QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 9 ta' Jannar 2025

Numru 3

Rikors Numru 451/2023TA

Tabib Dottor Louis Joseph Sant Cassia (KI. 0886546M) u Antoinette Sant Cassia (KI. 0191244M)
vs
Salvu Grima (KI. 0502042M);
Gianni Grima (KI. 0215154M);
Saviour sive Sammy Grima (KI. 499572M);
Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Dottor Louis Joseph Sant Cassia u Antoinette Sant Cassia (ir-rikorrenti) tas-6 ta' Settembru 2023 li permezz tieghu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' territorju maghruf bhala '**Il-Bosk**' ***sive*** **'Tar-Ruzarju**' f'Wied Qannotta, Wardija, fil-Limiti ta' San Pawl il-Bahar ta'

circa 30 tomna, li tmiss mit-Tramuntana ma’ Triq Qannotta, mill-Punent ma’ proprjeta` tal-eredi tal-Maggur Henri Sant Cassia u mil-Lvant ma’ Sqaq pubbliku, liema proprjeta` giet minnhom akkwistata b’kuntratt tat-28 ta’ Jannar 2011 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, **DOK A** hawn anness u mmarkat waqt li sest (1/6) indiviz minn din l-art giet akkwistata mir-rikorrenti Tabib Louis Joseph Sant Cassia mill-eredita` tal-mejjet Avukat Alexander De Piro Gourgion li miet fis-26 ta’ Mejju 1995 u l-wirt tieghu ddevolva b’testment tas-6 ta’ Dicembru 1991 fl-Atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa u b’dikjarazzjoni *causa mortis* tat-23 ta’ Mejju 1997, u dan skond pjanta **DOK B** hawn annessa u mmarkata.

2. Illi r-rikorrenti Louis Joseph Sant Cassia ghandu 58.33% tal-proprjeta` in kwistjoni waqt li Antoinette Sant Cassia ghandha 41.67% tal-proprjeta` in kwistjoni.

3. Illi ai termini tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta’ Malta, l-intimati wirtu l-qbiela tar-raba fuq msemmija li qieghdin ihallsu bir-rata ta’ **€79.20c kull 15 ta’ Awwissu ta’ kull sena** ghat-30 tomna raba hawn fuq imsemmija.

4. Illi gialadarba t-titolu ta’ lokazzjoni li ghandhom l-intimati huwa titolu ta’ qbiela, *ossia* lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta’ Malta.

5. Illi skond ricevuti tal-qbiela **DOK C, DOK D. DOK E** hawn annessi u mmarkati, ahna nircievu biss qbiela ta’ **€79.20c** fis-sena ghat-territorju shih ta’ 30tomna kif fuq deskritt.

6. Illi l-valur tat-territorju de quo huwa ta’ *circa* **€815,280** u ghandha valur lokatizju sostanzjali u ghalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli huma ta’ biss **€79.20c** fis-sena, certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta’ Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien l-ghalqa u l-intimati Grima bhala gabillotti tal-istess ghalqa.

7. Illi r-rikorrenti qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 kellhom id-drittijiet fundamentali taghhom lezi bid-drittijiet moghtija lill-intimati ai termini tal-istess Kap 199 tal-Ligijiet ta’ Malta fejn huma ma setghu qatt jirriprendu l-pussess tal-istess raba’ kif ukoll l-anqas jghollu skond is-suq il-qbiela tar-raba in kwistjoni.

8. Illi minkejja d-disposizzjonijiet tal-Att XXII tal-2022, dawn xorta huma lezivi *stante* li l-metodologija rigwardanti l-awmenti tal-qbiela ma jiehdux in

konsiderazzjoni l-valur tas-suq tal-proprjeta` imma jillimitaw dan b'cirkostanzi u konsiderazzjonijiet inekwi u detrimentali ghall-istess sidien.

9. 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.

10. 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 ilevanti ghall-kaz.

11. 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.

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

13. 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 taghhom liema kontroll u interferernza jikkostitwixxu piz sproporzjonat li qed jitghabbew bih ir-rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat.

14. Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-mittenti ma jistghu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba` peress illi minkejja li l-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini huma ghandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Ligi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jircievu l-qbiela irrizorja ta' **€79.20c** fis-sena, u dan meta l-valur tat-territorju de quo fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas **€815,280**.

15. 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 tat-territorju fis-suq, oltre illi t-talba taghhom ghar-ripreza tal-istess ghalqa diga' giet michuda skond is-sentenzi surreferiti.

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

17. 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.***

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

19. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ***(vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII,***

Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

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

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

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

23. Illi hawn issir referenza wkoll ghall-kawza tal-Qorti Kostituzzjonali Rik Nru 133/2018/1 fl-ismijiet '**J&C Properties Ltd vs Nazzareno Pulis et' deciza fit-23 ta' Novembru 2020,** kif ukoll fl-ismijiet '**Vincenza sive Sina Magro vs Avukat Generali et**' Rik Nru 224/2019/1 deciza fil-31 ta' Mejju 2023, kif ukoll ghall-kawza fl-ismijiet '**Avukat Dr Francis lanfranco vs Avukat**

Generali' deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-18 ta' Marzu 2021, kif ukoll ghall-kawza fl-ismijiet '**Myriam Chemel et vs Avukat tal-Istat et' deciza mill-Prim**' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-16 ta' Gunju 2023 u ghall-kawza Rikors Nru 150/2019 fl-ismijiet '**Adriana Chircop et vs Avukat tal-Istat et**' deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-26 ta' Mejju 2023, u ghall-kawza Rik Nru 41/2021 LM fl-ismijiet '**Anne Sultana et vs Agnes Caruana et**' deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-14 ta' Gunju 2023, fejn f'kawzali simili ta' dawk odjerni, l-Qrati ddikkjaraw ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien fil-konfront tal-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta fejn gie likwidat kumpens pekunjarju u non pekunjarju ghal dan l-istess ksur.

24. Illi f'dan l-istadju mhux jed jigu attakkati d-disposizzjonijiet tal-Att XXII tal-2022 *stante* li r-rikorrenti qed jintavolaw kontemporanjament ma' dan ir-rikors l-awment fil-kera lilhom permess ai termini tal-istess Att, pero` qed jirrizervaw li jipprocedu ulterjorment quddiem din l-Onorabbli Qorti ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali tal-istess att, *caso mai* li huma xorta ma jircievux il-kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-proprjeta` taghhom.

25. Illi r-rikorrenti tul iz-zmien soffrew danni pekunjarji u danni non-pekunjarji bl-operazzjonijiet tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta u tal- Att XVI tal-1967 sakemm dahlet *in vigore* l-ligi tal-Att XXII tal-2022, u ta' dan il-ksur tal-jeddijiet fundamentali u Kostituzzjonali taghhom, ir-rikorrenti ghadnhom jircievu kumpens xieraq u rimedju effettiv ghall-istess danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti *oltre* l-imghax legali, kif diga gie deciz mill-**Qorti Kostituzzjonali fil-Kawza Rik Nru 224/2019/1 fl-ismijiet Vincenza sive sina Magro vs l-Avukat Generali.**

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

I. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta qabel ma gie emendat bl-Att XXII tal-2022 u bir-regolamenti li gew introdotti bl-istess Att, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati **Salvu Grima (KI. 0502042M), Gianni Grima (KI. 0215154M), Saviour sive Sammy Grima (KI. 499572M) ghat-*territorju maghruf bhala 'Il-Bosk' sive 'Tar-Ruzarju'*** *f'Wied Qannotta, Wardija, fil-Limiti ta' San Pawl il-Bahar ta' circa 30 tomna, li tmiss mit-Tramuntana ma' Triq Qannotta, mill-Punent ma' proprjeta` tal-eredi tal-Maggur Henri Sant Cassia u mil-Lvant ma' Sqaq pubbliku* li jappartjeni lill-istess rikorrenti, u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

II. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghha ossia t-***territorju maghruf bhala 'Il-Bosk' sive 'Tar-Ruzarju'*** *f'Wied Qannotta, Wardija, fil-Limiti ta' San Pawl il-Bahar ta' circa 30 tomna, li tmiss mit-Tramuntana ma' Triq Qannotta, mill-Punent ma' proprjeta` tal-eredi tal-Maggur Henri Sant Cassia u mil-Lvant ma' Sqaq pubbliku*, 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 taghtiha ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz ir-ripresa tat-territorju de quo.

III. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens pekunjarju u non pekunjarju u danni sofferti mir-rikorrenti *oltre* imghaxijiet legali b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, qabel ma gie introdott l-Att XXII tal-2022, li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni, u dan ai termini tal-Ligi.

IV. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi u dan *oltre* l-imghaxijiet legali.

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

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

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tat-18 ta' Settembru 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, huwa xieraq li r-rikorrenti jġibu **prova tat-titolu li ghandhom fuq l-art mertu ta' din il-kawza, u tal-ftehim tal-kirja** li huma qiegħdin jattakkaw b'din il-kawża u prova li din il-kirja **hija soġġetta għall-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba'** (Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin u kif ser jiġu ttrattati fil-mori tal-kawża;

3. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-**Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta** jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-għalqa f`idejhom, infatti l-**artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta** jsemmi għadd ta` sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista` ma tiġġeddidx;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, sa fejn l-ewwel talba tinsab mibnija fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, din ma għandhiex tintlaqa' minħabba li skont l-**artikolu 37(2)(f)** tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Illi l-pussess tal-art kien diġa għand l-intimati liem kirja kienet u għada titħaddem b'mod leġittimu skont il-parametri tal-liġi viġenti. Illi l-**artikolu 37** m'għandux japplika f'każijiet fejn fl-aħħar mill-aħħar il-fatti ma jirrelatawx ma deprivazzjoni ta' titolu;

5. 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 tal-art agrikola. Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali;

   Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex mistħoqqa għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;

6. Illi dwar l-ilment mibni fuq l**-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smiegħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi 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 u b'hekk l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

   Tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralità tal-każijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta smiegħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (audi alterem partem) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-

każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;

7. Illi konsegwentement ma għandu jingħata l-ebda rimedju;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

Rat ir-risposta ta' Salvu, Gianni u Saviour sive Sammy aħwa Grima (l-intimati inkwilini) li permezz tagħha wieġbu s-segwenti;

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bl-operazzjoni tal-"Att Dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba" ossia tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta li qed jipproteġi lil intimati fil-kirja tagħhom tar-raba/territorju de quo agitur, ma huwiex possibbli għar-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-istess territorju fi żmien raġonevoli u lanqas li jkollhom kumpens adatt tenut kont tal-valur intrinsiku tal-art. Illi b'konsegwenza ta' hekk ir-rikorrenti qed jallegaw illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom.

1. Illi in linea preliminari jingħadd illi huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamnetli u mhux ċittadin privat. Illi l-eċċepjenti ma għandhomx 'locus standi judicii' stante li ma jistgħux ikunu meqjus bħala l-leġittimarji kontradittur u għalhekk għandhom jiġu liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

2. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċepjenti qiegħdin biss jipprevalixxu ruħhom minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadini privati u b'hekk ma jistgħux ikunu misjuba li kisru drittijiet ta' terzi inkluż tar-rikorrenti u di piu' jekk ir-rikorrenti soffrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' tkun qatt akkollata fil-konfront tal-eċċepjenti u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

3. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, jispetta lir-rikorrenti li jressqu prova li huma ma kellhomx rimedju effettiv u ordinarju alternattiv biex jottjenu rimedju għall-lanjanzi epurati minnhom f`din il-proċedura. Fin-nuqqas ta` din il-prova, l-esponenti jeċċepixxu li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha;

4. Illi subordinarjament, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċepjenti qiegħdin bil-qawwa jirrespinġu l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet seġwenti:

5. Illi l-eċċepjenti qed jiddetjenu r-raba' de quo mingħand ir-rikorrenti b` titolu validu skont ftehim viġenti bejn il-kontendenti u skont il-liġi. Illi r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-qbiela relattiva u din l-aċċettazzjoni hi nkompatibbli mal-azzjoni promossa mir-rikorrenti;

6. Illi għalhekk, ir-rikorrenti ma għandhom l-ebda ġustifikazzjoni sabiex jitolbu illi l-eċċepjenti ma jistgħux ikomplu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi viġenti sabiex ikomplu fil-kirja tar-raba' *de quo agitur*;

7. Illi r-rikorrenti lanqas ma għandhom l-ebda ġustifikazzjoni sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-eċċepjenti mir-raba' *de quo agitur*;

8. Illi apparti dan, hemm interess soċjali u pubbliku għaliex għandu jkun hemm l-interferenza in kwistjoni. Ir-raba` hija mikrija għal skopijiet agrikoli bħal ħafna mir-raba` f'Malta u Għawdex;

9. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qegħdin jiġu miċħuda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u dan stante li fil-preżent huma ntitolati li jirċievu l-qbiela;

10. Illi bl-applikazzjoni tal-prinċipju ben stabbilit mil-Qrati nostrana kif ukoll mid-Dritt Ċivili cioe' dak tal-*pacta sunt servanda,* r-rikorrenti huma obbligati jirrispettaw il-kirja li kienet tikkomprendi obbligi assuni minnhom u/jew mil-ante causa tagħhom;

11. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, bl-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022, il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet ferm ammeljorata u fil-preżent ċertament li ma jistax jingħadd illi din il-kirja hija leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Illi għalhekk u in vista tas-sitwazzjoni preżenti ma għandiex tiġi ordnata r-ripresa tat-territorju de quo agitur.

Għaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati u nsostenibbli, u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti u dokumenti fil-proċedura.

Semgħet u qrat ix-xhieda.

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

Punti ta' Fatti

Ir-rikorrenti jgħidu li huma proprjetarji ta' territorju konsistenti f'raba bi stabbli rurali fihom denominat bħala "Il-Bosk" sive "Tar-Rużarju f'Wied Qannotta" fil-Wardija fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar.

Dan it-territorju huwa mqabbel lill-intimati inkwilini. Kwantu għal 5/6 ġie akkwistat mir-rikorrenti fit-28 ta' Jannar 2011 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde Zammit La Rosa filwaqt li r-rimanenti minn Alexander De Piro Gourgion li miet fis-26 ta' Mejju 1995 u dan bis-saħħa ta' testment tas-6 ta'

Diċembru 1991 fl-atti tan-Nutar Clyde Zammit La Rosa u jagħmlu wkoll referenza għall-Causa Mortis tat-23 ta' Mejju 1997.

Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-protezzjoni li jagħti l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex sa fejn jirrigwarda l-ammont ta' qbiela, li kif kienet il-liġi ma setgħet qatt togħla u kif ukoll li l-intimati inkwilini jgawdu minn rilokazzjoni *ipso iure* u li l-istanzi li tipprevedi l-liġi għar-riversjoni tal-art għand is-sid huma limitati u li għalhekk jagħmluha prattikament impossibbli li l-istess sid jieħu l-art lura.

Għalhekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jinkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif ser ikun spjegat hawn taħt.

Punti ta' Liġi

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qed jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-art in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), l-artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni, kif ukoll l-Artikoli 37 u 39.

Dan għaliex il-Kap tal-Liġijiet imsemmi, in partikolari l-artikoli 3, 4 u 14, qed jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjuġi Grima għar-raba in kwistjoni, għas-segwenti raġunijiet:

i. L-artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jiġi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba' biss jekk tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu, u fin-

nuqqas li tikkonkorri mqar waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, is-sid huwa għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi mġiegħel illi jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan għad illi tali proroga tkun qed isseħħ kontra l-volontá tas-sid innifsu.

ii. A tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi għall-varjazzjoni jew għall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluż iżda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-każ li tkun tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu.

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

iv. Id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qiegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata.

v. Id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetá tagħhom

liema kontroll u interferenza jikkostitiwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabbew bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.

vi. A tenur tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Mata r-rikorrenti ma' jistgħu qatt jitterminaw l-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjetá m'hijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess krija lill-uliedhom u/jew lin-nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwat illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja.

vii. Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Konsiderazzjonijiet

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

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.*"

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."

Ir-rikorrenti jilmentaw li ġie leż lilhom 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 bħal donnhom qed isostnu l-artikoli tal-Kap. 199, in partikolari dawk l-artikoli minnhom indikati, ma jagħtuhomx rimedju adegwat stante illi huma ma jistgħux iżidu il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta (Ara premessa 16 tar-rikors promotur).

Il-kwistjonijiet legali marbutin ma' ilment bħal dan ġia ġew ikkunsidrati min din il-Qorti kif presjeduta fis-Sentenza ta' **Gerolamo sive Jimmy Bonavia nomine vs Avukat tal-Istat et mogħtija fit-2 ta' Ġunju 2022.** Fis-Sentenza tagħha tat-12 ta' Lulju 2023, il-Qorti tal-Appell iddeċidiet twarrab dawn il-konsiderazzjonijiet u toqogħod minflok fuq dak ritenut mil-Qorti tal-Appell fis-**sentenza J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis tat-23 ta' Novembru 2020** li *" Tassew illi l-jedd ta' aċċess għal qorti bħala fergħa tal-jedd għal smigħ xieraq ma jagħtix jedd illi l-qorti tapplika liġi sostantiva favorevoli għal min jidher quddiemha, għax wara kollox liġi favorevoli għal parti tkun sfavorevoli għall-parti l-oħra. Madankollu, jekk is-sid għandu jedd għal dħul fuq il-proprjetà tiegħu li jkun għallinqas paragonabbli ma' dak li jagħti s-suq ħieles, meqjus ukoll il-fattur soċjali, ikun inutli li għandu jedd li jadixxi qorti li ma għandhiex setgħa tagħtih ir-*

rimedju li jeħtieġ. Fil-każ tallum, għalkemm, kif rajna, jista' jkun hemm ċirkostanzi fejn is-sid jista' jingħata mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' rimedju xieraq, dawk iċ-ċirkostanzi huma x'aktarx eċċezzjonali u ma jistax għalhekk jingħad illi s-sid għandu garantit aċċess għal tribunal li sejjer jagħtih rimedju sħiħ u biżżejjed" (ara paragrafu 25 tas-sentenza).

Din il-Qorti tibqa' tinsisti madanakollu, kif del resto tinsisti wkoll il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, li għandha żżomm distint/separat id-dritt ta' aċċess għal qorti a tenur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni mid-dritt għal rimedju effettiv garantit fl-Artikolu 13 tal-istess Konvenzjoni.

Fil-każ ta' **X and Others v. Russia 2020 il-QEBD in propositu sostniet is-segwenti**:

"*La Cour rappelle que, pour que l'article 6 § 1 trouve à s'appliquer sous son volet «civil», il faut qu'il y ait contestation sur un «droit» que l'on peut prétendre, au moins de manière défendable, reconnu en droit interne, que ce droit soit ou non protégé par la Convention. Il doit s'agir d'une contestation réelle et sérieuse, qui peut concerner aussi bien l'existence même d'un droit que son étendue ou ses modalités d'exercice. Enfin, l'issue de la procédure doit être directement déterminante pour le droit en question, un lien ténu ou des répercussions lointaines ne suffisant pas à faire entrer en jeu l'article 6 § 1 (voir, parmi beaucoup d'autres, Z et autres c. Royaume-Uni, précité, § 87, Paroisse gréco-catholique Lupeni et autres c. Roumanie [GC], no 76943/11, § 71, 29 novembre 2016, Baka c. Hongrie [GC], no 20261/12, § 100, 23 juin 2016, et Károly Nagy c. Hongrie [GC], no 56665/09, § 60, 14 septembre 2017). 39. La*

Cour souligne que l'article 6 § 1 n'assure aux « droits et obligations » de caractère civil aucun contenu matériel déterminé dans l'ordre juridique des États contractants: elle ne saurait créer, par voie d'interprétation de l'article 6 § 1, un droit matériel n'ayant aucune base légale dans l'État concerné (voir, par exemple, Roche c. RoyaumeUni [GC], no 32555/96, § 119, CEDH 2005-X, et Károly Nagy, précité, § Rik. Nru. 678/21TA 19 61, 14 septembre 2017). En outre, ainsi qu'il ressort de la jurisprudence bien établie de la Cour, il convient de maintenir la distinction entre ce qui est d'ordre procédural et ce qui est d'ordre matériel : aussi subtile qu'elle puisse être dans une réglementation nationale donnée, il n'en reste pas moins que cette distinction détermine l'applicabilité et, le cas échéant, la portée des garanties de l'article 6 de la Convention, lequel, en principe, ne peut s'appliquer aux limitations matérielles d'un droit consacré par la législation interne (Paroisse gréco-catholique Lupeni et autres, précité, § 100). 40. Enfin, la Cour redit que, pour décider si le « droit » invoqué possède vraiment une base en droit interne, il faut prendre pour point de départ les dispositions du droit national pertinent et l'interprétation qu'en font les juridictions internes. La Cour rappelle que c'est au premier chef aux autorités nationales, notamment aux cours et tribunaux, qu'il incombe d'interpréter la législation interne. Son rôle se limite à vérifier la compatibilité avec la Convention des effets de pareille interprétation. Dès lors, sauf dans les cas d'arbitraire évident, elle n'est pas compétente pour mettre en cause l'interprétation de la législation interne par ces juridictions (Nejdet Şahin et Perihan Şahin c. Turquie [GC], no 13279/05, §§ 49 et 50, 20 octobre 2011, Al-

Dulimi et Montana Management Inc. c. Suisse [GC], no 5809/08, § 97, 21 juin 2016, et Károly Nagy, précité, § 62). 41. En l'espèce, la première question à laquelle il faut répondre est celle de savoir si les requérants avaient un « droit » que l'on pouvait prétendre, Rik. Nru. 678/21TA 20 au moins de manière défendable, reconnu en droit interne. Dans ce but, la Cour prend pour point de départ les dispositions du droit national pertinent et l'interprétation qu'en ont faite les juridictions internes (Roche, précité, § 120, et Károly Nagy, précité, §§ 64 et 65)... 45.La Cour relève, en revanche, que ni cette loi ni aucun autre texte n'ont consacré le droit matériel pour les justiciables à l'indemnisation pour le dommage causé par un acte judiciaire à caractère procédural autre que le dommage engendré par une durée déraisonnable de la procédure. Elle considère que, aussi important qu'il soit, l'arrêt de la Cour constitutionnelle est de nature non pas à mettre en place un nouveau droit matériel mais à constater une lacune. Il appartenait au Parlement de combler cette lacune, ce que celui-ci a omis de faire ... 49. Dès lors, eu égard à la nature du grief formulé par les requérants, force est pour la Cour de constater que ceux-ci ne possédaient pas un « droit » que l'on pouvait prétendre, au moins de manière défendable, reconnu en droit interne. Conclure autrement aboutirait à créer, par voie d'interprétation de l'article 6 § 1 de la Convention, un droit matériel dépourvu de base légale dans l'État défendeur. 50. ... Les requérants ont raison lorsqu'ils affirment que la lacune qu'ils ont décelée dans le droit interne est de nature à soulever une question sur le terrain de la Convention. La Cour estime toutefois qu'il s'agit là d'un point à examiner au regard de l'article 13 combiné avec

l'article 8, et Rik. Nru. 678/21TA 21 non de l'article 6 § 1 de la Convention (Z et autres c. Royaume-Uni, précité, § 102, et Gryaznov c. Russie, no 19673/03, § 82, 12 juin 2012). Elle examinera ce grief ci-après à l'égard des seuls requérants qui l'ont formulé. 51. Partant, la Cour conclut que l'article 6 de la Convention ne trouve pas à s'appliquer aux faits de la présente espèce. Dès lors, le grief est incompatible ratione materiae avec les dispositions de la Convention et il doit être rejeté, en application de l'article 35 §§ 3 a) et 4 de la Convention." (emfażi u sottolinear ta' din il-Qorti).

B'applikazzjoni tal-konsiderazzjonijiet legali esposti mil-QEBD f'din is-sentenza, il-Qorti bl-istess mod tqis li l-jedd sostantiv pretiż mir-rikorrenti abbażi ta' liema qed jirreklamaw vjolazzjoni taħt dawn l-artikoli, ossia li jipperċepixxu dħul fuq il-proprjetá tagħhom "*skont il-valur tas-suq illum*", ma huwiex rikonoxxut min ebda liġi domestika, lanqas f'dik taħt il-Kap. 199.

Għaldaqstant l-ilment tar-rikorrenti, la darba huwa bbażat fuq pretensjoni ta' dritt sostantiv li m'għandu ebda bażi legali, ma jistax isib applikabbilitá taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u/jew l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, iżda għandu jiġi eżaminat fid-dawl tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni meħud flimkien mal-ewwel artikolu protokollari tal-istess Konvenzjoni.

Dan għaliex fin-nuqqas ta' liġi sostantiva li tippromwovi dan il-jedd, l-ebda awtoritá ġudizzjarja, inkluż il-Bord kif kompost taħt il-Kap. 199, ma hi kompetenti sabiex tisma u tiddetermina l-ammissibbilitá o meno ta' dan id-dritt sostantiv pretiż mir-rikorrenti.

Ċertament ma huwiex kompitu ta' din il-Qorti b'ġurisdizzjoni kostituzzjonali, li tidħol hi flok l-awtoritá ġudizzjarja u tinterpreta l-liġi domestika billi tiddeċidi fuq dan id-dritt hekk pretiż. Di pju', kid ġie ribadit kemm -il darba minn dawn il-Qrati fuq gwida ta' deċiżjonijiet tal-QEBD, biex ikun jista' jiġi invokat l-ksur tal-artikolu 6 u kwindi ta' l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-għelt li minnu tilmenta l-parti irid ikun wieħed fuq defiċjenzi proċedurali li qiegħed lill-persuna fi svantaġġ bi ksur tal-prinċipju ta' parita' ta' armi (equality of arms). Il-ksur taħt l-artikoli 6 u 39 ma jirrigwardax l-applikazzjoni tal-liġi sostantiva.

Din il-Qorti għalhekk sejra żżomm ferm ma dak ġia minnha kkunsidrat fis-sentenza tagħha ta' **Gerolamo sive Jimmy Bonavia nomine vs Avukat tal-Istat et mogħtija fit-2 ta' Ġunju 2022** li l-ilment bħal dan ma jsib ebda applikabbilitá taħt l-artikoli 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

L-artikoli 37 u artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kostituzzjoni u Konvenzjoni rispettivament.

Qabel ma din il-Qorti tidħol fuq l-elementi legali jekk kienx hemm ksur ta' dawn l-artikoli, il-Qorti ħasset li għandha l-ewwel tagħmel referenza għall-kwistjoni tat-titolu tar-rikorrenti.

Kif anke jirriżulta manifestament mill-provi u anke fuq ammissjoni tar-rikorrenti, 5/6 tal-propjeta' mertu ta' dan ir-rikors ġiet akkwistata mir-rikorrenti mingħand Alessandra Radmilli u oħrajn permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Jannar 2011 (a' fol 10). Mentri r-rimanenti 1/6 ġie akkwistat b'suċċessjoni mill-eredita' tal-Avukat Alexander De Piro Gourgion fl-1991.

Dwar il-propjeta' akkwistata inter vivos din il-Qorti dejjem kienet ċara li kull kumpens għandu jkun dovut mid-data tal-akkwist ġa la darba l-propjeta' ipprevjeniet lilhom b'titolu partikulari u mhux wieħed universali. M'għandu jkun hemm ebda dubju li bejgħ inter vivos jitrasmetti l-proprjeta' permezz ta' titolu partikulari u mhux universali. Il-Qorti għalhekk tirrileva, li ai fini ta' interess ġuridiku, huwa rilevanti, jekk min ikun qiegħed jagħmel proċeduri bħal dawn, hux is-sid jew suċċessuri testamentari tal-awtur tagħhom. Ir-rilevanza takkwista importanza ġuridika partikulari fil-każ ta' suċċessuri, jekk il-propjeta' tkunx ġiet għandhom permezz ta' titolu universali jew wieħed partikolari.

Fuq dan il-punt partikolari ma tantx hemm materjal fuq xiex wieħed jimxi imma huwa interessanti dak li josservaw **P. Van Dijk u G.D.H. Van Hoof** fl-opus tant ċitata tagħhom "**Theory and Practice of the European Convention on Human Rights" paġna 48 tat-tieni edizzjoni** ta' dan il-ktieb:

"The Kofler Case the Commission stated clearly: 'the heirs of a deceased applicant cannot claim a general right that the examination of the application introduced by the decujus be continued by the commission'". Di fatti f'dan il-każ il-Kummissjoni sabet li d-dritt ma hux "transferable". Fil-każ ta' **Deweer -vs- Belgium tas-27 ta' Frar 1980,** il-Qorti Ewropeja osservat li *"The Court, for its part, wishes to mark its full approval of the practice which the Commission has been following in cases of this nature and which it has implicitly confirmed in the present instance: when an applicant dies during the course of proceedings, his heirs may in principle claim in their turn to be "victims" (Article 25 par. 1 of the Convention) (art. 25-1) of the alleged violation, as rightful successors and, in*

certain circumstances, on their own behalf (see application 24. 5. 1971, X v. Federal Republic of Germany, Collection of Decisions, vol. 38, p. 39; application no. 6166/73; 30. 5. 1975, Baader, Meins, Meinhof and Grundmann vs Federal Republic of Germany, Decisions and Reports, vol. 2, p. 66; applications nos. 7572/76, 7586/76 and 7587/76, 8. 7. 1978, Ensslin, Baader and Raspe, ibid., vol. 14, pp. 67 and 83).”

Minn dawn is-siltiet huwa ċarissimu, li d-dritt li l-azzjoni kostituzzjonali tinbeda jew titkompla mill-eredi jeżisti, għalkemm anke f’dan il-każ, kif jindikaw l-awturi fuq imsemmija lanqas din ma hija regola assoluta.

Dan iwassal għall-konklużjoni, li l-akkwist bħal dak li qed ikun ikkunsidrat ma jagħtix dritt għall-azzjoni sa fejn jirrigwarda dak li setgħu jitolbu l-awturi tagħhom.

Il-Qorti wkoll tħossha perplessa sa fejn jirrigwarda is-sest indivis (1/6) li jissemma’ mir-rikorrenti li ġej mill-wirt tal-Avukat Alexander De Piro Gourgion. Tassew ġiet esebita l-Causa Mortis, iżda din, fiha innifisha ma tissodisfax lil din il-Qorti. Fil-fehma tagħha, lanqas il-fatt li llum hemm saħansitra Sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati ma jfisser li din fiha nnifisha tissodisfa l-prova tat-titolu għaliex minn eżami tagħha imkien ma jirriżulta li tqanqal dan l-aspett. Għalkemm huwa minnu li f’kawżi bħal dawn ma hux meqjus li t-titolu jkun ipprovat bħal fl-azzjoni tar-*rei vedicatoria*, dan ma jfissirx li ta’ l-inqas ma għandhomx ikunu preżentati d-dokumenti prinċipali li minnu jitnissel it-titolu. Għalkemm jissemma’ it-testment, la dan u l-anqas ir-riċerki testamentary ma ġew esebiti. Li l-Qorti tinsisti fuq provi diretti bħal dawn ma hiex xi ħaġa tal-

għaġeb jew diffikulta' għar-rikorrenti. Dawn setgħu faċilment għamluħ iżda għal xi raġuni ma għamluhx. Għalhekk sa fejn jirrigwarda dan is-sest fin-nuqqas ta' prova dwar it-titolu ser tkun qed tastjeni milli tikkunsidrah. Għalhekk il-Qorti ser tikkonsidra biss il-5/6 indiviż ta' dan it-territorju u biss mid-data tal-akkwist tagħhom fuq imsemmija.

Aktar konsiderazzjonijiet

Hu fatt, li qabel l-emendi li saru fil-Kap. 199 bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-23 ta' Diċembru 2022, il-liġi kienet diġà tipprovdi għall-possibbiltà li sid il-kera jitlob awment fil-kera sakemm ma jiġix ipprovat [dak stipulat fl-artikolu 3(2)(ċ)]. Mill-provi ma jirriżultax li qabel l-attur fetaħ din il-kawża, fetaħ kawża fil-Bord u talab l-awment tal-kera. Hu fatt ukoll li skont paragrafu (ċ), l-oneru tal-prova kien fuq l-inkwilin li juri li l-kera l-ġdida li jitlob sid il-kera mhijiex ekwa meta paragunata ma' kiri ta' għelieqi fl-istess parti ta' Malta. Però hu fatt magħruf li l-qbiela li titħallas għall-kiri ta' raba' għal skop agrikolu hi normalment baxxa, kif inhu fatt magħruf ukoll li l-prassi kienet li fil-Bord iż-żidiet li jingħataw ma jkunux normalment maħduma fuq kriterji ta' suq ħieles.

Għalkemm il-liġi tidher li kienet tagħti diskrezzjoni wiesa' lill-Bord meta jiffissa l-awment fil-kera sakemm ma ssirx prova li l-kondizzjonijiet ġodda mitluba ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'għelieqi paragunabbli fl-istess żona ta' Malta, ir-realtà hi oħra. Għalhekk li tibbaża fuq id-dispożizzjoni tal-liġi ma jkunx qiegħed jagħmel ġustizzja ġaladarba hu magħruf li l-Bord hu normalment konservattiv ferm meta tintalab iż-żieda fil-qbiela.

Bid-dovut rispett lejn kull min jirraġuna b'dan il-mod, la darba huwa paċifiku li dak li qed jiġri fir-realtá ma hijiex konsegwenza tal-liġi iżda tal-attitudni diskrezzjonarja konservattiva adottata mill-Bord, hija din l-attitudni diskrezzjonarja tal-istess Bord li allura għandha tiġi attakkata u mhux id-dispożizzjonijiet legali tal-Kap. 199, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni.

Dan qiegħed jingħad għaliex huwa rikonoxxut, li l-Bord ma kellux idejh riġidament marbutin bil-liġi kif kienet viġenti fiż-żmien li fih ġiet istitwita din l-azzjoni, bħal fil-każ tal-Kap 158 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-każ ta' awment tal-kera. F'dawn l-aħħar liġijiet, il-kera hija tassattivament revedibbli fil-konfini tal-kriterji stretti li tistabilixxi l-liġi stess bis-saħħa ta' formuli matematiċi, għalhekk ebda Qorti ma tista' tinjora dawn x-xorta ta' kriterji. Huwa minnu li artikolu 3(2)(c) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kien hekk viġenti, jipprovdi linja gwida kif għandhom ikunu approvati tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, fosthom żieda fil-kera. Imma huwa minnu wkoll, 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. Min-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.

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 wkoll issaħħaħ il-fehma, kemm l-Istat Malti tul iż-żminijiet dejjem ħares lejn dan is-settur bħala wieħed sensittiv u 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.

Għalhekk, kien sta għas-sid, li jikkonvinċi lill-Bord kif kostitwit taħt il-liġi kif kienet viġenti, li dak li jipprovdu l-artikoli partikolari, għandhom jkunu applikati għax-xenarju soċjo-ekonomiku tal-lum u mhux ta' meta tkun saret il-kirja jew il-liġi. Fi ftit kliem, il-kriterju ta' kemm jitħallsu kirjiet oħra fil-viċinanzi ma jfissirx ta' bil-fors li jrid jittieħed biss kont ta' dak li qiegħed effettivament jitħallas, iżda ta' dak li għandu jitħallas skont iż-żminijiet tal-lum. Li kieku ma jkunx hekk, l-istess liġi titlef mid-dinamika tagħha, b'mod li ma jkunx qiegħed jittieħed kont taż-żminijiet kurrenti.

Jista' jkun li l-kera li kienet titħallas fl-oriġini ta' dawn il-kirjiet kienet waħda tajba u tirrispetta d-drittijiet tas-sidien. Sa mill-bidu ta' din il-liġi ma kien hemm ebda kriterji fissi dwar il-fissazzjoni ta' kirjiet agrikoli, bħal ma dejjem kien fil-każ ta' kirjiet urbani. Iżda bħal fil-każ ta' fondi urbani, meta f'kawżi bħal dawn l-periti jiġu inkarigati minn dawn il-Qrati biex jiskopru l-prezz kurrenti tal-lum, dawn ma jħarsux kemm qed titħallas kera fil-każ ta' fondi fil-viċinanzi, li tista' tkun għadha kera antika, iżda jħarsu lejn kemm hija l-kera ta' dawn il-fondi fis-suq miftuħ. Il-Qorti ma tarax li hija ħaġa impossibbli li l-Bord jagħmel l-istes, b'dana li dejjem iżomm quddiem għajnejh il-miri soċjali li trid tilħaq din il-liġi, għaliex min-naħa l-

oħra l-anqas il-gabilott ma għandu jitqiegħed f'sitwazzjoni li ma jkunx jista' jħallas ammonti ta' kera li jkunu esuberanti.

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) iddeċidiet 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 jidħol l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, kienu diversi d-deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna fejn kienet dikjarata vjolazzjoni. Il-qorti tosserva illi l-biċċa l-kbira tad-deċiżjonijiet tal-qrati tagħna kienu jolqtu l-applikazzjoni tal-Kap 158. Oħrajn kienu jirrigwardaw l-applikazzjoni tal-Kap 69. Il-każ tal-lum jittratta dwar allegata vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni bl-applikazzjoni tal-Kap 199. Il-qorti tgħid illi, anke għall-każ in eżami, għandu jgħodd dak li ħareġ mill-ġurisprudenza tal-qrati tagħna fil-każi li għalihom saret referenza aktar kmieni, anke tenut kont tas-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża `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 żmien jilleġisla bil-għan li jissalvagwarda s-settur agrikolu f'Malta, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi settur partikolari huwa xorta

m'għandux il-mano libera li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' sidien tal-artijiet agrikoli. Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija; Hija l-fehma ferma tal-Qorti li fil-każ odjern il-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma pprovdiex għal salvagwardji adegwati favur is-sidien ta' artijiet simili għal dik odjerna u milquta b'tali liġi, b'dana li allura b'applikazzjoni għall-fattispeċje tal-każ odjern is-soċjeta' rikorrenti hija kostretta li ġġorr fuqha piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħha ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha; Rik. Nru. 678/21TA. Għal kull buon fini u a skans ta' dilungar ulterjuri, il-Qorti tagħmel referenza u tadotta wkoll bħala tagħha l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali dwar l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fil-każ suċċitat (J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020." (Baldacchino Holdings Limited (C-10716) vs Avukat Ġenerali et).

Huwa iżda importanti li ssir referenza għas-Sentenza mogħtija per **Imħallef Lawrence Mintoff fl-ismijiet Vincenza sive Sina Magro vs l-Avukat tal-Istat et deċiża fis-17 ta' Diċembru 2021, il-Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali**).

Hawnhekk, il-Qorti osservat dak li ntqal li fid-**Deċiżjoni fl-ismijiet Bradshaw and Others vs Malta 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.

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 s-snin dejjem qed issir skarsa. F'dan ir-rigward anke l-istess Eurostat 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). F'dan ir-rigward huwa ta' utilita' li terġa' issir referenza għall-osservazzjoni li saret fis-Sentenza ta' Vincenza Magro li żgur ma tistax issir fil-każ ta' fondi urbani: *"… meta ġiet ippromulgata din il-liġi, id-dmir tal-Istat kien wieħed aktar oneruż, kemm minħabba l-fatt li l-istat ekonomiku u finanzjarju tal-pajjiż kien jirrifletti n-nuqqasijiet fis-soċjetà ta' dak iż-żmien, u anki għaliex huwa f'dawn l-aħħar snin anki bħala konsegwenza ta' żieda qawwija fil-popolazzjoni hawn Malta, li permezz ta' suq ħieles li nfetħet u saret possibbli b'mod kompettitiv u realistiku, l-importazzjoni tal-prodott agrikolu sabiex b'hekk ġiet assigurata li d-domanda ta' tali prodott tintlaħaq sew. Tagħraf iżda li xorta waħda jibqa' l-fatt li l-Istat għandu responsabbiltà qawwija li jassigura li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq din l-importazzjoni, li f'każijiet ta' force majeure tista' b'xi mod tfalli jew tonqos sostanzjalment, kif rajna li jista'*

jkun il-każ f'dawn l-aħħar sentejn minħabba l-pandemija, aktar u aktar tenut kont tal-fatt li l-pajjiż jiddependi dejjem fuq it-trasport talbaħar u tal-ajru. Għalhekk l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur tal-agrikoltura ma jfallix fl-ebda mument."

Din il-Qorti tkompli żżid li fil-każ ta' liġi bħal din, kif kienet hekk viġenti, l-Istat huwa ggwidat ukoll mid-dikjarazzjonijiet ta' prinċipji f'kapitolu 2 tal-Kostituzzjoni li fost oħrajn wieħed mill-prinċipji gwida hemm artikolu 9(2) li jiddisponi hekk: "*L-Istat għandu jħares u jikkonserva l-ambjent u r-riżorsi tiegħu għall-benefiċċju tal-ġenerazzjonijiet preżenti u futuri u għandu jieħu miżuri sabiex jindirizza kull għamla ta' degradazzjoni tal-ambjent f'Malta, inkluża dik tal-arja, l-ilma u l-art, u kull tip ta' problema ta 'tniġġis u sabiex jippromwovi, irawwem u jappoġġja d-dritt għall-azzjoni favur l-ambjent."*

Il-Qorti ma għandha ebda dubbju, li meta ġiet promulgata din il-liġi, tlett snin wara li ġiet fis-seħħ il-Kostituzzjoni, il-leġislatur kien ispirat minn din il-parti tal-Kostituzzjoni, tant li tipprovdi li fil-każ ta' teħid tal-art lura mis-sid għall-iżvillupp, raba' li hija saqwi, anke jekk joħorġu l-permessi tal-bini, ma tistax tittieħed mis-sid meta l-art tkun soġġetta għall-kirja agrikola. Il-liġi hija wkoll 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.

Il-Liġi qed tagħti inċentiv lill-gabilott li jikkonserva u jippriserva l-patrimonju rurali taħt piena li jitlef is-sors ta' għixien tiegħu jew it-titolu għall-art.

Din il-Qorti temmen, li fil-każ ta' liġijiet ġenerazzjonali fejn jispikka l-interess tas-Soċjeta kurrenti u ta' ġenerazzjonijiet futuri, dawn ma għandhomx ikunu meqjusa biss mil-lat prettament legali. Għandhom jittieħdu l-fatturi kollha soċjo-ekonomiċi għaliex huma dawn il-konsiderazzjonijiet li waslu għat-tfassil ta' dawn il-liġijiet fil-mument li jkunu saru. Huwa minn dan l-aspett li din il-Qorti tilmaħ mankanza da parti tal-ECHR, għaliex l-interpretazzjoni li tagħti hija waħda monokromika meta s-Soċjeta', partikolarment dik Maltija, tippreżenta relazzjonijiet li huma ħafna aktar kumplessi mis-sempliċi relazzjoni bejn sid u kerrej u d-definizzjoni klassika tal-prinċipju tal-proprjeta' 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.

Għalkemm tajjeb ukoll li jingħad li artikolu 321 jirrikonoxxi li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel jitlaq minn idejh il-proprjetà tiegħu jew iħalli li ħaddieħor jagħmel użu minnha, ħlief għal skop pubbliku, u bil-ħlas ta' indennizz ġust (emfażi tal-Qorti). 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. Jiġifieri l-kunċett ta' kumpens ġust u ekwu ma twelidx mal-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni. Dan ilu jeżisti fl-ordinament ġuridiku Malti.

Għalhekk, filwaqt li l-Istat għandu l-obbligu li jqis l-interessi tal-kollettivita' soċjali, b'daqshekk ma jfissirx li għandu l-liċenzja wiesgħa 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.

Huwa għalhekk, li azzjonijiet Kostituzzjonali tax-xorta li għandha quddiemha din il-Qorti ma jistgħux ikunu kkunsidrati in vaccum mingħajr ma jittieħed kont tal-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tal-individwu u dak kollettiv. L-anqas ma huwa prinċipju *sine qua non* li fit-teħid ta' propjeta' is-Soċjeta' jeħtiġielha li jkollha interess dirett fiha. Di fatti P. Van Djik u G.H.D. Van Hoof josservaw li *"taking of property affected in persuance of a legitimate, social and economic or other policies may be in 'the general interest' even if the community at large has no direct use in the enjoyment of the property taken"* (**Theory and Practice of the European Court of Human Right, 2nd Edit, pg 462** ara wkoll **Bradshaw and Others -vs- Malta u Zammit and Attard Cassar -vs- Malta, deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015**.)

Fil-liġijiet li jsiru għal skop pubbliku, biex nużaw il-kliem tal-Kodiċi Ċivili, bħal meta tittieħed art biex tgħaddi triq, il-ħlas ta' taxxi, li fiha innifisha hija espropjazzjoni ta' parti mill-qliegħ annwali li jagħmel individwu u anke fil-każ ta' liġijiet bħal dawk li qegħdin 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 ta l-inqas jammortizza l-

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

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-proprjeta' jew possedimenti tagħha (Ara **Deċiżjoni ta' Ligħtgow 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-idonejita' o meno, tal-kumpens skond kif iridu l-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni.

Irid jiġi wkoll eżaminat, jekk il-liġi tippreżentax aprijoristikament inċertezza jew nuqqas ta' prevedibilita' għas-sid, jekk dan jagħżel li jmur quddiem il-Bord. Biex ma tkunx liġi tajba, trid li ma ġġibx lis-sid dahru mal-ħajt, għaliex ma tħallilu ebda għażla ħlief dik li jkollu jissokkombi għat-teħid tad-drittijiet tiegħu mingħajr kumpens xieraq, bħal ma jiġri fil-każ ta' kirjiet urbani maħluqa bis-saħħa tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew bil-provvedimenti tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta u tal-Kodiċi Ċivili.

Kif aċċennat aktar 'l fuq, meta l-Bord jiġi biex jikkonsidra l-awment tal-kera, wieħed mill-elementi li jrid jitqies skond l-istess liġi, kif kienet hekk viġenti, kien dak ta' kif qed imorru kirjiet ta' raba' fil-qrib fiż-żmien kurrenti. Jispetta lill-Bord, wara li jqies iċ-ċirkostanzi kollha, li jagħti deċiżjoni. Jekk din tissodisfax il-ħtiġijiet Kostituzzjonali u Konvenzjonali huwa argument ieħor kif ser jingħad aktar 'l isfel. Għalhekk kif intqal fis-Sentenza ta' Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et (supra) "*Magħdud ma' dan kollu, hemm ukoll il-fatt li kif jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, il-Kap. 199 ma jipprovdi għall-ebda limitazzjoni fuq il-qbiela pagabbli, għajr għall-fatt li s-sid għandu jirrikorri quddiem il-Bord bit-talba appożita, u l-Bord bl-ebda mod m'għandu jdejh imxekla bil-liġi, kuntrarjament għal dak li jagħmel il-Kap. 69. Issa filkaż odjern, kif tajjeb jirrilevaw l-intimati Schembri, ma jirriżultax li r-rikorrenti qatt ressqet talba quddiem l-imsemmi Bord għall-bidla fil-kundizzjoni talħlas 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*".

Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll, li l-istanzi elenkati f'artikolu 4 tal-liġi kif kienet hekk viġenti, li jippermettulhom jieħdu lura l-art, jikkrejaw xenarju fejn minħabba li ma tirrikorri ebda raġuni oħra ħlief dawk elenkati huma qed ikunu sforzati milli jieħdu lura l-art. *A contrariu sensu* jfisser, li jekk tirrikorri xi waħda minn dawk l-istanzi huma jistgħu jitolbu lura l-art. Dan ifisser, li l-possibbilita' li jieħdu lura l-art teżisti pero' jridu jikkonvinċu lill-Bord. Jekk min-naħa tiegħu l-Bord, meta jkun hekk jidhirlu, ma jipprovdix għal tibdiliet fil-kirja li ma jilħqux il-bilanċ bejn l-interessi

soċjali tal-liġi u d-drittijiet tas-sid, ma hemm xejn xi jżommhom 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 wkoll bil-bosta fejn ġew miċħuda talbiet tas-sidien. Dan ifisser, li s-sid jieħu lura l-art ma hijiex ipoteżi daqstant remota. B'dana kollu r-rikorrenti għażlu li ma jmorrux quddiem il-Bord biex jieħdu lura l-art, iżda biss biex jgħollu l-kera. Minflok ġew quddiem din il-Qorti jilmentaw li seħħew fil-konfront tagħhom vjolazzjonijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-liġi.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għas-Sentenza ta' Vincenza sive Sina Magro v. L-Avukat tal-Istat et fejn fost il-konsiderazzjonijiet li għamlet din il-Qorti diverżament presjeduta biex waslet għall-konklużjonijiet tagħha qalet hekk: "*Kif diġà ġie osservat aktar 'l fuq f'din is-sentenza, is-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199 jipprovdi għal diversi istanzi fejn is-sid għandu jingħata lura lpussess tar-raba', iżda hawn ukoll ma jidhirx li r-rikorrenti qatt għamlet talba quddiem il-Bord ai termini ta' wieħed mill-paragrafi li jipprovdi għalih l-imsemmi subartikolu*.

Pero' tajjeb ukoll li jingħad, li l-Qorti tal-Appell madanakollu naqset milli tindika liema huma dawn id-dispożizzjonijiet li hija qed tirritjeni bħala li jimponu limitazzjonijiet mingħajr kumpens ġust. Minflok hija għaddiet biex issostni li "kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta kkonsidrat li l-liġi ma timponi l-ebda limitu dwar kemm tista' tiżdied il-kera mill-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba'". Dan fuq il-konsiderazzjoni raġġunta minnha fil-kawża J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et li, "forsi", l-prassi konservattiva tal-Bord hija riżultat tal-kundizzjoni imposta fl-artikolu 3(2)(ċ) tal-Kap. 199: "Il-Qorti ma taqbilx mal-

Ewwel Qorti però li m'hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkustanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja, il-liġi xorta waħda timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjetà tiegħu, u dan mingħajr kumpens ġust. Inoltre, kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta kkonsidrat li l-liġi ma timponi l-ebda limitu dwar kemm tista' tiżdied il-kera mill-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba'. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et (Kost., 23/11/2020) fejn ġie spjegat hekk fuq din il-kwistjoni: "Madankollu ma huwiex għal kollox 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. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għall-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu".

Bir-rispett dovut, għalkemm huwa mogħti li "forsi" iva (u "forsi" le wkoll), l-prassi konservattiva tal-Bord setgħet ġiet minn din il-kundizzjoni, jibqa' li, biha, "l-*Bord bl-ebda mod m'għandu jdejh imxekla bil-liġi [taħt il-Kap. 199], kuntrarjament għal dak li jagħmel il-Kap. 69*" hekk kif sewwa qalet l-ewwel Qorti fl-istess kawża

ta' Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et. Dan billi ma kienet toħloq ebda obbligu/limitu/rabta fuq il-Bord milli jadotta prassi progressiva flok konservattiva.

Huwa bl-emendi li saru fil-Kap. 199 bl-Att XXII tal-2002 li daħal fis-seħħ fil-mori ta' dawn il-proċeduri, ossia fit-23 ta' Diċembru 2022, li dan il-limitu ġie issa hekk impost. Permezz tal-Att imsemmi, il-kundizzjoni mposta fl-artikolu 3(2)(ċ) ġiet issa mħassra u minflokha ġie miżjud is-sub-artikolu 2A kif ġej: "*Meta t-tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja taħt dan l-artikolu jkun jikkonsisti f'żieda fil-kera għandhom japplikaw d-dispożizzjonijiet li ġejjin: ... (ċ) fis-sentenza finali tiegħu l-Bord għandu jistabbilixxi l-kera ġusta wara li jqis il-valur tar-raba' stmata bħala raba' għal użu agrikolu li jista' jinkiseb fuq is-suq miftuħ, il-mezzi tal-kerrej, iċ-ċirkostanzi u l-kondizzjoni tar-raba' u kwalunkwe piż li jkun sproporzjonat għal sid il-kera; (d) il-Bord jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali; (e) il-kera kif riveduta mill-Bord ma għandhiex teċċedi wieħed punt ħamsa fil-mija (1.5%) fis-sena tal-valur tal-art libera u franka stabbilit skont il-paragrafu (ċ); (f) meta r-raba' jinkludi razzett li jkun użat mill-kerrej bħala l-post ta' residenza unika tiegħu, il-kera għal dak ir-razzett waħdu ma għandhiex teċċedi tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tar-razzett liberu u frank fis-suq miftuħ: Iżda l-kerrej għandu jingħata l-għażla mill-Bord li ma jkomplix fil-kirja tar-razzett, u jkompli biss fil-kirja tar-raba' b'dik il-kera kif riveduta mill-Bord skont dan is-subartikolu; (g) il-kera riveduta għandha tapplika għal perjodu ta' tmien (8) snin; (h) il-kera għandha tibqa' l-istess wara l-għeluq tat-tmien (8) snin,*

sakemm ma jintlaħaqx ftehim mod ieħor bejn il-kerrej u sid il-kera, jew sakemm sid il-kera ma jerġax jitlob iż-żieda fil-kera skont dan l-artikolu."

Kemm fis-sentenza ta' Vincenza sive Sina Magro deċiża fis-17 ta' Diċembru 2021, kif ukoll ta' Gerolamo sive Jimmy Bonavia nomine mogħtija min din il-Qorti fit-2 ta' Ġunju 2022, il-Qorti tal-Appell qagħdet lura milli tikkunsidra l-kompatibilitá ta' dawn l-emendi, li daħlu fis-seħħ bl-Att XXII tal-2002, mal-ewwel artikolu protokollari tal-Konvenzjoni. Hija minflok illimitat ruħha li tikkonsidra tali kompatibilita mal-liġi kif kienet qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi permezz ta' dan l-Att. Fil-kawża ta' Vincenza sive Sina Magro hija sostniet biss dan li ġej:

"*Din l-emenda fil-liġi hi ntiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens sħiħ għal ġeneralità tal-każiijiet kollha, però meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma hu dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.*

Il-fatt li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà li l-kera togħla sa mhux aktar minn 1.5 jew 2 fil-mija skont il-każ, u għalhekk ma tagħtix il-possibbiltà li s-sid jirċievi l-valur sħiħ fis-suq ma jfissirx b'daqshekk li ma hemmx il-proporzjon mixtieq mill-leġiżlatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien fid-dawl li l-kera tibqa' kontrollata sakemm l-inkwilin jeħtieġ protezzjoni, u l-kera tista' tiżdied kull tmien snin, għalkemm din il-Qorti tagħmilha ċara li mhix tippronunzja ruħha fuq kemm hu effettiv ir-rimedju mogħti mil-liġi billi din mhix parti mill-mertu tal-kawża."

Għalhekk fid-dawl ta' dan il-provvediment, li di fatti ġie utilzzat mir-rikorrenti, illum il-Bord għandu limitazzjonijiet sa kemm jista' jgħolli l-kera, iżda

limitazzjonijiet li finalment marġinat il-prassi konservattiva li kellu qabel, li ma jawmenta xejn jew jawmenta miżerja.

Il-Qorti qiegħda tirrileva li hemm riservi importanti fil-liġi, li forsi ftit li xejn jiġu meqjusa, meta jista' jkollhom importanza madornali. Dawn ir-riservi jissenjalaw, li kieku hemm ftehim bil-miktub bejn il-partijiet, il-konsegwenza kienet tkun, li l-effetti ta' din il-liġi setgħu ġew newtralizzati. Artikolu 3(1) tal-liġi jiddisponi hekk: *Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jagħmel xi tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja f'egħluq it-terminu tagħha, jekk ma jkunx sar ftehim bil-miktub mal-kerrej, hu għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih dettalji tat-tibdil propost, ippreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha t-terminu jagħlaq.* (Emfażi tal-Qorti). U Artikolu 4(1) jiddisponi wkoll hekk: "Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fiħ". Għalhekk il-liġi, talinqas għal dawk il-kirjiet li saru wara 1989, 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 llum jilmentaw 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.

Minn dan jitnissel l-argument, li s-sid, f'każ ta' kirja agrikola, li ma jkunx għamel din l-għażla, minn jheddu ried li joqgħod għall-effetti ope legis tal-liġi, f'dan il-każ għal dak li jiddisponu l-artikoli 3 u 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk mhux minnu li l-liġi qed tisforzah joqgħod għal dak li tiddetta din il-liġi. Kieku ried dan seta' evitaħ. Huwa ċar ukoll, li l-effetti tal-artikolu 14 japplikaw in mankanza ta' kirja kostitwita bi ftehim miktub. Li kieku ma kienx iffisser hekk, kull referenza għall-ftehim bejn is-sid u l-kerrej f'dawn l-artikoli kienet tkun superfluwa. Għalhekk jeħtieġ jiġi ukoll imqiegħed f'dan il-kuntest dak li intqal fis-sentenza ta' J & C Properties Limited (C-29114) kontra Nazzareno Pulis u Antonia Pulis il-Qorti, b'referenza għall-artikolu 14 tal-liġi li "Tajjeb jingħad illi lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistgħu jiġu akkordati termini jew kondizzjonijiet li jipprovaw lill-kerrej minn xi jedd jew benefiċċju 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**).

Iżda fil-każ tal-lum ir-rikorrenti jistgħu jargumentaw u jkollhom raġun li r-rimedju tal-kitba privata japplika għal dawk il-kirjiet li ġew kostitwiti wara d-dħul tal-Kap 199. Imma kieku l-awturi tar-rikorrenti setgħu kieku riedu taw it-territorju imsemmi b'emfitewżi temporanja li fiha setgħu imponewlhom il-kundizzjonijiet kollha li dehrilhom xierqa bħal per eżempju ma setgħu jagħtu b'subemfitewżi jew li jgħabbu l-proprjeta' piżijiet ta' kull xorta jew li anke jgħollu ċ-ċens minn żmien għal żmien u biċ-ċertezza li fi tmiem l-emfitewżi l-art żgur kienet tirriverti lura għandhom jekk ma jintlaħaqx ftehim ieħor.

Iżda minkejja dan kollu, din il-Qorti tirrikonoxxi li xi xorta ta' kumpensa għandu jitħallas, iżda biss għal 5/6 tal-proprjeta' u b' effett mit-28 ta' Jannar 2011 u ċioe' minn meta akkwistaw it-Territorju mingħand Radmilli.

Ir-rimedju

L-ewwel u qabel kollox il-kumpens li għandu jkun stabbilit irid ikun marbut mal-fatt li hawn si tratta ta' kirja agrikola u mhux skopijiet oħra bħal dak għal divertiment jew skopijiet li ma għandhom ebda konnessjoni ma' attivita' agrikola. Il-Qorti tibda biex tinnota li l-kalkoli li ħadmet fuqhom il-perit maħtur minnha huma simili għal dawk li jadotta l-Bord b'dana li dan bis-saħħa ta' l-artikolu 32A (c) għandu s-setgħa li jqis kwalunkwe piż li jkun sproporzjonat għal sid il-kera. Għalhekk din il-Qorti meta qieset kif ingħad, waslet għall-konklużjoni li kumpens ta' tletin elf ewro (€30,000) huwa adegwat fiċ-ċirkostanzi u dan fid-dawl li dan il-kumpens qed ikun iffissat għal 5/6 tal-propjeta' u sa mill-2011 kif spjegat.

Kwantu li r-rikorrenti qegħdin jitolbu r-ripreża tal-art in kwistjoni, din il-Qorti tfakkar li ordni bħal din ma hiex ammissibbli. Fl-ewwel lok ir-rimedju jrid jingħata mill-Istat u mhux mill-intimati inkwilini għaliex huma ma jaħtu xejn għall-istat tal-liġi. Fit-tieni lok, talba bħal din ikun aħjar li ssir quddiem it-Tribunal kompetenti stante li hija waħda ta' natura ċivili aktar milli kostituzzjonali.

Deċide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba sa fejn din hija kompatibbli ma' dak li ingħad aktar 'l fuq.

Tilqa' it-tieni talba sa fejn jirrigwarda d-drittijiet kif imħarsa mill-artikoli 37 u artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kostituzzjoni u dan sa fejn huwa kompatibbli ma dak li intqal aktar 'l fuq u tiċħadha in kwantu qed tintalab ir-ripreża tat-territorju inkwistjoni.

Tilqa' it-tielet talba sa fejn hija kompatibbli ma dak li intqal aktar 'l fuq, u dan fil-konfront tal-Avukat tal-Istat.

Tilqa' ir-raba' talba u tillikwida l-ammont ta' tletin elf ewro (€30,000) bħala danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti u konsegwentement **tilqa' il-ħames talba** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont kif likwidat bl-imgħaxijiet legali mill-presenti Sentenza sal-pagament effettiv.

Tillibera lill-inkwilini mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjes għall-Avukat tal-Istat

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur