion ddevolva b' testment tas-6 ta' Dicembru 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala '**Dokument B'.**
>
> Illi l-istess wirt ta' Dottor Alessandro Depiro Gourgion, gie debitament ddikjarat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni skond dikjarazzjoni causa mortis tal-23 ta' Mejju 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala '**Dokument C'.**
>
> Illi skont kuntratt ta' divizjoni tal-15 ta' Dicembru 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, l-istess ghalqa giet assenjata lir-rikorrenti u dan kif jirrzulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument D'.**
>
> Illi l-istess ghalqa ilha mqabbla ghal hafna snin lil antekawza tal-intimat u issa lilhu u lil ibnu, bil-qbiela annwali ta' seba' ewro u tmienja u erbghin centezmu **(€7.48c)** fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu bil-quddiem, u illum bil-qbiela annwali ta' tlieta u sittin ewro u hamsin centezmu **(€63.50c)** kif jirrizulta mill-kopja ta' wahda mil-rcevuti hawn annessa u mmarkata bhala '**Dokument E**'.
>
> Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandhom l-intimati Gatt 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 **€1,200,000.** Ghalhekk, Il-proprieta' ghandha valur lokatizju sostanzjali u b'hekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss **€63.50c** 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 sid l-ghalqa u l-intimati Gatt 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 huwa kostrett jkompli jircievi l-qbiela irrizorja ta' **€63.50c** fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghellieqi de quo fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas **€1,200,000**.

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'ghandhux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax izid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huwa jista jircievi 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 qieghed issofri 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 rrinunzja ghad-dritt tieghu biex huwa jircievi kera gusta ghal-hwejjigu stante li zgumbrament tal-inkwilini huwa kwazi impossibli.

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghha stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta'

min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea **(vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).**

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.

kompla billi talab lil din il-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, 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-intimati Gatt *tal-ghalqa u l-ambjenti msejha Ta' Dolf, fil-kontrada Tal-Mahznier, fil-limiti Taz-Zebbug ta' kejl ta' circa ta' tnax-il tomna u tmien kejliet (12T 8K),* u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

2) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà tieghu ossia *tal-ghalqa u l-ambjenti msejha Ta' Dolf, fil-kontrada Tal-Mahznier, fil-limiti Taz-Zebbug ta' kejl ta' circa ta' tnax-il tomna u tmien kejliet (12T 8K),* lilhom mqabbla ghal-decenni shah lill-intimat bil-qbiela ta' €63.50c pagabbli kull 15 ta' Awwissu bil-quddiem, 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 mressqa mill-intimati Gatt fid-29 ta' Diċembru 2021[1], li biha huma wieġbu hekk:

    1. Illi qabel xejn huwa xieraq lir-rikorrenti li jipprova li huwa soggett ghall-kirja li hija regolata bil-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

    2. Illi jispetta wkoll lir-rikorrenti li jressaq prova li hu ma kellux rimedju effettiv u ordinarju alternattiv biex jottjeni rimedju ghall-lanjanzi epurati minnu f'din il-procedura. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponenti jecepixxu li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita is-setghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha.

    3. Illi fir-rigward tal-qbiela pagabbli, skond l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kellu il-fakulta jirrikorri quddiem il-Bord bit-talba appozita ghal bidla fil-kundizzjonijiet tal-hlas tal-qbiela, xi haga izda li r-rikorrenti ghazel li ma jghamilx u ghalhekk ma jistax issa jilmenta li m'ghandux rimedju effettiv.

    4. Illi preliminarjament ukoll, l-esponenti ma humiex il-legittimi kontraditturi u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. L-intimati m'ghandhomx jirrispondu dwar il-validita` ta' ligijiet li qieghdin jigu kontestati fir-rikors odjern u dan ghaliex, *qua* cittadini huma ma humiex l-awturi ta' dawn il-ligijiet izda qedin sempliciment jipprevalixxu ruhhom mill-provvedimenti ta' ligi vigenti u statutorjament validi.

    5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jiddetjenu bi qbiela l-ghalqa ta' Dolf, limiti ta' Haz-Zebbug, Malta, minghand ir-rikorrenti b' titolu validu skont il-ligi. Ir-rikorrenti w l-predecessuri tieghu, dejjem accettataw bla riserva l-qbiela relattiva, u din l-accettazzjoni hi nkompatibbli mal-azzjoni promossa u l-prosegwiment ta' din l-azzjoni.

    6. Illi fil-mertu r-rikorrenti ma qieghed isofri minn ebda lezjoni tad-drittijiet tieghu, u/jew diskriminazzjoni skond kif allegat mil-istess fir-rikors promotur, u dan kif ser jintwera waqt it-trattazzjoni tal-kawza. F'kull kaz jispetta lis-socjeta` rikorrenti li tressaq prova ta' dak allegat minnha.

    7. Illi l-konvenuti ma jwiegbu qatt ghall-applikazzjoni jew konsegwenzi tal-Ligijiet validi u vigenti li qieghdin jigu attakkati fir-rikors odjern. Huwa ben stabbilit li cittadin li

[1] Fol.94.

juzufruwixxi ruhhu mill-Ligijiet m'ghandux ikun tenut isofri xi konsegwenza derivanti mill-fatt li hu jkun uzufruwixxa minn dawk il-ligijiet.

8. Illi id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandhom ukoll elementi ta' 'public policy', u dan sabiex iharsu u jassiguraw it-tkomplija tal-qasam agrikolu gewwa pajjizna u cioe li "*jkun hawn prodott agrikolu sufficjenti u adegwat ghall-pajjiz ghalll-fini tal-ghajxien*". Dan kif intqal fil-kaz deciz minn dina l-Onorabbli Qorti kif diversament ppresjeduta Nr 224/2019 LM fl-ismijiet Vincenza Magro vs. L-Avukat tal-Istat et, deciza nhar is-17 ta' Dicembru 2021, fejn il-qorti gharfet li bis-suq hieles llum-il gurnata hawn l-importazzjoni tal-prodott agrikolu minn barra minn Malta, izda "*...xorta wahda jibqa' l-fatt li l-Istat ghandu responsabbilita' qawwija li jassigura li l-pajjiz ma jistriehx ghal kollox fuq din l-importazzjoni, li f'kazijiet ta' force majeure tista b'xi mod tfalli jew tonqos sostanzjalment, kif rajna li jista' jkun il-kaz f'dawn l-ahhar sentejn minhabba l-pandemija, aktar u aktar tenut kont tal-fatt li l-pajjiz jiddependi dejjem fuq it-trasport tal-bahar u l-ajru.Ghalhekk l-Istat ghandu diskrezzjoni wiesgha ferm sabiex jassigura li s-settur tal-agrikoltura ma jfallix fl-ebda mument.*[2]"

9. Illi ghalhekk l-azzjoni rikorrenti hija infondata, kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

   Salv eccezzjonijiet ohra u bl-ispejjez.

3. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fis-6 ta' Jannar 2022[3], li permezz tagħha huwa eċċepixxa dan li ġej:

   1. Illi qabel xejn ir-rikorrent għandu jġib prova xierqa li turi li huwa tassew is-sid tar-raba' mertu tal-proċeduri odjerni u ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma sar sid tal-propjetà in kwistjoni;

   2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrent għandu jġib prova tajba biżżejjed li turi kif il-medda ta' raba' mertu ta' dawn il-proċeduri, ossia l-għalqa u l-ambjenti msejħa ta' Dolf, fil-kontrada Tal-Maħżnier, fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, hija tabilħaqq soġġetta għal kirja li hija regolata bil-**Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta**;

[2] Ara pagna 20 tas-sentenza.
[3] Fol.99.

3. Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrent qiegħed jattakka t-tħaddim tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** dan ma jistax jiġi mistħarreġ. Dan qiegħed jingħad għaliex skont l-**artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dak l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

4. Illi f'kull każ, ir-rikorrent ma ġarrab l-ebda ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ġidu taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha tiegħu fuq il-ġid in kwistjoni. Tant hu hekk li **l-artikolu 4 tal-Kapitolu 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 hekk ir-rikorrent bħala sid jista' wkoll jitlob li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-**artikolu 3 tal-Kapitolu 199**;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tiegħu, il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjur u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja, u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk li l-esponent ma jarax kif il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. Illi mhuwiex minnu dak li jgħid r-rikorrent li huwa jinsab imċaħħad milli jieħdu l-pussess effettiv tar-raba' skont il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex kif diġa' intqal, l-**artikolu 4 tal-Kap. 199** isemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. Lanqas ma huwa minnu dak li jgħid ir-rikorrent li minħabba l-liġi huwa ma jistax jikseb kumpens ġust mill-kirja tal-art. Anzi, kuntrarjament għal dak li jgħid ir-rikorrent, l-**artikolu 3(ċ) tal-Kap. 199** jagħtih il-jedd li jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja in kwistjoni jiġu ndaqs bħal kirjiet agrikoli oħrajn. Il-liġi għalhekk qiegħda tagħti l-jedd lis-sid biex jekk irid, iġib il-valur tal-kirja tiegħu daqskemm qegħdin jinkrew għelieqi agrikoli oħra fuq is-suq. Jiġi b'hekk li anke il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhix mistħoqqa;

7. Illi b'referenza għal fejn qed jiġi allegat ksur tal-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni** u tal-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità ta' dawn l-artikoli għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern. Il-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġijiet sostantivi jew mal-prinċipji tal-erminewtika legali, iżda jolqot esklussivament il-*procedural fairness* ta' kawża. L-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif jixtieq r-rikorrent. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhux marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu wkoll jiġi miċħud;

8. Illi għalhekk, la darba m'hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali kif jippretendi r-rikorrent, m'għandhomx jintlaqgħu it-talbiet konsegwenzjali tiegħu dwar ir-rimedji u l-ħlas tad-danni u imgħaxijiet kumpensattivi;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun hemm il-ħtieġa;

   Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent, bl-ispejjeż kontra tiegħu.

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, u l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat is-sottomissjonijiet bil-kitba li ġew preżentati;

6. Rat ukoll li din il-kawża ġiet differita għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija azzjoni mressqa mir-rikorrenti dwar vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu għal smigħ xieraq kif ukoll għat-tgawdija ta' ħwejġu, liema vjolazzjonijiet huwa jsostni huma konsegwenza tal-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'[4] (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala «l-Att») jagħtu lill-kirja li l-intimati Gatt għandhom fuq l-għalqa u l-ambjenti msejħa Ta' Dolf, fil-kontrada tal-Maħżnier, fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, bil-kejl ta' madwar tnax-il tomna u tmien kejliet (minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala «l-Art» jew «ir-Raba'»).

8. Il-Qorti sejra qabel xejn teżamina jekk ir-rikorrent weriex li huwa tassew sid l-Art, kif qed jippretendi li huwa.

9. Ir-rikorrent xehed li huwa wiret l-Art, flimkien ma' ġid ieħor, mingħand zijuh l-Avukat Dr Alexander DePiro Gourgion[5], li miet fis-26 ta' Mejju 1995[6]. Ingħad li s-suċċessjoni tal-Avukat DePiro Gourgion kienet regolata minn testment pubbliku li huwa għamel fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa fis-6 ta' Diċembru 1991[7], li bih huwa nnomina bħala werrieta tiegħu fi kwoti ndaqs bejniethom lil Dr Louis Joseph sive Joseph u Maria mart Dr Noel Arrigo, aħwa Sant Cassia, Alessandra mart Noel Radmilli, Mark, Marian mart Christopher Galea u John, aħwa Pace. Huwa rilevanti wkoll jingħad li bit-tieni artikolu tal-imsemmi testment, it-testatur ħalla wkoll lil Maria Dolores sive Doris, armla tal-Kaptan Edward Peralta, l-użufrutt tal-assi tiegħu kollha. Il-ġid formanti parti mill-eredità msemmija, kompriża l-Art[8], ġie ddikjarat mill-werrieta b'att riċevut min-Nutar Clyde La Rosa fit-23 ta' Mejju 1997[9].

10. B'kuntratt riċevut min-Nutar Clyde La Rosa fil-15 ta' Diċembru 2008[10], il-werrieta tal-Avukat Alexander DePiro Gourgion qasmu l-ġid li wirtu, u l-Art ġiet assenjata lir-rikorrent. Fuq dan il-kuntratt jissemma li l-użufruttwarja mietet fis-7 ta' Jannar 2006[11].

---

[4] Kapitolu 199 tal-liġijiet ta' Malta.
[5] Fil-kuntratt tal-15 ta' Diċembru 2008, jingħad li l-Avukat Alexander DePiro Gourgion kiseb l-Art b'kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis tad-9 ta' Mejju 1972 (fol.80).
[6] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent, a fol.7.
[7] Fol.10.
[8] Fol.24.
[9] Fol.14.
[10] Fol.58.
[11] Fol.74.

11. Mill-provi msemmija, jirriżulta b'mod ċar li r-rikorrent wiret din l-għalqa in kwistjoni, u li fid-diviżjoni li seħħet bejn l-eredi ġiet ukoll assenjata lilu, fost ġid ieħor. B'effett tad-diviżjoni, r-rikorrent jitqies dejjem bħala sid uniku tal-ġid assenjat lilu, u dan minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili (ara f'dan is-sens ***Mark Frederick Gollcher vs. Avukat tal-Istat*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 4 ta' Marzu 2024). Hekk ukoll, bħala wieħed mill-werrieta tal-Avukat Alexander DePiro Gourgion, ir-rikorrent għandu l-jedd li jippretendi sehmu mill-kumpens li kien imiss lill-awtur fit-titolu tiegħu b'konsegwenza ta' vjolazzjonijiet li seta' ġarrab huwa (ara per eżempju d-deċiżjonijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021) u ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022).

12. Ir-rikorrent m'għandux, min-naħa l-oħra, il-jedd li jippretendi li ġarrab vjolazzjoni għaż-żmien li matulu dam fis-seħħ l-użufrutt favur l-armla tal-Avukat DePiro Gourgion. Huwa sewwa miżmum li kwalsiasi deprivazzjoni fit-tgawdija paċifika ta' possediment fejn ikun jeżisti użufrutt tiġġarrab mill-użufruttwarju u mhux mis-sid għeri (ara f'dan is-sens ***Richard Zahra vs. L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 25 t'Ottubru 2023; ***Joseph Pace et vs. Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023; ***Giovanna sive Jeanette Pocock vs. L-Avukat Ġenerali et***, 29 ta' Marzu, 2023). Iktar riċentement fid-deċiżjoni ***Dr Aldo Fiorini et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 7 t'Ottubru 2024) ġie mtenni dan li ġej:

> L-użufrutt huwa *ius in re* u għalhekk id-drittijiet tal-użufruttwarju huma erga omnes, tant illi "l-użufruttwarju jista' jeżerċita kull azzjoni reali li l-liġi tagħti lis-sid" (art. 348 Kod. Ċiv.). Il-liġi tgħid ukoll illi "l-użufruttwarju għandu jedd għal kull xorta ta' frottijiet, sew naturali, industrjali, jew ċivili, illi tista' tagħti l-ħaġa li tagħha jkollu l-użufrutt" (art. 332 Kod. Ċiv.) li jfisser illi l-kera jmiss lill-użufruttwarju, mhux lis-sid, u għalhekk huwa ħażin ukoll dak li qalet l-ewwel qorti illi "n-numru ta' terzi li qegħdin igawdu l-użufrutt tal-fond huwa irrelevanti *ai fini* ta' prova ta' titolu tar-rikorrenti". Li hu relevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża ma huwiex jekk l-atturi għandhomx titolu ta' proprjetà iżda jekk għandhomx titolu li jagħtihom jedd li jitħallsu il-kera. Ladarba ntwera li l-atturi huma biss nudi proprjetarji, ma għandhomx dak il-jedd.

13. F'din l-istess deċiżjoni appena ċitata, il-Qorti Kostituzzjonali osservat li l-oneru tal-prova dwar l-eżistenza ta' użufrutt huwa fuq min jallegah, iżda la darba dak l-użufrutt jirriżulta, l-oneru tal-prova tat-terminazzjoni tiegħu jaqa' fuq is-sid għeri. Għalhekk la darba l-proprjetà in kwistjoni kienet soġġetta għal użufrutt favur terzi, kien imiss lir-rikorrent li jressaq prova li dak l-użufrutt intemm.

14. Il-Qorti se tqis li din il-prova saret billi fil-kuntratt riċevut min-Nutar La Rosa fil-15 ta' Diċembru 2008, jingħad li l-użufruttwarja in kwistjoni mietet fis-7 ta' Jannar, 2006, u din id-dikjarazzjoni qed titqies bħala prova tagħha nnifisha minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 629(ċ) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Huwa minnu li l-kopja tal-kuntratt tal-15 ta' Diċembru 2008 ma ġietx awtentikata formalment, iżda b'danakollu l-liġi trid li l-preżunzjoni maħluqa f'dik id-dispożizzjoni tgħodd «*basta tkun pruvata l-awtentiċità*». Fil-każ odjern, il-Qorti qed tqis dik l-awtentiċità ippruvata la darba ħadd mill-partijiet ma qajjem kwistjoni dwarha.

15. Għalhekk il-Qorti se tkun qed tqis jekk seħħitx vjolazzjoni ta' jeddijiet fondamentali limitatament għaż-żmien li matulu kien ħaj l-Avukat Alexander DePiro Gourgion, u għaż-żmien li ġie wara l-mewt tal-użufruttwarja tiegħu.

16. Imiss issa li l-Qorti teżamina wkoll jekk ir-rikorrent weriex li l-kirja li għandhom l-intimati Gatt fuq l-Art hijiex tassew protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Att.

17. Ir-rikorrent xehed li l-Art ilha mqabbla żmien twil lill-predeċessuri tal-intimati għall-kera ta' €7.48 fis-sena[12]. Maż-żmien, din il-kera żdiedet għal €63.50[13]. Huwa xehed ukoll li l-Art tinħadem u tiġi koltivata kif imiss mill-intimat Joseph Gatt, li jħallas il-qbiela u li anke qallu li jrid jgħaddi s-sengħa tal-biedja lill-uliedu[14]. L-intimat Joseph Gatt xehed li huwa ilu jikri r-raba' sa mis-sena 1988, u qabel dak iż-żmien din ir-raba' kienet tinħadem minn missier martu, Antonio Pace[15]. F'dan l-aħħar żmien, ibnu l-intimat Anthony Gatt jaħdem din ir-raba' miegħu[16], u l-qbiela baqgħet titħallas u tiġi aċċettata mir-rikorrent.

[12] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent, a fol.7.
[13] Fol.88.
[14] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent, a fol.104.
[15] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-intimat Joseph Gatt, a fol.112.
[16] Ara wkoll ix-xiehda bl-affidavit tal-intimat Anthony Gatt, a fol.138.

18. Il-Qorti għalhekk tqis li mill-provi jirriżulta li l-kirja tal-intimati Gatt tassew hija protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Att.

Ikkunsidrat:

19. Inqisu issa xi wħud mill-eċċezzjonijiet tal-intimati.

20. L-intimati jgħidu li din l-azzjoni hija intempestiva għaliex ir-rikorrenti kellu rimedji ordinarji, u jagħmlu riferenza għall-artikoli 3 u 4 tal-Att, kif kienu fis-seħħ meta ġiet intavolata din il-kawża.

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***»[17]. 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-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*

[17] Enfażi u sottolinear miżjuda minn din il-Qorti.

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 ippronunzjat 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. 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 Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 26 ta' Marzu 2009).

24. Il-parti operattiva tar-rimedju li għalih jirreferu l-intimati 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 ipprovat 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 ta' Novembru 2020), il-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 ta' Lulju 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-intimati kellhom allura juru li kienu jeżistu kirjiet ta' «għelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira» li permezz tagħhom ir-rikorrent seta' kiseb reviżjoni effettiva tal-kera perċepibbli minnu. Dik il-prova però ma saritx u għalhekk il-Qorti ssib li din l-eċċezzjoni ma jistħoqqilix tiġi milqugħa.

29. Sa fejn imbagħad l-istess eċċezzjoni hija mibnija fuq ir-rimedju tar-ripreża fil-pussess mogħti taħt l-Att, il-Qorti jidhrilha li dik l-azzjoni ma tikkostitwixxi rimedju xejn għall-ilmenti avvanzati mir-rikorrenti f'din il-kawża. Kif diġà ngħad, ir-rikorrenti qiegħed jilmenta li b'effett tad-dispożizzjonijiet tal-Att ċitati minnu, huwa ġie prekluż mill-jedd li jwaqqaf ir-rilokazzjoni ta' ħwejġu, u qed jiġi mġiegħel iħalli lill-gabillotti jużaw ir-Raba' b'kondizzjonijiet li huma żvantaġġjużi ħafna għalih u li huwa ma jistax ibiddel liberament. L-azzjoni għar-ripreża fil-pussess, min-naħa l-oħra, tippermetti lis-sid lokatur li jieħu lura ħwejġu fil-każ li sseħħ xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fid-dispożizzjonijiet tal-Att. Ċirkostanzi tassattivi dawn li ma jiġbru fihom bl-ebda mod l-ilmenti ta' ksur ta' jeddijiet fondamentali li r-rikorrenti qed jipprospetta f'din il-kawża.

30. Matul il-kontro-eżami li sar mill-Avukat tal-Istat lir-rikorrent, saru domandi dwar il-ħtieġa li r-rikorrent u l-membri tal-familja seta' kellhom għall-Art u dwar l-użu agrikolu li huma pprospettaw li jagħmlu. Domandi li kjarament saru biex jirradikaw il-possibilità ta' talba mir-rikorrenti għar-ripreża fil-pussess minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 4(2)(a) tal-Att. Il-Qorti tqis li l-possibilità li r-rikorrent jieħu din l-azzjoni, u l-eżistenza tal-elementi li jsawwruha, huma irrilevanti għal din il-kawża. Il-kwistjoni ewlenija li għandha tiġi kkunsidrata hawnhekk hija jekk il-protezzjoni naxxenti mid-dispożizzjonijiet tal-Att tikkostitwix interferenza fit-tgawdija tar-rikorrent, u jekk dik l-interferenza hux qed issir għal għan leġittimu, u b'rispett lejn il-prinċipju ta' proporzjonalità li għandu jinżamm bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-individwu mgħobbi b'dik l-interferenza.

31. Għalhekk anki minn din l-ottika, l-eċċezzjoni taħt eżami hija nieqsa minn fondament.

Ikkunsidrat:

32. Illi l-intimati Gatt jeċċepixxu wkoll li huma m'humiex il-leġittimi kontradittturi.

33. Għalkemm il-Qorti tifhem li l-vjolazzjoni li minnha jilmenta r-rikorrenti ma ġietx ikkaġunata direttament mill-intimati Gatt, u lanqas ma jistgħu jagħtu rimedju għaliha huma, dan però ma jfissirx li l-preżenza tagħhom fil-kawża m'hijiex neċessarja. Ġie diversi drabi deċiż li f'kawżi kostituzzjonali hemm aktar minn kategorija waħda ta' konvenuti. Issir riferenza hawnhekk għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru***[18] fejn ġie osservat li:

> F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tlett kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma direttament jew indirettament, responsabbli, għall-kummissjoni jew ommissjoni, ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-ommissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni ta' l-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża, meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja.

34. Fl-istess sens hija l-ġurisprudenza aktar riċenti (ara ***Mario Scicluna pro et noe vs. Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Mejju 2023).

35. Iktar riċentement, il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha b'dan il-mod fid-deċiżjoni ***Francesco Apap Bologna et vs. Avukat tal-Istat*** (24 ta' Ġunju 2024):

> Il-Qorti tosserva wkoll li f'kawżi ta' din ix-xorta il-preżenza tal-inkwilin mhijiex meħtieġa għall-integrità tal-

[18] 7 ta' Diċembru 1990 – Kollezz. Vol.LXXIV.i.261.

> ġudizzju. Il-preżenza tal-inkwilin mhijiex meħtieġa għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali u likwidazzjoni ta' kumpens. Hija utli għas-sid sabiex dikjarazzjoni li l-inkwilin ma jistax jinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-liġi tkun opponibbli għall-inkwilin ukoll.

36. Għalhekk, anki jekk din id-deċiżjoni donnha tgħid li l-preżenza tal-inkwilin mhux neċessarja f'kawżi ta' din ix-xorta, fl-istess *ratio* tissemma raġuni għaliex dik il-preżenza proċesswali hija utili għar-rikorrent. Din il-Qorti tosserva wkoll, b'żieda ma' dik ir-raġuni, li l-preżenza tal-inkwilin f'kawża bħal din hija mportanti wkoll għaliex fl-aħħar mill-aħħar f'din l-azzjoni ma jiġix deċiż biss jekk inkisirx dritt fondamentali. Bħala pre-rekwiżit għall-indaġni dwar ksur ta' jeddijiet fondamentali, il-Qorti għandha qabel xejn tiddeċiedi dwar it-titolu tar-rikorrent, kif ukoll dwar jekk l-inkwilin għandux kirja tassew protetta mid-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjata. Dak li se jiġi deċiż dwar l-istat legali tal-kirja għalhekk jinteressa bi kbir lill-inkwilin, li allura għandu jkun preżenti fil-kawża biex jgħid tiegħu. Altrimenti jaf ikollok sitwazzjoni fejn Qorti waħda f'kawża kostituzzjonali li ssir mingħajr il-preżenza tal-inkwilin tikkonkludi li m'hemmx kirja protetta, mentri fi proċeduri ordinarji l-inkwilin ikun għadu fis-sitwazzjoni li jista' jiddefendi ruħu permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Att – antinomija din li tiġi evitata bil-fatt li l-inkwilin ikun ukoll jifforma parti mill-ġudizzju fil-kawża kostituzzjonali.

37. Għalhekk anki din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Ikkunsidrat:

38. Illi l-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti ma jistax jinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba li dik id-dispożizzjoni tgħodd biss għal teħid imġiegħel, kif ukoll 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;

39. 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[19]. 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.

40. 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 ta' Ġunju 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 ta' Marzu 2019), fejn osservat dan li ġej:

> Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-dispożizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament

[19] «*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.º Il ius utendi, o diritto di servirsi della cosa per tutti gli usi ai quali può 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).

> 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[20].

41. Riferenza ssir ukoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Louis Vincenti et vs. Maria sive May Herrera et*** (27 ta' Jannar 2021) u dik mogħtija minn din il-Qorti, kif diversament presjeduta, fil-kawża ***81 & 82 Limited vs. L-Avukat Ġenerali et*** (2 ta' Diċembru 2021), u għar-rassenja ta' deċiżjonijiet hemmhekk kontenuti. Dejjem b'xebħ akbar 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 ta' Settembru 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.

42. Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dawn id-deċiżjonijiet għar-raġunijiet diġà esposti aktar qabel, u għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat huma respinti wkoll.

Ikkunsidrat:

43. Illi jonqos li jiġi kkunsidrat il-meritu.

44. Kif diġà ingħad, mill-provi jirriżulta b'mod ċar li l-art detenuta mill-intimati Gatt tappartjeni lir-rikorrenti, u li d-detenzjoni tagħhom hija l-konsegwenza ta' kirja li taqa' taħt id-dispożizzjonijiet tal-Att, u għalhekk hija minn dawk l-istess dispożizzjonijiet protetta.

45. Illi l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jiddisponi testwalment illi:

[20] ***Estelle Azzopardi et vs. Mikelina Said et*** u ***Mikelina Said et vs. Estelle Azzopardi et*** (Qorti Kostituzzjonali, 14 ta' Diċembru 2018).

> 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.

46. 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.

47. 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 **xieraq**, kif ukoll dritt t'aċċess għal xi qorti jew tribunal sabiex jiġu determinati d-drittijiet tiegħu, kompriż l-ammont tal-kumpens **xieraq**, bi dritt t'appell lill-Qorti tal-Appell.

48. 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.[21]

49. 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*

[21] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.

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[22]. *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*»[23].

50. Fid-deċiżjoni ***Sporrong and Lönnroth vs. Sweden***[24] 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*».

51. Għalhekk l-ewwel konsiderazzjoni li trid issir mill-Qorti hija dwar jekk l-interferenza li r-rikorrenti (u qablu l-Avukat DePiro Gourgion) qed iġarrab fit-tgawdija tal-possediment tiegħu 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[25]. 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 l-kirjiet agrikoli huma protetti fl-interess pubbliku (ara, per eżempju, ***J & C***

[22] 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.
[23] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.
[24] 23/9/1982.
[25] Ara d-dokumenti eżebiti minn fol.184 'il quddiem ta' dawn l-atti, kif ukoll ix-xiehda bl-affidavit ta' Malcolm Borg, a fol.143.

Properties Limited vs. Nazzareno Pulis et, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020; ***Vincenza sive Sina Magro vs. L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Mejju 2023), u din il-Qorti ma ssib ebda raġuni biex tiddipartixxi minn din il-konklużjoni.

52. 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 – għandha bażi fl-interess pubbliku li jilleġittimaha, 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.

53. 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.

54. Issa fil-każ odjern, il-kera li qed titħallas mill-intimati Gatt, u ċjoè tlieta u sittin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€63.50) fis-sena, hija pależament inadekwata. 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 jikseb reviżjoni effettiva tal-kirja perċepibbli minnu. 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 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

55. Ir-rikorrenti però jilmenta wkoll mill-artikolu 4 tal-Att, liema dispożizzjoni tipprovdi b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi fejn 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 milli jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja, partikolarment il-kera pagabbli, b'mod effettiv, u dan minħabba l-artikolu 3 tal-Att.

56. Din kienet il-konklużjoni milħuqa mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Baldacchino Holdings Limited vs. Avukat Ġenerali et*** (12 ta' Lulju 2023).

57. Ir-rikorrenti qed jilmenta wkoll mill-artikolu 14 tal-Att, però l-provi ma jurux kif l-applikazzjoni ta' din id-dispożizzjoni kkaġunat xi vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu. Ma jirriżultax li r-rikorrenti almenu ipprova jasal fi ftehim ġdid mal-intimati Gatt u ma setax iwettaq dan il-ħsieb minħabba l-artikolu 14 tal-Att. Għalhekk ma jistax ikun li l-artikolu 14 qatt sab applikazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti, u kwindi ma jirriżultax li fil-każ konkret l-artikolu 14 kiser xi dritt tar-rikorrenti.

58. 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 utilizza 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 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jew taħt l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni.

59. Illi r-rikorrenti lmenta wkoll li qed jiġi leż id-dritt tiegħu għal smigħ xieraq fid-determinazzjoni tad-drittijiet u obbligi ċivili tiegħu skont l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.

60. Id-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[26]. «*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*[27]*... ... 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*»[28].

61. Dan għalhekk ifisser li meta persuna jkollha pretensjoni dwar dritt rikonoxxut mil-liġi domestika, hija għandu jkollha l-jedd 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.

62. Kif qed jiġi deċiż f'din is-sentenza, ir-rimedju konċess taħt l-artikolu 3 tal-Att, qabel ġie emendat, kien wieħed inadekwat għar-raġunijiet ġjà spjegati, u għalhekk kien

---

[26] 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***.
[27] 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.
[28] ***Reid***, A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights, 4th Edition, pġa.109.

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 t'Ottubru 2020). Aktar riċentement, il-Qorti Kostituzzjonali eżaminat mill-ġdid din il-kwistjoni fil-kawża ***Joseph Farrugia et vs. Avukat tal-Istat et*** (25 t'Ottubru 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.

63. 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.

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

Ikkunsidrat:

65. Illi fil-premessi tar-rikors tiegħu, ir-rikorrent jilmenta wkoll minn diskriminazzjoni li huwa jgħid li ġarrab minħabba l-fatt li s-sidien ta' fondi urbani kienu ingħataw rimedju sabiex jiksbu reviżjoni fil-kera pagabbli lilhom li tkun bażata fuq il-valur tal-proprjetà. Rimedju li kif rajna ingħata wkoll lis-sidien ta' fondi agrikoli fil-mori ta' din il-kawża.

66. Fit-talbiet tiegħu ir-rikorrent ma jaċċennax għal dan l-ilment.

67. F'kull każ, il-Qorti jidhrilha li dan l-ilment mhux fondat, billi sabiex tirriżulta d-diskriminazzjoni, huwa neċessarju li t-trattament differenti jkun qed jingħata lil persuna oħra f'sitwazzjoni analoga għal dik tal-persuna li qed tilmenta. Il-Qorti ma jidhrilix li s-sid ta' fond urban huwa f'qagħda analoga mas-sid ta' fond rurali. Għaż-żewġ xorta ta' proprjetajiet jgħoddu konsiderazzjonijiet soċjali u ekonomiċi differenti li oġġettivament jiġġustifikaw trattament differenti. Il-fondi urbani milquta mil-leġiżlazzjoni msemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur tiegħu lkoll jintużaw għal skopijiet residenzjali, mentri l-fondi rurali protetti taħt l-Att jintużaw għall-koltivazzjoni agrikola, u huwa dak l-element li jwassal għall-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Att.

Ikkunsidrat:

68. Fadal biss li l-Qorti tillikwida kumpens favur ir-rikorrenti għall-vjolazzjonijiet subiti minnu, u mill-awtur fit-titolu tiegħu. Fid-deċiżjonijiet li diġà ġew ċitati (***Carmelo Azzopardi noe et vs. Avukat tal-Istat et*** (12 ta' Lulju 2023); ***Gerolamo sive Jimmy Bonavia noe vs. Avukat tal-Istat et*** (12 ta' Lulju 2023); ***Baldacchino Holdings Limited vs. Avukat Ġenerali et*** (12 ta' Lulju 2023); ***Vincenza sive Sina Magro vs. L-Avukat tal-Istat et*** (31 ta' Mejju 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.

69. Qabel tagħmel dan l-eżerċizzju, l-Qorti però sejra tagħmel xi riflessjonijiet dwar il-mod kif għandha tiġi valutata l-Art għall-iskop ta' din il-kawża. Ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jirreferi kemm-il darba għall-valur liberu fis-suq tal-Art, b'konsiderazzjoni lejn kull użu potenzjali li dik l-art jista' jkollha. L-Avukat tal-Istat, min-naħa l-oħra, jsostni li l-valutazzjoni għandha tieħu in konsiderazzjoni l-użu prettament agrikolu tal-art, u ebda qies m'għandu jittieħed ta' użi oħrajn estranji għall-koltivazzjoni agrikola.

70. Il-Qorti ħasbet fit-tul dwar dan l-aspett tal-kwistjoni. Minn banda, hija tifhem l-argument tas-sid li jgħid li huwa qed jiġi deprivat mill-proprjetà tiegħu b'mod sħiħ u b'hekk qed jiġi mċaħħad minn kull benefiċċju li jista' jiġi ġenerat mill-proprjetà tiegħu,

kompriż dak naxxenti minn użu li m'huwiex strettament agrikolu. Mill-banda l-oħra, il-Qorti tifhem illi dawn ix-xorta ta' tilwimiet dwar il-mod tal-valutazzjoni tal-proprjetà rurali qed isibu l-oriġini tagħhom mill-fatt li f'dawn l-aħħar snin f'Malta, hemm domanda aktar qawwija għall-akkwist ta' art rurali għal skopijiet ta' rikreazzjoni. Domanda din li wasslet biex il-valur tal-art rurali jiżdied b'ammonti li m'humiex ekonomikament vijabbli għall-bdiewa. Dan se jwassal biex aktar art rurali tibda tintuża għal skopijiet ta' rikreazzjoni minflok għal skopijiet ta' koltivazzjoni agrikola. Kif rajna, huwa fl-interess ġenerali li l-koltivazzjoni agrikola tiġi protetta sabiex il-pajjiż ikollu provvista tal-ikel b'saħħitha, sostenibbli u affidabbli. Isegwi minn dan li kull fattur li jimmina l-użu t'art rurali għall-koltivazzjoni agrikola huwa fattur kuntrarju għall-interess ġenerali, u la huwa kuntrarju għall-interess ġenerali ma jistax jingħata piż akbar minn dawk il-fatturi li, min-naħa l-oħra, huma favur l-interess ġenerali.

71. Il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea eżaminati f'din is-sentenza ma jagħtux lis-sidien ta' kwalsiasi proprjetà xi jedd assolut kif jinqdew mill-possedimenti tagħhom. Huwa miżmum b'mod konsistenti li l-Istat għandu s-setgħa li jxellef il-jedd tal-proprjetarju għal raġunijiet li huma fl-interess ġenerali tal-kollettività, per eżempju, raġunijiet ta' ippjanar, ta' bon viċinat, t'estetika u oħrajn. Dan għalhekk ifisser li huwa perfettament leġittimu li l-Istat jikkontrolla l-użu tal-proprjetà rurali b'mod li jillimita dak l-użu għall-koltivazzjoni agrikola biss. Naturalment, dik ir-restrizzjoni fl-użu – li kif rajna hija leġittimata mill-interess ġenerali li janimaha – għandha tirrispetta l-obbligu li jinżamm proporzjon bejn il-piż mixħut fuq is-sid u l-benefiċċju lill-interess ġenerali. U l-ħtieġa għall-proporzjonalità ma tinżammx meta l-użu agrikolu li għalih hija limitata l-art rurali jsir minn persuna li m'huwiex is-sid għal kumpens li huwa inadekwat. **Iżda f'kull każ, biex il-kumpens ma jkunx inadekwat irid jiġi kalkolat skont l-użu li għalih hija allokata dik l-art, u ċjoè l-użu agrikolu**.

72. Il-Qorti Kostituzzjonali waslet għall-istess konklużjoni fid-deċiżjoni tagħha ***Baldacchino Holdings Limited vs. Avukat Ġenerali et*** (diġà ċitata) meta osservat:

> Il-mod kif il-periti addizzjonali għamlu l-istima tal-valur lokatizju hi iktar mill-perspettiva tas-sid. Metodu li jikkunsidra l-valur tal-art u xi qligħ mistenni jrendi investiment simili għal kull sena. B'dawk l-istimi d-

destinazzjoni tal-kirja x'aktarx li ma tkunx biss għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli. Li jinteressana f'dawn it-tip ta' kawżi hu l-valur lokatizju ta' raba' fis-suq miftuħ għal użu agrikolu u mhux biex tintuża għal xi skop ieħor.

73. Kien għalhekk li l-Qorti, meta nnominat perit tekniku f'din il-kawża, tagħtu direzzjoni biex meta jagħmel l-istima tiegħu «*jikkunsidra biss l-użu agrikolu tal-art*»[29].

74. Mill-perizja teknika kondotta fl-atti ta' din il-kawża, jirriżulta dan li ġej:

Snin	**Ammont**
1987-1991	€2,540
1992-1994	€2,499
1995[30]	€347
	€5,386
2006	€1,991
2007-2011	€15,700
2012-2016	€14,920
2017-2021	€21,540
2022	€5,511
2023[31]	€459
	€60,121

75. Dak l-ammont li jidher li kien perċepibbli fiż-żmien meta kien għadu ħaj Alexander DePiro Gourgion, ir-rikorrent imissu biss sesta parti, u ċjoè €898. Dan l-ammont jista' jiġi magħdud mal-ammont ta' €60,121, li b'kollox iġib €61,019. Minn dan l-ammont għandu jsir tnaqqis ta' 30% minħabba l-interess pubbliku li jilleġittima l-interferenza, li jġib €42,713.

76. Skont id-deċiżjonijiet ċitati, minn din is-somma mbagħad għandu jsir tnaqqis ta' 50% minħabba l-inċertezza li s-sid seta' jikri l-proprjetà in kwistjoni għaż-żmien kollu bir-rati identifikati mill-perit tekniku. Dan iġib €21,356.

29 Fol.254.
30 Is-sena 1995 se tiġi kkunsidrata biss sas-26 ta' Mejju 1995, li hija d-data tal-mewt ta' Alexander DePiro Gourgion.
31 Għal din is-sena qed jitqies biss l-ewwel xahar, billi fit-8 ta' Frar 2023 daħal fis-seħħ l-Att XXII tal-2022.

77. Minn dan l-ammont għandu jitnaqqas il-kera mħallsa mill-intimati Gatt. Mill-atti jidher li dak imħallas mill-inkwilini fiż-żmien li ġie kkunsidrat mill-Qorti jammonta b'kollox għal madwar €390. Dan iġib il-kumpens pekunjarju spettanti lir-rikorrenti fis-somma li l-Qorti qed tarrotonda għal €21,000.

78. In kwantu għall-kumpens mhux pekunjarju, il-Qorti qieset iż-żmien li matulu r-rikorrenti ġarrab l-vjolazzjoni wara li wiret din il-proprjetà u mietet l-użufruttwarja, 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).

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

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimati l-oħra sa fejn dawn m'humiex konsistenti mal-konsiderazzjonijiet esposti f'din is-sentenza;

(ii) tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti limitatament u biss billi tiddikjara u tiddeċiedi illi d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 199 tal-liġijiet ta' Malta, qabel ġew emendati bl-Att XII tal-2022, kienu jivvjolaw id-drittijiet tar-rikorrenti kif ukoll tal-Avukat Alexander DePiro Gourgion kif protetti taħt l-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea b'rabta mal-għalqa u l-ambjenti msejħa Ta' Dolf, fil-kontrada tal-Maħżnier, fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, bil-kejl ta' madwar tnax-il tomna u tmien kejliet, għar-raġunijiet spjegati f'din is-sentenza, b'dan li tispeċifika li l-vjolazzjoni mġarrba mir-rikorrenti bdiet biss fis-7 ta' Jannar 2006;

(iii) tilqa' t-tielet talba limitatament fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat;

(iv) tilqa' r-raba' u l-ħames talbiet billi tillikwida l-kumpens kollu dovut mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti fis-somma ta' tlieta u għoxrin elf Ewro (€23,000), u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

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

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur