QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 12

Rikors numru 369/21/1 TA

Gerolamo *sive* Jimmy Bonavia f'isem ħuh l-assenti bħala mandatarju speċjali ta' Paul *sive* Pawlu Bonavia

v.

Avukat tal-Istat u Anthony Zammit

1. Il-fatti kienu spjegati mill-Ewwel Qorti b'dan il-mod:

> *"Din il-kawża tirrigwarda l-għalqa tal-kejl ta' ċirca seba telef u erba mija tlieta u disgħin metru kwadru (7,493m^2) formanti parti mill-kontrada magħrufa bħala 'Tal-Barrani', fil-limiti taż-Żejtun, indikata bl-aħmar fil-pjanta annessa u mmarkata bħala Dokument B (a' fol 14).*
>
> *Din l-għalqa, li hija imqabbla lill-intimat Azzopardi, pprevjeniet in parti lir-rikorrent nomine bis-saħħa ta' testment tad-19 ta' Lulju 2016 fl-atti tan-nutar Pierre Cassar (ara a' fol 15). Bi klawsola (d) din l-art tħalliet bħala legat minn zithom Caterina Bonavia lir-rikorrent u ħutu. Halliet bħala uniku eredi universali tagħha lin-neputi tagħha Lawrence Bonavia, li ma hux parti f'din il-Kawża.*

Permezz ta' Att diviżjoni fl-atti tan-nutar Pierre Cassar tal-4 ta' Frar 2021, l-art kollha ġiet assenjata minn ħutu lir-rikorrent nomine (a' fol 21).

Skont il-premessi tar-rikors promotur u l-affidavit ta' Gerolamo sive Jimmy Bonavia (a' fol 7), li din l-għalqa "ilha mqabbla għal ħafna snin ossia ġenerazzjonijiet lill-intimat Anthony Zammit, bil-qbiela annwali ta' wieħed u ħamsin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€51.51) fis-sena pagabbli kull Awwissu ta' kull sena b'lura" (ara premessa numru vi u affidavit para vi). Ma ġie preżentat ebda ktieb tal-irċevuti tal-qbiela u l-anqas huwa magħruf bi preċiżjoni meta fil-fatt bdiet il-qbiela ħlief għal xi ħjiel imċajpar għall-aħħar.

Minkejja li r-rikorrent nomine jippremetti li ilha mqabbla għall-ġenerazzjonijiet, fix-xhieda tiegħu l-intimat Anthony Zammit jgħid li kien ħa l-art bi qbiela l-ewwel darba meta kellu 20 sena, iżda d-data preċiża qatt ma ġiet magħrufa (ara xhieda tiegħu fis-seduta tat-8 ta' Frar 2022).

Skont l-istess rikorrenti nomine, l-qbiela ma hiex preżentament tiġi aċċettata (ara premessa numru vii, affidavit para vii u xhieda a' fol 74)".

2. B'rikors preżentat fis-27 ta' Mejju 2021 l-atturi talbu lill-Qorti sabiex:

"1.Tiddikjara u Tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Anthony Zammit (K.I 680244 M) għar-raba' tal-kejl ta' ċirca seba t'elef u erba mija tlieta u disgħin metru kwadru (7,493 m2), liema proprjeta' hija formanti parti mill-kontrada magħrufa bħala 'Tal-Barrani', fil-limiti taż-Zejtun u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

2.Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha ossia tar-raba' tal- kejl ta' ċirca seba t'elef u erba mija tlieta u disgħin metru kwadru (7,493 m2), liema proprjeta' hija formanti parti mill-kontrada magħrufa bħala 'Tal-Barrani', fil-limiti taż-Zejtun, lilhu mqabbla għal-deċenni sħaħ lil intimata Zammit bil-qbiela ta' €51.51c pagabbli kull Awwissu, 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-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3.Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kreawx bilanċ ġust 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-Liġi".

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

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

3. L-Avukat tal-Istat ta dawn l-eċċezzjonijiet *inter alia* li ntlaqgħu mill-Ewwel Qorti:

"3.Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrent qed 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 32(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 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' ċirkustanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu. Minbarra hekk ir-rikorrent bħala sid jista' wkoll titlob 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 imbagħad 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 dak il-liġijiet 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 tagħna, 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 lanqas mhuwa minnu li r-rikorrent jinsab imċaħħad milli jieħu l-pussess effettiv tar-raba' skont il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex kif ġa mtenni l-artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. Lanqas mhuwa minnu li minħabba l-liġi r-rikorrent ma jistax jikseb kumpens ġust mill-kirja tal-art. Anzi, kontra dak li jgħid ir-rikorrent, l-artikolu 3(ċ) tal-Kap 199 jagħtih l-jedd li jekk irid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu ndaqs bħal kirjiet agrikoli oħra. 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 mhuwiex mistħoqq;

7.Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jeċċepixxi li dawn l-artikoli huma inapplikabbli għall-fattispeċie tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrent mhuwiex marbut ma xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

8.Illi għalhekk ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, m'għandhomx jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrent dwar ir-rimedji u l-ħlas tal-kumpens u danni".

4. Il-konvenut Zammit *inter alia* wieġeb:

"2. Illi fit-tieni lok, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta fihom infushom ma humiex leżivi tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrent u bl-ebda mod ma jmur kontra l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ċertament ma għandhomx jagħtu lok għall-iżgumbrament tal-esponenti. Invece dawn l-istess liġijiet, isaħħu l-jeddijiet tas-sid billi jikkontemplaw dawk iċ-ċirkostanzi fejn il-kirja agrikola tista" ma tiġġeddidx u kif ukoll jillimitaw il jedd tar-rilokazzjoni;

3. Illi fit-tielet lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, ir-rikorrent għandu kull jedd jitlob għal żieda fil-qbiela u b'hekk qed jiġi eċċepit illi huwa ma eżawrietx ir-rimedji ordinarji skont il-liġi kif ġustament jitlob Il-proviso tas-subinċiż (2) tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta"

5. L-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

> *"Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:*
>
> *Tilqa' l-eċċezzjonijiet numri tnejn sat-tmienja tal-Avukat tal-Istat kif ingħad f'din is-sentenza;*
>
> *Tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Anthony Zammit filwaqt li tilqa' t-tieni eċċezzjoni tiegħu;*
>
> *Tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti".*

6. B'rikors preżentat fil-15 ta' Ġunju 2022 l-attur appella mis-sentenza fejn argumenta li:

i. il-kwistjoni li għandha tistħarreġ din il-Qorti hi jekk is-sid huwiex jingħata kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li tkun għall-inqas mhux wisq inqas minn kemm jitħallas fis-suq ħieles;

ii. skont l-Art. 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-attur m'għandux rimedju peress li l-kera ma tistax tiżdied;

7. L-Ewwel Qorti rraġunat hekk dwar l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

> *"Ġie dejjem rikonoxxut li l-kera ta' raba' kif kontrollata u ristretta bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 hija legali u magħmula għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u għalhekk konformi mal-ewwel żewġ prinċipji stabbiliti f'dawn l-Artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali. L-ilmenti fuq dawn id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 fil-fatt dejjem jolqtu t-tielet*

prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-istess artikoli konvenzjonali u kostituzzjonali.

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

*L-ewwel ilment jittrattta il-kumpens xieraq. Il-vexata queastio li għandha quddiemha din il-Qorti hija bħal dik li qed jiltaqgħu magħha ta' spiss dawn il-Qrati fost oħrajn fis-**Sentenza fl-ismijiet J & C Properties Limited (C. 29114) -vs- Nazzareno Pulis et mogħtija fit-23 ta' Novembru 2020**. Hawn hekk il-Qorti Kostituzzjonali qablet mal-ewwel Qorti li "dawn ir-restrizzjonijiet [imposti bil-Kap. 199] fuq id-drittijiet tas-sid huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi; <u>għalhekk il-kwistjoni hi jekk, għal dawn ir-restrizzjonijiet, is-sid huwiex jingħata kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li tkun għall-inqas mhux wisq anqas minn kemm jista' jdaħħal is-sid fis-suq ħieles.</u>" (sottolinear ta' din il-Qorti).*
F'dan ir-rigward il-Qorti Kostituzzjonali għarfet li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani. Dan minħabba li, diversament mill-artikolu 4 tal-Kap. 69 jew l-artikolu 1531Ċ u 1531D tal-Kap. 16, il-Kap. 199 ma jimponi ebda indiċi jew formola matematika li torbot idejn il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' fil-likwidazzjoni tal-Kumpens mogħti minnu taħt l-Artiklu 41 (b) l-Kap. 199.

Fis-Sentenza il-Qorti irriteniet li "xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu." Jidher li il-Qorti waslet għal din il-konklużjoni minħabba l-prassi ġenerali meħuda mill-Bord li ma jaħdimx il-kumpens fuq kriterji tas-suq ħieles jekk ir-raba' fl-inħawi ikunu wkoll għadhom soġġetti għal kirjiet qodma li huma bl-istess mod ikkontrollati. Di fatti intqal hekk:

......

Tajjeb li jingħad li l-prassi ma hiex liġi imma applikazzjoni f'sens wisa' suġġettiva tagħha. Għalhekk, jekk qiegħed jingħad li b'konsegwenza tad-deċiżjonijiet tal-Bord ma hiex issir ġustizzja mas-sid dan mhux bil-fors ifisser li l-liġi hija ħażina fiha innifisha. Jekk qatt huwa l-mod kif qed tkun applikata jew interpretata l-liġi li ma hiex korretta. Dan ifisser, li jekk qatt, għandha tkun attakkata dik il-prassi u mhux il-liġi fiha innifisha.

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

tinjora dawn x-xorta ta' kriterji. Fl-affidvait tiegħu ir-rikorrent ukoll jgħid li l-Bord ma jgħatix aktar mid-doppju żieda meta dan ma hux minnu (a' fol 8). Imkien fil-liġi ma hemm dan il-kriterju. Din hija biss impressjoni popolari li ġiet perpetwata mill-liġijiet tal-kera ta' fondi urbani qabel Gunju 1995.

Huwa minnu li artikolu 3(2)(c) tal-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta jipprovdi linja gwida kif għandhom ikunu approvati tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, fosthom żieda fil-kera. Imma huwa minnu ukoll, li dawn il-linji gwida jagħtu aktar latitudini lil Bord biex jeżerċita il-poteri tiegħu b'aktar liberalita' jekk iħoss li ċ-ċirkostanzi jippermettu. Huwa minnu li hija prassi tal-Bord li f'dan ir-rigward li talinqas f'għajnejn is-sidien titqies bħala konservattiva fil-każ ta' tibdiliet fil-kirja jew awment fil-ħlas ta' kera.

Minn naħa l-oħra din il-prassi trid titqiegħed fil-kuntest ta' deċenni ta' snin fejn dawn ix-xorta ta' liġijiet dejjem kienu imfassla biex iħarsu s-settur tal-biedja għalhekk mhux esklużi, li l-Bord ha 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 ukoll issaħħaħ il-fehma kemm l-Istat Malti tul iż-żminijiet dejjem ħares lejn dan is-settur bħala essenzjali għas-Soċjeta' Maltija. Dan ifisser li l-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta ma hux liġi unika, iżda leġislazzjoni tipika għal dan is-settur.

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

Jista' jkun li l-kera li kienet titħallas fl-oriġini ta' dawn il-kirjiet kienet waħda tajba u tirrispetta id-drittijiet tas-sidien. Sa mill-bidu ta' din il-liġi ma kien hemm ebda kriterji fissi dwar il-fissazzjoni ta' kirjiet agrikoli, bħal ma dejjem kien fil-każ ta' kirjiet urbani. Iżda bħal fil-każ ta' fondi urbani, meta f'kawżi bħal dawn 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-istess b'dana li dejjem iżomm quddiem għajnejh il-miri soċjali li trid tilħaq din il-liġi, għaliex minn naħa l-oħra l-anqas il-gabilott ma għandu jitqiegħed f'sitwazzjoni li ma jkunx jista' jħallas ammonti ta' kera li jkunu esuberanti.

....

Huwa 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 s-senjalat osservat dak li intqal li fid-Deċizjoni fl-ismijiet Bradshaw and Others vs Malta, App. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru, 2018 li l-istess prinċipji huma applikabbli fil-każ ta' fondi urbani huma ukoll applikabbli fir-rigward ta' raba' li l-qbiela tagħha hija regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199.

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

....

Din il-Qorti tkompli żżid li fil-każ ta' liġi bħal din, l-Istat huwa ggwidat ukoll mid-dikjarazzjonijiet ta' prinċipji f'kapitolu 2 tal-Kostituzzjoni li fost oħrajn wieħed mill-prinċipji gwida hemm artikolu 9(2) li jiddisponi Hekk :

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

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' tehid 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 ukoll preokkupata biż-żamma u manutenzjoni tajba tar-raba da parti tal-gabillott, tant li n-nuqqas li jieħu ħsieb ir-raba' hija waħda mill-istanzi fejn is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-pussess tal-art pero' meta joħodha lura ma għandux ir-rabtiet li għandu l-gabillott. Għalhekk il-bidwi huwa obbligat li ma jħalliex li l-art ma tinħadimx u jieħu ħsiebha

u li l-ħitan tas-sejjiegħ jinżammu fi stat tajjeb u hekk ukoll kull benfikati, altrimenti, skont artikolu 4 tal-ligi jkun qieghed 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.

*Din il-Qorti temmen, li fil-każ ta' liġijiet ġenerazzjonali fejn jispikka l-interess tas-Soċjeta kurrenti u ta' ġenerazzjonijiet futuri, dawn ma għandhomx ikunu meqjusa biss mill-lat prettament legali. Għandhom jittieħdu il-fatturi kollha socjo-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 is-Soċjeta', partikolarment dik maltija, tippreżenta relazzjonijiet li huma ħafna aktar kumplessi mis-sempliċi relazzjoni bejn sid u kerrej u d-definizzjoni klassika tal-prinċipju tal-propjeta' kif ennunċjat f'artikolu 320 tal-Kodiċi Civili 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. Iġifieri il-kunċett ta' kumpens ġust u ekwu ma twelidx mal-Kostituzzjoni jew il-konvenzjoni. Dan ilu jesisti fl-ordinament ġuridiku Malti.

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

*Huwa għalhekk, li azzjonijiet Kostituzzjonali tax-xorta li għandha quddiemha din il-Qorti ma jistgħux ikunu ikkunsidrati in vaccum mingħajr ma jittieħed kont tal-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tal-individwu u dak kollettiv. L-anqas ma huwa prinċipju sine qua non li fit-teħid ta' propjeta' is-Soċjeta' 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 comminuty at large has no direct use in the enjoyment of the property taken" (**Theory an Parctice of the European Court of Human Right, 2nd Edit, pg 462***

*ara ukoll **Bradshaw and Others -vs- Malta** u **Zammit and Attard Cassar -vs- Malta**, **deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.**)*

*Fil-liġijiet li jsiru għal skop pubbliku, biex nużaw il-kliem tal-Kodiċi Civili, bħal meta tttieħed 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 talinqas jammortiżża 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 ukoll **Tony Honoré pubblikazjoni intitolata Ulpian. Pioneer of Human Rights. 2th edition. Oxford, 2002**.).*

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

Fir-rigward tax-xorta ta' kumpens li qiegħed jitlob ir-rikorrent nomine f'din il-Kawża, ġaladarba dan huwa intrinsikament marbut mal-valur tar-raba, din il-Qorti ma tistax ma tosservax is-segwenti. Il-valur mogħti mir-rikorrent nomine lil din l-art skont id-dikjarazzjoni il-causa mortis huwa dak ta' ħamsa u disgħin elf ewro (€95,000)(a' fol 18). Din id-dikjarazzjoni ma saritx xi numru ta' snin qabel, iżda ftit aktar minn sena qabel ma ġew intavolati dawn il-proċeduri.

Minn naħa, l-oħra l-perit inkarigat mill-Qorti wasal għal stima tal-art fl-ammont ta' tlett mija u tlieta u tletin elf ewro (€330,000). Dan ir-rapport sar fl-20 ta' Lulju 2021, ċioe' ċirca ftit aktar minn sena wara li saret il-causa mortis. Il-Qorti qed tirrileva dan il-punt, għaliex li kien għar-rikorrent nomine, l-ammont ta' kera li qiegħed jippretendi li għandu jitħallas għandu jkun kalkolat, mhux fuq l-ammont li ddikjara minn jheddu fil-att tal-causa mortis, li huwa dokument pubbliku, ai fini ta' ħlas ta' taxxi fuq suċċessjoni, iżda fuq dak li wasal għalih il-perit ta din il-Qorti. Il-Qorti ma tistax tirriskontra ebda ċirkostanza partikulari għala l-valur tal-art kważi kwadrupla fi żmien qasir ta' sena.

Jingħad mingħajr ebda tlaqliq, li f'każijiet ta' din ix-xorta, il-Qorti tħossha obbligata toqgħod fuq l-ammonti ddikjarati fil-causa mortis u mingħajr ma din il-Qorti għandha għalfejn tgħid ħafna għaliex taħsibha hekk peress li huwa evidenti għal min għandu ftit melħ f'moħħu. F'kawżi bħal dawn, ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li jieħdu dak li jridu fejn jaqbel lilhom biss meta ai fini ta' ħlas ta' taxxa jiddikjaraw valur mod, filwaqt li f'kawżi bħal dawn jippretendu valuri ħafna aktar ġenerużi.

Il-Qorti tfakkar, li l-ammonti li jiġu likwidati minn dawn il-Qrati bħala kumpens, finalment jitħallsu minn flus dawk li jħallsu it-taxxi. Finalment il-problemi li ħolqu dawn il-liġijiet li qatt ma ġew aġġornati maż-żminijiet, għalkemm veru jwieġeb għalihom l-Istat, fl-aħħar mill-aħħar, huma ċ-ċittadini kollha maltin li qiegħdin ikollhom indirettament jagħmlu tajjeb għalihom.

Dawn ix-xorta ta' dikjarazzjonijiet jakkwistaw importanza li ma hiex biss ta' indole probatorja proċesswali, iżda ukoll tal-moralita' tad-dikjarazzjonijiet magħmula u jekk mhux ukoll sindakkabbli minn kull Qorti stante li kwistjoni ta' ħlas ta' taxxi hija ta' ordni pubbliku. Wara kollox, f'kawżi għad-danni akwiljani, dawn il-Qrati jistrieħu fuq id-dokument tar-return tat-taxxa ta' dak li jkun. Ma tarax għalfejn li din il-Qorti ma għandiex tagħmel l-istess fil-każ ta' dikjarazzjonijiet ta' valur f'causa mortis, aktar u aktar meta d-data ta' tali dikjarazzjonijiet ikunu hekk qrib il-presentata ta' proċeduri quddiem dawn il-Qrati.

Fit-tieni lok, jrid jiġi ukoll eżaminat, jekk il-liġi tippreżentax aprijoristikament inċertezza jew nuqqas ta' prevedibilita' għas-sid, jekk dan jagħżel li jmur quddiem il-Bord. Biex ma tkunx liġi tajba, trid li ma ġġibx lis-sid dahru mal-ħajt, għaliex ma tħallilu ebda għażla ħlief dik li jkollu jissokkombi għat-tehid 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 Civili.

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 huwa, dak ta' kif qed imorru kirjiet ta' raba' fil-qrib fiż-żmien kurrenti. Per eżempju ma hemm xejn fil-liġi li jżomm lir-rikorrent milli quddiem il-Bord jirrikorri għall-istess argumenti li għamel il-Perit inkarigat minn din il-Qorti għaliex għandu jkun hemm awment fil-ħlas ta' kera (ara a' fol 57 para iii tar-rapport). 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 Magro*** *(supra) "Magħdud ma' dan kollu, hemm ukoll il-fatt li kif jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, il-Kap. 199 ma jipprovdi għall-ebda limitazzjoni fuq il-qbiela pagabbli, għajr għall-fatt li s-sid għandu jirrikorri quddiem il-Bord bit-talba appożita,* ***u l-Bord bl-ebda mod m'għandu jdejh imxekla bil-liġi, kuntrarjament għal dak li jagħmel il-Kap. 69****. Issa fil-każ odjern, kif*

tajjeb jirrilevaw l-intimati Schembri, ma jirriżultax li r-rikorrenti qatt ressqet talba quddiem l-imsemmi Bord għall-bidla fil-kundizzjoni tal-ħlas tal-qbiela, u għalhekk hija ma tistax tilmenta li hija m'għandiex rimedju effettiv sakemm tkun imxiet skont il-proċedura li toffri l-liġi sabiex jiġu salvagwardjati wkoll id-drittijiet tagħha bħala sid".

Ir-rikorrent jilmenta ukoll, fil-paragrafu X tar-rikors promotur, li l-istanzi elenkati f'artikolu 4 tal-liġi li jippermettulu jieħu lura l-art jikkrejaw xenarju fejn minħabba li ma tirrikorri ebda raġuni oħra ħlief dawk elenkati huwa qiegħed ikun sforzat milli jieħu lura l-art. A contariu sensu jfisser, li jekk tirrikorri xi waħda minn dawk l-istanzi huwa jista' jitlob lura l-art. Dan ifisser, li l-possibbilita' li jieħu lura l-art teżisti pero' irid jikkonvinċi lill-Bord. Jekk minn naħa tiegħu il-Bord, meta jkun hekk jidhirlu, ma jipprovdiex għal tibdiliet fil-kirja li ma jilħqux il-bilanċ bejn l-interessi soċjali tal-liġi u d-drittijiet tas-sid, ma hemm xejn xi jżommu li jirrikorri għal din il-Qorti.

Sentenzi tal-Bord fejn awtorizzaw lis-sid jieħu lura l-art ingħataw bil-bosta, bħal ma hemm dawk li ukoll bil-bosta fejn ġew miċħuda talbiet tas-sidien. Dan ifisser, li lis-sid jieħu lura l-art ma jiex ipoteżi daqstant remota. Di fatti in kontro eżami, Gerolamo Bonavia jgħid, li ma jafx hemmx ħitan inwaqqa' iżda jaf l-għalqa kienet nixfa. Jgħid ukoll, li din l-art illum qiegħda fl-industrial estate ta' Bulebel, imbekkata ċara, għall-fabbrikabbilita' o meno tal-art, tant li jgħid li tista' tiġi tiswa il-miljuni (ara xhieda a' fol 73 u 74 tergo). Dawn kollha huma xenarji li telenka il-liġi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat jirriprendi il-pussess tal-art. B'dana kollu għażel li ma jmurx quddiem il-Bord.

....

Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari, l-Avukat Ġenerali jissolleva li "ir-rikorrent ma jgawdix locus standi sabiex jilmenta dwar dawk il-perjodi ta' qabel ma sar il-proprjetarju tal-art in kwistjoni. [Dan peress li] Minn ħarsa lejn it-testment ta' Katerina Bonavia ('Dokument Ċ' anness mar-rikors promotur), jirriżulta li l-art in kwistjoni għaddiet għand ir-rikorrent u ħutu permezz ta' legat, u la r-rikorrent u lanqas ħutu ma ġew istitwiti bħala eredi universali ta' zijiethom Katerina Bonavia li ġie nieqsa fit-20 ta' Ġunju 2019."

Il-Qorti tirrileva, li ai fini ta' interess ġuridiku, huwa rilevanti, jekk min ikun qiegħed jagħmel proċeduri bħal dawn, hux is-sid jew suċċessuri tiegħu. Ir-rilevanza takkwista importanza ġuridika partikulari fil-każ ta' suċċessuri, jekk il-propjeta' tkunx ġiet għandhom permezz ta' titolu universali jew wieħed partikolari. Fil-każ odjern huwa ċar, li t-titolu tar-rikorrent nomine huwa wieħed partikolari. Tħallietlu l-għalqa flimkien ma' oħrajn bħala legat minn zitu. Wara, b'att ta' diviżjoni messet lilu fil-qasma. Dan kollu diġa' huwa spjegat aktar 'l fuq.

Fuq dan il-punt partikolari ma tantx hemm materjal fuq xhiex wieħed jimxi imma huwa interesanti 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 pagna 48 tat-tieni edizzjoni*** *ta' dan il-ktieb:*

> *"The* *<u>Kofler Case</u>* *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 "transefrable".*

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* ***<u>heirs</u>*** *<u>may in principle claim in their turn to be "victims"</u> (Article 25 par. 1 of the Convention) (art. 25-1) of the alleged violation, as rightful successors and, <u>in certain circumstances, on their own behalf</u> (see application no. <u>4427/70</u>, 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. <u>7572/76</u>, <u>7586/76</u> and <u>7587/76</u>, 8. 7. 1978, Ensslin, Baader and Raspe, ibid., vol. 14, pp. 67 and 83)." (Emfażi ta' din il-Qorti);*

*Minn dawn is-siltiet huwa ċarrissimu, 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 l-anqas din ma hija regola assoluta. Dan iwassal għal konklużjoni, li l-akkwist ta' dritt minn suċċessuri b'titolu partikolari mingħand il-mejjet, u dan jinkludi titolu causa mortis bħal ma huwa legat, ma jagħtix dritt għall-azzjoni sa fejn jirrigwarda dak li seta' jitlob il-mejjet f'ħajtu.*

Huwa ġuridikament ċar, li huma l-eredi universali li jkomplu fil-personalita' ġuridika tal-mejjet jew kif kommunament jigħad, jidħlu fiż-żarbun tiegħu, kemm jekk jinten u anke jekk ifuħ. Huwa għalhekk loġiku u jagħmel ħafna sens, li issir differenza bejn il-werriet u legatarju f'dak li għandu x'jaqsam ma suċċessjonijiet ta' drittijiet tad-deċedut bħal dawk odjerni. Il-Qorti tfakkar fir-regola ċivilistika, li filwaqt li l-eredi jrid iwieġeb għall-passiv li jħalli warajħ il-mejjet mhux hekk fil-każ tal-legatarju (ara artikoli 939, 940 u 944 tal-Kodiċi Civili). Il-werriet huwa r-repositarju tal-personalita' ġurdika tal-mejjet u mhux il-legatarju.

....

Għalhekk din l-eċċezzjoni tal-Avukat Tal-Istat hija parzjalment fondata peress li jekk hemm lezjoni tad-drittijiet dan seħħ minn meta l-propjeta' saret tiegħu. Għalhekk jekk hemm xi leżjoni, din bdiet isseħħ meta l-propjeta' kważi kollha kkonsolidat f'idejn ir-rikorrent nomine u ċioe' mid-19 ta' Lulju 2016 b'konsegwenza tad-diviżjoni fuq imsemmija.

Sa fejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel Artikolu protokollari tal-Konvenzjoni, l-Qorti sejra tieħu l-istess pożizzjoni addotata minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza ta' ***Vincenza sive Sina Magro vs l-Avukat tal-Istat et****. Dan peress li hija l-iktar konformi ma l-ispirtu ta' dak li jridu l-imsemmi artikoli Kostituzzjonali u Protokollari.*

Ġie rikonoxxut anke mill-Qorti Kostituzzjonali stess fis-sentenza ta' ***J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et*** *li fuqha ġew ibbażati ż-żewġ sentenzi l-oħra* ***Perit Ian Cutajar et vs Avukat Ġenerali*** *u* ***Baldacchino Holdings Limited (C-10716) vs Avukat Ġenerali et****, li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani. Dan minħabba li ma jimponi ebda indiċi jew formola matematika li torbot idejn il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' fil-likwidazzjoni tal-Kumpens mogħti minnu taħt l-Artiklu 41 (b) l-Kap. 199. Għaldaqstant u fi kliem il-Qorti fil-każ ta'* ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et****, "l-Bord bl-ebda mod m'għandu jdejh imxekla bil-liġi [taħt il-Kap. 199], kuntrarjament għal dak li jagħmel il-Kap. 69".*

*B'dan il-mod il-Qorti tqis li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qiegħed iżomm dak il-bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sid kif rikjest fl-istess artikolu Kostituzzjonali u Protokollari. Dan "****<u>għaliex filwaqt li s-sid ma jistax jieħu faċilment il-pussess tar-raba' mingħand l-inkwilin stante l-limitazzjonijiet li tipprovdi għalihom din il-liġi, huwa għandu mezz li jassigura li jirċievi kumpens xieraq għal dan, billi jirrikorri quddiem il-Bord sabiex tiġi stabbilita dik il-qbiela xierqa fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ.</u>"*** *(ibid.)*

Inkwantu tibdiliet fil-kundizzjonijiet tal-kirja, partikularment żiedet fil-ħlas ta' kera, il-prassi tal-Bord li ma jaħdimx il-kumpens fuq kriterji tas-suq ħieles hija biss "prassi", kif espremiet l-istess Qorti Kostituzzjonali stess fis-sentenza ***J & C Properties Limited (C. 29114) vs Nazzareno Pulis et****. Din il-prassi ma hiex stipulata fil-liġi taħt il-Kap. 199. Għaldaqstant ma taħtix għal din is-sitwazzjoni l-istess liġi. Ladarba l-Kap. 199 ma joħloq l-ebda tip ta' limitazzjoni bħal din, il-Qorti m'għandhiex tiddikjarha leżiva tad-dritt fundamentali sanċit fl-imsemmi artikolu konvenzjonali u protokollari għaliex hija d-deċiżjoni tal-Bord li tkun ħolqot din it-tip ta' limitazzjoni u mhux il-Kap. 199. Jekk qatt, meta ma jkunx hemm deċiżjoni tal-Bord li ma tissodisfax dak li tgħid il-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni jista' jkun hemm lok li tinbet l-azzjoni Kostituzzjonali. F'dan il-każ deċiżjoni mill-Bord fil-konfront tar-Rikorrenti ma hemmx. Dan peress li l-istess Rikorrenti qatt ma rrikorrew għal quddiemu skont kif jipprovdi l-Artikoli 3 jew 4 tal-Kap. 199.*

Fl-aħħar nett hemm konsiderazzjonijiet oħra u importanti li din il-Qorti tħoss li għandha tagħmel.

Meta eżaminat il-provi li jemerġu mill-atti, minn imkien ma jirriżulta b'mod ċar ***meta bdiet din il-kirja.*** *Zgur li ma hux minnu li kienet ilha ġenerazzjonijiet sħaħ tinkera, kif xehed ir-rikorrent nomine u anke intqal*

fir-irikors promtotur għaliex kif diġa' aċċennat aktar 'l fuq, mix-xhieda ta' Anthony Zammit, kien hu l-ewwel wieħed li hadha mingħand is-sid. Hadd ma ħass li kellu jesebixxi xi riċevuti tal-ħlas tal-qbiela biex forsi din il-Qorti setgħet torbot il-konsiderazzjonijiet tagħha ma xi sena partikolari. Kull ma nafu hu li skont l-imsemmi Anthony Zammit il-kirja ħadha meta kien għad kellu 20 sena. Kemm għandu eta' din il-Qorti ma tistax tippresumiħ. Il-Qorti ma tistax tiddesumi hi dati rilevanti għal każ. Fatt bħal dan jispetta lir-rikorrent nomine jipprovaħ.

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 ukoll hekk:

> *"Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess ta' xi raba',* ***jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut****, huwa għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fiħ. (Emfażi tal-Qorti).*

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

Minn dan jitnissel l-argument, li s-sid, f'każ ta' kirja agrikola, li ma jkunx għamel din l-għażla, minn 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 ma hux minnu li il-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 jinghad illi lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistghu jigu akkordati termini jew kondizzjonijiet li jipprivaw lill-kerrej minn xi jedd jew beneficcju li jkun akkwista bil-Kap 199." Dan ir-raġonament japplika biss, fin-nuqqas li l-kirja sa mill-bidu tagħha tkun saret bl-operazzjoni tal-liġi u mhux bi ftehim. Meta ma jsirx ftehim tkun għażla tas-sid (għall-interpretazzjoni xi jfissru dawn ix-xorta ta' artikoli ara* ***Sentenza tal-Prim awla tat-30 ta' Settembru, 2021 fl-ismijiet Emanuele u Josephine konjuġi Caruana -vs- Paul Micallef****).*

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

8. Dwar l-Art. 6 tal-Konvenzjoni, l-Ewwel Qorti qalet:

"Ir-rikorrenti jilmentaw li ġie leż id-dritt taħt dawn l-artikoli mhux għax f'xi proċeduri għal deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tagħhom huma ma ngħatawx smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn qorti jew awtoritá oħra ġudikanti indipendenti u imparzjali. Ir-rikorrenti qed isostnu l-ilment tagħhom abbażi ta' dawn l-artikoli tal-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta għaliex ma jagħtuhomx rimedju effettiv għal raġunijiet minnhom premessi (ara premessa xviii tar-rikors promotur).

Il-Qorti għalhekk tifhem li r-rikorrent qiegħed jilmenta li ma inagħtax smiegħ imparzjali jew ma jistax jingħata dan is-smiegħ, mhux minħabba tul irraġjonevoli ta' proċedura jew minħabba nuqqas ta' imparzjalita' mill-membri tal-Bord, iżda għaliex qabel dawn il-proċeduri ma' hemmx liġi idoneja li toffri rimedju kif irid l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni jew l-ermenatika sentenzjali dwar dan l-aspett.

Għalhekk huwa ċar li r-rikorrent nomine qiegħed jillimita dan l-ilment għall-fatt li ma' għandux rimedju effettiv għaliex kif jgħid huwa stess, ma jistax iżid il-kera fid-dawl ta' kif il-Bord dejjem jippronunzja ruħhu f'dan ir-rigward.

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

F'dan ir-rigward intqal, li "Article 13 cannot be read as requiring the provision of an effective remedy that would enable the individual to complain about the absence in domestic law of access to a court as secured by Article 6 § 1" (ara ***Sentenza tal-ECHR fl-ismijiet Yassar Hussain -vs- the United Kingdom, 2006, § 26****).*

Hija l-fehma ta' din il-Qorti, li huwa ravviżabbli li f'ċertu każijiet ta' liġijiet ordinarji jista' jkollok smiegħ xieraq u li għalhekk ma hemmx ksur tal-artikolu 6 (Kon) jew 39 (Kost), għalkemm l-istess liġi nnifisha ma tagħtix rimedju. Per eżempju, dan jista' jkun il-każ huwa f'azzjoni taħt artikolu 469A tal-Kap 12 peress li hawn, il-Qorti tista' biss tagħti dikjarazzjoni li l-għemil ta' Awtorita' pubblika huwa ultra vires mingħajr pero', ma tista' tkun sostitwita d-diskrezzjoni tal-imsemmija Awtorita' b'dik tal-Qorti. Pero' dan ma jfissirx li l-individwu ma jistax ifittex għall-otteniment ta' rimedju effettiv".

9. L-Ewwel Qorti qalet li l-Art. 3, 4 u 14 ma jinċidux fuq il-proċedura iżda s-sustanza ta' dak li tiddisponi l-liġi. Bl-applikazzjoni tagħhom ma jfissirx li l-attur ma jingħatax smigħ xieraq minħabba xi żvantaġġ proċedurali. Għalhekk ċaħdet l-ilment.

10. Fil-5 ta' Lulju 2022 l-Avukat tal-Istat wieġeb u ta r-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell tal-attur. Il-konvenut l-ieħor ma weġibx.

Konsiderazzjoni.

11. L-ewwel ilment tal-atturi hu li hemm ksur għaliex l-attur mhuwiex jingħata kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li għandha tkun mhux wisq inqas minn kemm jista' jdaħħal is-sid fis-suq ħieles.

12. L-għalqa magħrufa bħala 'Tal-Barrani', limiti taż-Żejtun fiha kejl ta' 7,493 metri kwadri u titħallas qbiela ta' €51.51 kull sena. Kirja protetta taħt l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri tar-Raba' (Kap. 199), fejn sid il-kera jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex ma jġeddidx il-kirja jekk sid il-kera jagħti prova ta' waħda miċ-ċirkostanzi li tissemma f'Art. 4(2) ta' dik il-liġi.

13. Hu ovvju li f'kirjiet ta' din ix-xorta m'hemmx data definita meta sid il-kera ser jerġa' jieħu lura l-art taħt idejh, ġaladarba r-rilokazzjoni sseħħ bis-saħħa tal-liġi u iktar u iktar meta tqis id-definizzjoni wiesa' tal-kelma 'kerrej'.

14. Fil-każ in eżami mhux magħruf eżatt kemm ilha sseħħ il-kirja u ma ġewx preżentati riċevuti tal-qbiela. Però l-inkwilin xehed li l-għalqa ilha għandu minn meta kellu għoxrin sena. Jekk wieħed jibbaża l-età tal-inkwilin fuq in-numru tal-karta tal-identità tiegħu, għandu viċin it-tmenin sena.

15. L-Ewwel Qorti nkarigat lill-Perit Alexei Pace sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-art. Fir-rapport jingħad li:

i. Fis-sena 2021 l-art kellha valur ta' €330,000 u valur lokatizju ta' €3,300 fis-sena bħala art agrikola. Fir-rapport jingħad li, *"Il-valur mogħti*

jikkunsidra l-art għal użu ta' arable farming kif inhi bħalissa u mhux għat-trobbija tal-bhejjem jew għal skopijiet ta' rikreazzjoni jew kummerċjali".

ii. Il-valur lokatizju fis-sena 1987 kien €282; fis-sena 1992 kien €405; fis-sena 1997 kien €582; fis-sena 2002 kien €835; fis-sena 2007 kien €1,199; fis-sena 2012 kien €1,721; fis-sena 2017 kien €2,471.

16. F'kawżi ta' din ix-xorta din il-Qorti diġà qalet li r-restrizzjonijiet fil-Kap. 199 fuq id-drittijiet ta' sid il-kera huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi (eżempju **J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et** tat-23 ta' Novembru 2020 u **Vincenza Magro v. L-Avukat tal-Istat** tal-31 ta' Mejju 2023). F'dan ir-rigward hemm il-ħtieġa tal-protezzjoni tas-settur agrikolu fil-pajjiż. Wieħed irid jiftakar li bit-trapass ta' żmien l-art agrikola f'Malta qiegħda ssir iktar skarsa u wkoll li l-maġġioranza tal-bdiewa f'Malta mhumiex sidien tal-art agrikola li jaħdmu, iżda jikruha jew mingħand il-Gvern jew il-privat.

17. Però l-kwistjoni hi dwar jekk sid il-kera huwiex jirċievi kera xierqa u proporzjonata. Hu b'kera xierqa li jista' jintlaħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess ta' sid il-kera sabiex ma jispiċċax iġorr il-piż kollu hu.

18. Il-problema mhijiex minħabba l-fatt li hu biss f'ċertu każijiet li sid il-kera jista' jitlob li ma jġeddidx il-kirja u lanqas minħabba l-fatt li wara li ssir il-kirja ma jistax isir ftehim li jmur kontra d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199. Dawk ir-restrizzjonijiet huma meħtieġa sabiex l-inkwilin ikun protett. Dan apparti li mhuwiex korrett l-attur meta jgħid li l-liġi tagħmilha impossibbli għal sid il-kera li jieħu lura l-pussess tal-fond, peress li l-liġi stess tipprovdi każijiet fejn sid il-kera jista' jieħu lura l-pussess tal-art agrikola (ara Art. 4 tal-Kap. 199). Dan apparti li l-fatt li mhux magħruf meta sid il-kera ser jieħu lura l-pussess tal-art f'idu, mhuwiex fattur determinanti sabiex jiġi determinat jekk hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u Art. 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-problema hi li b'dawk ir-restrizzjonijiet, il-liġi kif kienet u kienet qiegħda tiġi applikata ma kinitx tiggarantixxi kera xierqa għal sid il-kera.

19. Il-kirja inkwistjoni ma kinitx xi kirja reċenti. Hu minnu li fil-bidu tal-kirja ma kien hemm xejn x'iżomm lil sid il-kera milli timponi l-kera li riedet, madankollu meta snin ilu bdiet il-kirja fejn seta' wieħed jobsor li l-prezzijiet tar-raba' ma jibqgħux dak li kienu xi darba snin twal ilu ?

20. Min-naħa l-oħra l-Qorti għandha d-dubji kemm bil-valur lokatizju li ta l-perit tekniku, sid il-kera ser jirnexxielu jikri r-raba' għal skop agrikolu. L-eżerċizzju m'għandux ikun li timponi fuq il-kerrej żieda fil-qbiela tali li jitpoġġa f'sitwazzjoni li ekonomikament ma jkunx iktar vijabbli għalih li

jkompli jaħdem ir-raba'. Madankollu xorta jibqa' l-fatt li kera ta' €51 fis-sena hi baxxa wisq għal dik ir-raba' kollha.

21. 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 li:

> *"(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-kwalita' u profondita' medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt l-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibilita' għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal"*.

22. 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.

23. Wara l-emendi li saru fil-Kap. 199 bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-23 ta' Diċembru 2022, inbidel il-mod kif issir ir-reviżjoni tal-kera. Il-mertu ta' din il-kawża mhumiex l-emendi li saru fil-liġi prinċipali bil-għan li sid il-kera jibda jirċievi kera iktar diċenti. Liġi li daħlet fis-seħħ fil-mori tal-kawża li fetaħ l-attur.

24. Għal dak li jirrigwarda l-kumpens, il-Qorti spjegat li l-valur tal-art għandu jkun dak mogħti fil-*causa mortis* fl-ammont ta' €95,000. Din il-Qorti ma taqbilx. Dak il-valur qiegħed ċertament jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li r-raba' hi b'kera għand il-konvenut Zammit. Kirja protetta li bilfors għandha impatt fuq il-valur tar-raba' fis-suq ħieles. Mod tixtri raba' vakanti u mod tixtri raba' soġġetta għall-kirja protetta.

25. Dwar l-ilment li hemm ksur tal-Art. 6 tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba li jallegaw li l-Kap. 199 ma jagħtihomx rimedju effettiv, fis-sentenza <u>**J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et**</u> tat-23 ta' Novembru 2020, din il-Qorti diġà għamlitha ċara:

> *"17. 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".*

26. L-Avukat tal-Istat m'għamel l-ebda argument li jista' jikkonvinċi lil din il-Qorti mod ieħor. Għalkemm fir-rikors tal-appell l-atturi għamlu wkoll referenza għall-Art. 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, dan ma kienx wieħed mill-ilmenti tal-atturi fir-rikors promotur. Dan apparti li b'din is-sentenza l-attur ser ikun qiegħed jingħata rimedju għall-ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt Art. 37 tal-Kostituzzjoni u Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

27. Fir-rigward tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tosserva l-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap. 199)[1] daħal fis-seħħ wara l-Kostituzzjoni. Din il-Qorti fis-sentenza **J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et** diġà għamlitha ċara li:

> *"12. Il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa infondat. L-Artikolu 37(2)(f) jipprovdi espressament li l-Artikolu 37 ma japplikax għal dak li jirrigwarda t-tehid ta' proprjetà bħala inċidentali għall-kirja. Il-Qorti tosserva però li permezz ta' din il-kawża l-attriċi mhijiex qed tilmenta dwar tehid ta' proprjetà, il-pussess ta' liema ġie wara kollox mogħti liberament lill- inkwilin mill-awturi tal-attriċi meta sar il-ftehim ta' kera. L-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-kontroll ta' użu tal-proprjetà tagħha, primarjament billi skont hi l-liġi ġġiegħla tkompli ġġedded il-kera u timponi kondizzjonijiet li joħolqu piż individwali eċċessiv kontra tagħha. Inoltre, parti sostanzjali mill-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-quantum tal-kera pagabbli lilha b'konsegwenza tal- Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kwistjoni li dwarha żgur mhijiex eskluża l-applikabbilità tal-Artikolu 37 permezz tas-sub-inċiż ċitat mill-Avukat tal- Istat".*

[1] Att XVI tal-1967.

28. Għal dak li hu kumpens, l-attur akkwista l-art flimkien ma' ħutu permezz ta' legat imħolli lilhom minn Caterina Bonavia li mietet fit-30 ta' Lulju 2019. Il-wirt tagħha regolat b'testment tad-19 ta' Lulju 2016 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar. Il-werriet ta' Caterina Bonavia hu ħaddieħor. Mela l-jedd tal-attur għall-kumpens hu *semmai* minn meta akkwista sehem bħala legatarju (il-legat kien bejn tmint aħwa) u eventwalment sar sid uniku tar-raba' permezz ta' att ta' diviżjoni tal-4 ta' Frar 2020. L-attur stess fir-rikors tal-appell irrikonoxxa li l-jedd għall-kumpens hu, *"xiii..... mill-perjodu li huwa wiret il-fond in kwistjoni taħt titolu partikolari, ossia legat"*.

29. L-awtriċi tal-attur mietet fit-30 ta' Lulju 2019 u l-attur fetaħ il-kawża fis-27 ta' Mejju 2021. Il-qasma li biha l-attur sar sid assolut tal-fond saret fl-4 ta' Frar 2021. Mal-mewt ta' Caterina Bonavia, l-attur akkwista sehem ta' parti minn tmienja mir-raba' oġġett tal-kawża. Qabel dakinhar l-attur kien wieħed minn tmien aħwa. Skont ir-rapport tal-perit tekniku l-valur lokatizju tar-raba' fis-sena 2019 u 2020 kien €2,471, filwaqt li fl-2021 kien €3,300. Fis-sentenza riċenti ta' **Vincenza Magro v. L-Avukat tal-Istat et** tal-31 ta' Mejju, 2023 il-Qorti Kostituzzjonali applikat il-linji gwida tas-sentenza **Cauchi v. Malta** tal-QEDB. Minħabba l-perjodu ferm limitat li għalih l-attur għandu jedd għall-kumpens u ċirkostanzi oħra li ssemmew f'dan il-paragrafu, il-Qorti hi tal-fehma li f'dan il-każ m'hemmx lok biex

tiffissa l-kumpens a bażi ta' dik is-sentenza. Għalhekk tiffissa kumpens pekunjarju ta' ħames mitt ewro (€500) u kumpens non-pekunjarju ta' ħamsin ewro (€50).

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tal-attur sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata fis-sens biss li:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet 3 sa 8 tat-tweġiba tal-Avukat tal-Istat.

2. Tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Zammit.

3. Tiddikjara li kienu qegħdin jinkisru l-jedd tal-attur għat-tgawdija ta' ħwejġu (Art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea) minħabba l-fatt li l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199) ma kienx jiggarantixxi ħlas ta' kera xierqa lill-attur bħala sid il-kera. Hekk ukoll issib ksur tal-Art. 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għar-raġuni li ngħatat hawn fuq.

4. Tillikwida l-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' sitt mitt ewro (€600) u kumpens non-pekunjarju ta' ħamsin ewro (€50), ammont li għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat bl-imgħax ta' 5% mil-lum.

Spejjeż taż-żewġ stadji huma a karigu tal-Avukat tal-Istat b'dan li l-ispejjeż tal-perit tekniku jinqasmu nofs bin-nofs bejn l-attur u l-Avukat tal-Istat ġaladarba saru stimi tal-valur tal-fond u valur lokatizju għall-perjodi fir-rigward ta' liema l-attur qatt ma kien intitolat għall-kumpens.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm