QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 28 ta' Settembru, 2023

Numru 2

Rikors Numru 248/21TA

Raphael Farrugia (ID 685445M), Maria Anunziata sive Nancy Camilleri (ID 204244M), Margaret sive Margie Burckhardt (ID 702747M) u Maria Theresa sive Marthese Rizzo (ID 697851M)

vs

Avukat tal-Istat
U
Michael Farrugia (ID 51758M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Raphael Farrugia u oħrajn (ir-rikorrenti) tal-21 ta' April 2021 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:

1. "Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-ghelieqi li jinsabu fil-kontrada ta' Wied Incita sive ta' l-Inbid ta kejl ta' cirka 14,497mk limiti ta' Haz-Zebbug liema ghelieqi jinsabu imqabbla lill-intimat versu l-kera ta' €12.82 fis-sena

2. Illi l-ghelieqi in kwistjoni ilhom mikrija ossia mqabbla ghal generazzjonijiet shah lill-antekawza ta' l-intimat.

3. Illi dan il-fond gia akkwistat originarjament minn nannu ta' l-esponenti ossija Savero Gatt permezz tal-kuntratt tal- 15 ta' Frar 1936 fl-atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok B

4. Illi sussegwentament permezz tal-kuntratt tat-23 ta' Dicembru 1961 fl-Atti tan-Nutar George Cassar, li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok B, l-fond in kwistjoni gie akkwistat mill-genituri ta' l-esponenti.

5. Illi wara l-mewt ta' missier l-esponenti, ossija Jospeh Farrugia, l-wirt tieghu u ghalhekk nofs indiviz ta' l-ghalqa in kwistjoni iddevolviet fuq l-esponenti.

6. Illi Giale sive Jole Farrugia mietet fis-17 ta' Marzu 2001 u l-writ taghha inkluz l-art in kwistjoni iddevolviet fuq l-esponenti kif jirrizulta mit-testment sigriet tal-1 ta' Settembru 1993 fl-Atti tan-Nutar Hugh Grima u l-causa mortis tas-17 ta' Settembru 2001 fl-Atti tan-Nutar Hugh Grima li kopja taghhom qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok C u D rispettivament.

7. 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.

8. Illi l-valur lokatizzju tal-ghalqa de quo huwa huwa certament ferm aktar mill-qbiela ta €12.81 fis-sena u ghalhekk 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 bhala gabillotti tal-istess ghalqa.

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

14. Illi apparti dan kollu l-ligi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx ghall-gabbellagg tal-qbiela tar-raba` waqt li fondi ohra ossia proprjeta` immobbiljari ohra il-kirjiet taghhom wara l-1 ta' Gunju 1995 jistghu jigu terminati ghax iz-zmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.

15. 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' €12.81 fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghalqa de quo fis-suq hieles huwa ferm aktar.

16. Illi kull awment li jista talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irrizorju u ma jikkombacjax mal-valur lokatizju tal-ghalqa fis-suq.

17. 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.

18. 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.***

19. 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.***

20. 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).***

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

22. 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.

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

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, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Michael Farrugia ghall-ghelieqi jinsabu fil-kontrada ta' Wied Incita sive ta' l-Inbid ta kejl ta' cirka 14,497mk limiti ta' Haz-Zebbug kif murija fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok A, proprjeta' tar- rikorrenti, u jirrenduha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

(II) **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom ossia l-ghelieqi jinsabu fil-kontrada ta' Wied Incita sive ta' l-Inbid ta kejl ta' cirka 14,497mk limiti ta' Haz-Zebbug kif murija fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok A, fil-process, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol

tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz ir-ripresa tal-ghalqa de quo.

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

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

(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) tal-14 ta' Mejju 2021 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:

1. "Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti jrid iressaq prova konvincenti li l-proprjeta' in kwistjoni hija tabilhaqq soggetta ghall-kirja li hija regolata bil-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi rilevat illi l-procedura odjerna hija intempestiva stante illi jezistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li r-rikorrenti jista' juzufruwixxi ruhu minnhom biex jipprendi l-pussess tal-fond de quo;

L-Ewwel Talba

3. Illi qabel xejn jigi eccepit

4. Illi l-esponenti joggezzjona ghall-ewwel talba stante li ma hux minnu li l-Artikolu 3, 4, u 14 tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta jrendu impossibbli li r-rikorrenti jiehu lura l-pussess tal-proprjeta` de quo minhabba xi obbligi ta' rilokazzjoni taht l-istess Kap.199;

5. L-Artikolu 3 tal-Kap.199 ma jaghti ebda dritt ta' rilokazzjoni, allura l-ewwel talba, sa fejn tattakka din il-Ligi partikolari, ma tistax tintlaqa stante li ma tirrizultax kif dedotta. Dan l-Artikolu jipprovdi biss il-mekkanizmi il bihom jistghu jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja. Ghaldaqstant lanqas ma jista' jinghad illi dan l-Artikolu jaghti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u certament ma jistax jinghad illi dan l-Artikolu jrendi r-ripriza tal-pussess da parti tas-sid impossibbli.

6. L-Artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi varji istanzi meta l-kirja tista jew ma tiggeddidx jew tigi terminata u jipprovdi mekkanizmu legali quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', f'kaz li s-sid ma jilhaqx ftehim ma' l-inkwilin. Ghaldaqstant lanqas ma jista' jinghad illi dan l-Artikolu jaghti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u certament ma jistax jinghad illi dan l-Artikolu jrendi r-ripriza tal-pussess da parti tas-sid impossibbli. Ghalhekk, l-ewwel talba, sa fejn tattakka dan l-Artikolu, lanqas ma tista tintlaqa stante li ma tirrizultax kif dedotta;

7. Jirrizulta car mill-istess Artikoli 3 u 4 illi s-sid jista' jilhaq ftehim ma' l-inkwilin sia ghat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja u anke t-terminazzjoni taghha – altru li r-rikorrenti jibqa` sfurzat f'kirja li ma jridx *ad eternum*. Madanakollu, ir-rikorrenti jonqos milli japprezza illi meta huwa akkwista jew wiret il-fond de quo huwa dahal fi ftehim vinkolanti, u ghaldaqstant, jekk huwa jrid jirrexxindi dan il-ftehim, jew irid jippatteggja ma' l-inkwilin jew inkella juzufruwixxi mill-mekkanizmu legali applikabbli ghall-kaz tieghu;

8. L-Artikolu 14 tal-Kap.199 ma jzommx jew ma jwaqqafx lill-partijiet koncernati milli jilhqu ftehim kif inghad izjed 'l fuq, jew illi jirrikorru ghall-mekkanizmi legali mahsuba fl-istess Kap.199;

It-Tieni Talba

9. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti kif allegat minnu, u ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu michuda;

10. Illi ma huwiex misthoqq l-ilment tar-rikorrenti fejn jghidu li ma tistax tawmenta l-qbiela. Skond l-Artikolu 3 tal-Kap 199, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jista' jintalab mis-sid jaghmel kundizzjonijiet godda fil-kirja biex il-kirja tieghu tigi regolata bhal kirjiet ohra ta' ghelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gzira. Dan ifisser li jekk sid il-kera juri li fil-qrib hemm art ohra paragunabbli ghal tieghu, fejn il-valur tal-kera mhallas ikun hafna aktar gholi mill-valur tal-kera li jkun

qieghed jircievi hu, allura dak is-sid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tieghu joghla daqs l-ammont tal-kera li jkun qieghed jithallas fuq ir-raba' simili ghal tieghu;

11. Illi, kif diga` premess, l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap.199 ihallu f'idejn il-partijiet il-fakulta` biex jaslu fi kwalunkwe ftehim, u jekk dan ma jirnexxiex jipprovdu mekkanizmu legali li jaghti certezza procedurali lil min ikun;

12. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, dan ma jistax jintlaqa stante li l-Artikolu 37 jikkontempla biss kazijiet ta' tehid forzuz minghajr hlas ta' kumpens adegwat u certament mhux meta l-partijiet volontarjament jidhlu f'kuntratt ta' kera, bhal ma hi l-qbiela;

13. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, ghandu jinghad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta` proprjeta` skond l-interess generali. F`dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x`inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien ta' l-interess generali. Sewwasew, il-Kap 199 tal-Ligijiet ta` Malta ghandu: (i) ghan legittimu ghax johrog mil-Ligi, (ii) huwa fl-interess generali ghax huwa mahsub biex iheggeg u jhares it-tkabbir ta` prodotti agrikoli, fjuri u sigar tal-frott li huma mehtiega ghall-hajja; u (iii) izomm bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b`mod ġenerali. Jigi b`hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap 199 ghandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

14. Illi dwar l-ilment tar-rikorrenti kif mibni fuq l-**Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, u **l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni**, l-esponent jissottometti li l-kuncett kollu ta` smiegh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mall-principji tal-ermenewtika legali izda huwa mixhut esklussivament fuq il-*"procedural fairness"* ta` kawża. L-access għall-Qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma` xi nuqqas procedurali, dan l-ilment għandu jiġi michud ukoll;

It-Tielet, Ir-Raba' , u l-Hames Talbiet

15. It-tielet talba qed tigi opposta in kwantu, kif diga` hawn fuq premess, it-talbiet precedenti ghandhom jigu michuda;

16. Illi fir-rigward tat-talba ghal danni pekunjarji, din hija opposta, u f'kull kaz, l-oneru tal-prova ta' kwalunkwe dannu allegat jinkombi fuq ir-rikorrenti;

17. Illi t-talba ghal danni non-pekunjarji qed tigi opposta;

18. Illi jsegwi li l-esponenti m'ghandux jigi kkundannat ihallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti;

19. Illi dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat ir-risposta ta' Michael Farrugia (l-intimat inkwilin) tal-25 ta' Mejju 2021

li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:

1. "Qabel kollox ir-rikorrenti qieghdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom, u għalhekk, dawn jeħtieġu li qabel xejn jipprovaw t-titolu taghhom kif trid il-liġi.

2. Preliminarjament u fl-ewwel lok, ir-rikorrenti ma eżawrixxewx ir-rimedji ordinarji li tipprovdilhom il-liġi u qieghdin jittantaw jiggwadanjaw żgumbrament minn proprjetà immobbli, *fast track* minghajr ma jinvokaw ir-rimedji ordinarji li jipprovdihom il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta stess.

3. Fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, 1-esponenti m'hux u qatt ma jista' jkun responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din 1-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-leġiżlamenti li saru tul iż-żmien bil-ħidma u bl-introduzzjoni tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta u allura, kwalunkwe rimedji mogħtija ma għandhomx ikunu tali li jmorru kontra 1-esponenti. Fi kwalunkwe każ, u b'żieda mal-premess, 1-esponenti m'għandux jiġi ikkundannat iħallas xi kumpens u wisq anqas 1-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

4. Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħġobha tagħti din 1-Onorabbli Qorti, jeħtieġ dejjem tassigura illi jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbiltà tar-rikorrenti għal-lanjanzi imressqa minnhom, hekk kif ukoll billi jinżamm il-proporzjon neċessarju illi jieħu qies tal-mezzi limitati tal-esponenti, u tal-leżjoni illi tali deċiżjoni tista' ssib fil-konfront tiegħu.

5. Fir-raba' lok, u mingħajr ebda preġudizzju għal-premess, tenut kont li r-rikorrenti qiegħdin jinvokaw il-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li r-rikorrenti imkien u qatt ma sofrew tehid forzuż tar-raba' *de quo*. Se mai din il-proprjetà ġiet biss ikkontrollata u mhux meħuda bil-forza. Illi allura r-rikorrenti qatt ma jistgħu jinvokaw dan 1-artikolu biex fuqu issejjsu t-talbiet tagħhom. Altrimenti ir-rikorrenti (u/jew 1-awturi tagħhom), anke bil-ħidma tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma ġewx imneżża minn kull dritt li dawn għandhom fuq dan ir-raba'. Tabilħaqq u f'każ li 1-istess rikorrenti jipprovaw li huma 1-aventi kawża tal-awturi tagħhom, skont il-liġi, it-titolu tagħhom jibqa' bla mittiefes anke bil-ħidma tal-liġijiet antiki li jirregolaw il-qbiela. Għalhekk 1-ilment tar-rikorrenti mhux milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement għandu jiġi imwarrab.

6. Fil-ħames lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, 1-invokazzjoni tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni hija improponibbli. Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta imkien ma jimbarra aċċess fil-litiġjuż; wisq anqas joħloq xi lezzjoni ta' nuqqas ta' smiegħ xieraq. Tabilħaqq ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw min tali nuqqas jekk din hija 1-ewwel u 1-unika kawża li infetħet bejn il-partijiet.

7. Fis-sitt lok, f'dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-esponenti, tali talba m'għandiex tiġi akkordata minn dan il-forum. Jingħad li Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta — 1-kapitolu li jirregola il-qbiela odjema — jikkontempla diversi ċirkostanzi ordinarji fejn il-qbiela maħluqa bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet ta' dan il-Kapitolu, għandha tintemm u meta 1-inkwilini għandhom jiġu ordnati jiżgumbraw mir-raba' in kwistjoni. Tali talbiet għall-eventwali żgumbrament se mai kellhom jiġu mressqa quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' skont kif ried il-leġslatur; b'hekk din il-Qorti mhix il-forum kompetenti biex tiżgombra lill-esponenti. Din l-eċċezzjoni għandha tgħodd ukoll anke jekk f'każ li din 1-Onorabbli Qorti kellha issib li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew miksura.

8. Fis-seba' lok, u b'rabta mal-premess, mingħajr ebda preġudizzju, fuq l-istess talba għar-ripreża tal-pussess (parti mit-tieni talba) dwar l-iżgumbrament tal-esponenti, għandu jingħad ukoll li din 1-Onorabbli Qorti, dejjem trid tara li isir bilanċ — bejn il-weġgħa tas-sidien u bejn ċirkustanzi li jsibu ruħhom fihom intortament l-inkwilini bħall-esponenti *de quo*. Inkwilini bħall-esponenti in kwistjoni m'għandhomx jaħtu u/jew iwieġbu għan-nuqqasijiet leġislattivi. Huwa minnu li din 1-Onorabbli Qorti hija mgħonija b'setgħat infiniti li forum oħrajn m'għandhomx, iżda ma jfissirx li s-sejbien tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali inflitta mill-Istat, għandha twassal għall-iżgumbrament ta' gabilotti li għal snin sħaħ — taħt il-protezzjoni tal-liġi — ħadmu ir-raba' b'mod xieraq, ħallsu l-qbiela, u ħarsuh daqs li kieku kien tagħhom. Illi, frankament jekk din it-talba kellha tintlaqa, l-iżgumbrament awtomatiku tal-esponenti mingħajr ebda konsiderazzjoni oħra għajr il-leżjoni tad-drittijiet tas-sidien maħluqa mill-Gvern, sejjer iwassal għal ksur tad-drittijiet tal-inkwilin min naħa l-oħra. Illi fi kwalunkwe każ, kwalunkwe rimedju li

jingħata m'għandux jingħata kontra l-inkwilin esponenti, 'l ghaliex jekk kemm-il darba din il-Qortki kellha ssib xi ksur tal-jeddijiet tal-esponenti, il-ħati żgur li m'hux — jew m'għandux ikun — l-esponenti. Għalhekk t-talba għar-ripreża tar-raba' għandha tiġi mwarrba.

9. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti u dokumenti kollha.

Semgħet ix-xhieda tal-partijiet.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

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

Punti ta' Fatti

1. Ir-rikorrenti għandhom territorju ta' għad ta' għelieqi jinsabu fl-inħawi ta' Wied Inċita fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ ta' circa 14,497 mk. Dawn l-għelieqi huma mqabbla lill-intimat inkwilin versu l-ħlas ta' €12.82 fis-sena.

2. Oriġinarjament dawn l-għelieqi kienu akkwistati min-nannu tagħhom Saverio Gatt bis-saħħa ta' kuntatt fl-atti tan-nutar Saverio Borg Olivier tal-15 ta' Frar 1936. Ir-rikorrenti wirtu din il-propjeta' mingħand il-ġenituri tagħhom li da parti tagħhom akkwistaw dawn l-għelieqi bis-saħħa ta' kuntratt tal-15 ta' Frar 1961.

3. Min-naħa tiegħu l-intimat, li illum għandu 65 sena, ilu jgawdi din il-qbiela għal ħafna snin u jgawdi mill-protezzjoni li jagħti il-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta, fost oħrajn il-proroga tal-kirja ope legis u kontroll ta' kemm għandu jitħallas qbiela lis-sidien.

4. Għalhekk dawn tal-aħħar għamlu din il-proċedura għaliex jgħidu li qegħdin jinkisrulhom id-drittijiet tagħhom kif spjegati fir-rikors promotur.

Punti ta' Liġi

5. 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 fost oħrajn id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-art in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u kif ukoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

6. L-intimat inkwilin huwa protett bid-disposizzjonijiet tal-Kap 199 u senjatament jirreferu għall-artikoli 2, 3, 4 tal-istess liġi, liema disposizzjonijiet jagħmluha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-propjeta' peress li din il-liġi tippermetti ope legis it-tiġdid tal-kirja b'mod awtomatiku u li l-kera li titħallas ossija qbiela li titħallas hija waħda li b'ebda mod ma tirrifletti l-valur rejali tal-propjeta'. Għalkemm ma qaluhiex espressament, il-Qorti tifhem, li anke fid-dawl ta' pronunzjamenti tal-ECHR, huma qegħdin jilmentaw li dawn id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qegħdin iċaħħduhom mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom.

7. Dan ifisser ukoll li l-liġi kif inhi tammonta għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetá tagħhom liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jingħabbu bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat. Inkwantu l-applikazzjoni tal-liġi sa fejn

jirrigwarda kirjiet agrikoli ġie ukoll osservat fis-**Sentenza ta' J & C Properties Limited (C. 29114) -vs- Nazzareno Pulis** et mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali li bl-istess raġunament li: "*Fejn jidhol l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, kienu diversi d-decizjonijiet tal-qrati taghna fejn kienet dikjarata vjolazzjoni. Il-qorti tosserva illi l-bicca l-kbira tad-decizjonijiet tal-qrati taghna kienu jolqtu l-applikazzjoni tal-Kap 158. Ohrajn kienu jirrigwardaw l-applikazzjoni tal-Kap 69. Il-kaz tal-lum jittratta dwar allegata vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni bl-applikazzjoni tal-Kap 199. Il-qorti tghid illi, anke ghall-kaz in ezami, ghandu jghodd dak li hareg mill-gurisprudenza tal-qrati taghna fil-kazi li ghalihom saret referenza aktar kmieni*" (Ara **Sentenza fl-ismijiet Bradshaw and Others -vs- Malta deċiża 23 ta' Ottubru, 2018**).

8. Pero' apparti tal-artikoli fuq imsemmija, ir-rikorrenti jilmentaw ukoll mill-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għal smiegħ xieraq u li qegħdin ikunu diskriminati għal mod kif qegħdin u trattati bħala sidien ta' art agrikola. Għalhekk jinvokaw ukoll il-ksur tal-artikolu 6 u 39 tal-Konvenzjoni u tal-Kostituzzjoni rispettivament u kif ukoll tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

Konsiderazzjonijiet

9. Jibda biex jingħad li fil-mori ta' dawn il-proċeduri seħħew żewġ żviluppi tax-xorta legali li ċertament jinċidu fuq id-deċiżjoni ta' din il-Qorti.

L-ewwel żvilupp jirrigwarda tibdiliet fil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023 żied l-Artikolu 4(2A) mal-Liġi prinċipali. Dan l-artikolu jipprovdi hekk:

"*Meta t-tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja taħt dan l-artikolu jkun jikkonsisti f'żieda fil-kera għandhom japplikaw id-dispożizzjonijiet li ġejjin:*

(a) is-sid għandu fir-rikors tiegħu jindikab'kemm għandha togħla l-kera;

(b) il-kerrej min-naħa tiegħu għandu jindika fir-risposta tiegħu kemm fil-fehma tiegħu għandha tkun il-kera ġusta;

(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-cirkostanzi u l-kondizzjoni tar-raba' u kwalunkwe piż li jkun sproporzjonatbgħal 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 ilparagrafu (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 filkirja

tar-razzett, u jkompli biss fil-kirja tar-raba' b'dik il-kera kif riveduta millBord 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."

10. Fis-**Sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Mejju, 2023 fl-ismijiet Vincenza sive Sina Magro -vs- L-Avukat tal-Istat et**, inkwantu din il-parti tal-liġi l-Qorti osservat hekk:

"*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". It-tieni żvillupp hija propju din is-sentenza fejn għamlet osservazzjonijiet fir-rigward ta' art agrikola li huma ta' importanza: "Il-Qorti tibda billi tirrileva li l-għan leġittimu tal-leġiżlazzjoni hija kwistjoni li trid tiġi determinata oġġettivament, b'referenza għall-iskop li għalih il-leġiżlatur ikun ippromulga l-leġiżlazzjoni inkwistjoni. Il-Qorti hi konxja millfatt li l-qasam tal-biedja hu soċjalment importanti ħafna għaliex jgħin biex il-popolazzjoni tkun auto suffiċjenti għal dak li hu ikel li jiġi mill-art bil-ħidma tal-bidwi. Dan jinħass aktar u aktar meta jkun hawn nuqqas ta' prodott li jiġi mpurtat jew isseħħ xi kalamità, jew pandemija bħalma seħħ riċentement"*.

11. Jibqa' dejjem interessanti dak li qal Malcolm Borg fis-**Sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Alfred Manduca -vs- Joseph Micallef tas-27 ta' Ġunju 2023.** Dan ix-xhud li jmexxi iċ-Ċentru tal-MCAST u kif ukoll Għaqda tal-bdiewa xehed anke f'din il-Kawża (a' fol 329 sa 335) fejn qal in grosso modo dak li xehed fis-Sentenza sudetta, f'liema Sentenza jispjega kif f'pajjiżi bħal Italja u l-Ġermanja, fejn huwa manifestament ċar li l-art hija aktar abbundanti minn Malta, xorta jużaw parametri li jieħdu in konsiderazzjoni l-produttivita' tal-art u karatteristiċi kollha tal-art għal skopijiet agrikoli. Sfortunatament iżda f'Malta ma għandniex dawn il-parametri. Malta jintuża l-prinċipju tas-suq miftuħ li qed iwassal għall-prezzijiet esorbitanti u li l-bidwi ma jiflaħx għalihom.

12. Bħal ma għamlet f'kawżi oħrajn ta' din ix-xorta din il-Qorti tippuntwalizza, li f'dawn ix-xorta ta' kawżi li jirrigwardaw art agrikola, ħafna periti jirrelataw dwar il-valur daqs li kieku l-art ma hijiex soġġetta għal kirja u jużaw kriterji li ma humiex kompatibbli ma' attivita' agrikola. La darba l-art li qed issir referenza għaliha hija agrikola huma dawk il-kriterji li jridu jiġu applikati.

13. Li qed jiġri hu, li l-artijiet agrikoli jiġu stmati bil-kriterju li din l-art qed tkun użata bħala *recreational* meta l-mertu li jkollha quddiemha din il-Qorti anke l-istess rikorrenti jgħidu li hija waħda agrikola. Il-Qorti ma tistax timmaġina kif persuna tkun trid art lura li jkun fiha għexieren ta' tomniet kif din qatt tista' titqies li għandha valur marbut ma oġġettiv rikrejazzjonali.

14. Fil-każ ta' art agrikola l-konsiderazzjonijiet jridu jkunu marbuti mar-rejaltajiet soċjali u ekonomiċi li jipprevalu f'pajjiż partikulari. Fil-każ ta' Malta li hija gżira żgħira, nieqsa minn kull xorta ta' riżors naturali, bl-ogħla densita' ta' popolazzjoni b'kull kilometru kwadru fl-Ewropa u li bl-art agrikola, aktar ma jgħaddu s-snin dejjem qed issir skarsa.

15. Di fatti minn ċensiment li sar fl-2020 fuq perjodu ta' għaxar snin, l-attivita' agrikola naqset b'14.8% fil-waqt li l-art maħduma naqset b'6.2% (a' fol 200). L-importanza u prijorita' li tagħti l-Unjoni Ewropeja, li llum aħna parti minnha, jemerġi b'mod ċar anke minn resoluzzjoni tal-Parlament Ewropew tas-27 ta' April 2017 (a' fol 145). F'dan ir-rigward anke l-istess Eurostat riċentement ippubblikat statistiċi li juru li Malta 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).

16. F'dan ir-rigward huwa importanti 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 filpopolazzjoni hawn Malta, li permezz ta' suq ħieles li nfetħet u saret possibbli b'mod kompettitiv u realistiku, l-importazzjoni tal-prodott agrikolu

sabiex b'hekk ġiet assigurata li d-domanda ta' tali prodott tintleħaq sew. Tagħraf iżda li xorta waħda jibqa' l-fatt li l-Istat għandu responsabbiltà qawwija li jassigura li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq din l-importazzjoni, li f'każijiet ta' force majeure tista' b'xi mod tfalli jew tonqos sostanzjalment, kif rajna li jista' jkun il-każ f'dawn l-aħħar sentejn minħabba l-pandemija, aktar u aktar tenut kont tal-fatt li l-pajjiż jiddependi dejjem fuq 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."

17. 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 talarja, 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*.".

18. 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, meta r-raba' li hija saqwi, anke jekk joħorġu l-permessi tal-bini, ma tistax tittieħed mis-sid.

19. L-oġġettiv tal-liġi huwa dirett lejn il-protezzjoni ta' riżorsa li hija skarsa u ta' valur patrimonjali u ekonomiku essenzjali għas-Soċjeta' in ġenerali, u

daqs kemm huwa pposizzjonat tajjeb il-bidwi professjonali li jieħu ħsieb dan l-aspett ma hux is-sid tal-art. Huwa għalhekk li l-liġi hija preokkupata biż-żamma u manutenzjoni tajba tar-raba da parti tal-gabillott, tant li n-nuqqas li jieħu ħsieb u kura tar-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.

20. 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 jipperikola t-titolu. B'dan il-mod il-Liġi qed tagħti inċentiv lill-gabilott li jikkonserva u jippriserva l-patrimonju rurali taħt piena li jitlef is-sors ta' għixien tiegħu.

21. 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.

22. Huwa minn dan l-aspett li din il-Qorti tilmaħ mankanza da parti tal-ECHR fis-Sentenzi tagħha fir-rigward ta' art agrikola f'pajjiżna, għaliex l-interpretazzjoni li tagħti hija waħda monokromika meta kull Soċjeta', partikolarment dik maltija, tippreżenta relazzjonijiet li ma humiex l-istess u x'aktarx ħafna aktar kumplessi mis-sempliċi relazzjoni bejn sid u kerrej bl-applikazzjoni indiskriminata tal-prinċipju klassiku tal-propjeta' kif ennunċjat

f'artikolu 320 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.

23. 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. Huwa hawn fejn il-liġi kienet mankanti għaliex is-sidien għandhom raġun meta jilmentaw meta kif imfassla l-liġi huma qegħdin ikunu imċaħħda minn dan il-ġust u ergo għalhekk l-aħħar intervent leġislattiva f'dan ir-rigward.

24. Pero' min-naħa l-oħra l-kriterju ta' x'inhu ġust ma jfissirx il-prezz preċiż ta' kemm tiswa l-ħaġa fis-suq iżda kemm tiswa tenut kont tal-bżonn soċjali tal-kollettivita'. Din il-bżonn soċjali huwa marbut ma' solidarjeta' ċirkolari fejn min illum qiegħed jilmenta li ttieħditlu propjeta' għal skop pubbliku jew bżonn soċjali, anke hu jkun gawda mill-użu ta'propjeta' pubblika li ttieħdet mingħand xi ħadd ieħor bħalu.

25. B'dana kollu dan ma jfissirx li d-diskrezzjoni li għandu l-Istat ma hiex ċirkoskritta fis-sens, li ma jeħtieġlux jirrispetta d-drittijiet fundamentali tas-sid. Fost l-obbligazzjonijiet li 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 lis-sid. Il-kunċett ta' kumpens ġust u ekwu ma twelidx mal-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni għaliex kif rajna dan insibuh anke fil-Kodiċi Ċivili.

26. Dan ilu jesisti 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 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 ut singuli. Dibattitu legali antik ħafna, ikkapsulat fit-tensjoni soċjali perrenni bejn l-interess tal-kollettiv u dawk tas-singoli ċittadini.

27. Huwa għalhekk, li azzjonijiet Kostituzzjonali tax-xorta li għandha quddiemha din il-Qorti ma jistgħux ikunu ikkunsidrati in vacuum mingħajr ma jittieħed kont tal-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tal-individwu u dak ta' kollettivita'. L-anqas ma huwa prinċipju sine qua non li fit-teħid ta' propjeta' is-Soċjeta' jeħtiġilha li jkollha interess dirett fiha. Di fatti P. Van Djik u G.H.D. Van Hoof josservaw li "*taking of property affected in persuance of a legitimate, social and economic or other policies may be in 'the general interest' even if the comminuty at large has no direct use in the enjoyment of the property taken"* (**Theory and Practice of the European Court of Human Right, 2nd Edit, pg 462;** ara ukoll **Bradshaw and Others -vs- Malta u Zammit and Attard Cassar -vs- Malta, deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.**) Fl-aħħar mill-aħħar id-dritt ta' teħid ta' propjeta' għal skop pubbliku ma hux xi kunċett modern iżda jmur sa żmien tad-Diġesti ta' Gustinjanu fejn fost oħrajn kien jingħad li "*publicum ius est quod ad statum rei Romanae spectat, privatum quod ad singulorum utilitatem; sunt enim quaedam publice utilia, quaedam private*" (**Ulpian, Dig. 1.1.1.2 ara ukoll**

Tony Honoré pubblikazzjoni intitolata Ulpian, Pioneer of Human Rights, 2th edition, Oxford, 2002).

28. 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 qiegħdin ikunu eżaminati f'din is-Sentenza, l-Istat għandu jimmira biex jilħaq kompromess ossia bilanċ, bejn dawn iż-żewġ estremi, b'mod li ma jċaħħad lill-ebda parti mid-drittijiet tagħha. Jibqa' li dejjem l-obbligu tal-Istat jammortiżża l-effetti tat-tagħkis li miżuri bħal dawn inevitabilment iġibu magħhom. Imma jibqa' l-fatt li t-teħid ta' propjeta' jew tat-tgawdija tagħha dejjem iġib miegħu d-dritt korollarju li s-sid jitħallas kumpens adegwat li raġjonevolment jirrifletti ħlas xieraq u adegwat. Meta ma jkunx hekk allura jkun hemm interferenza fit-tgawdija tal-propjeta' jew possedimenti tagħha (Ara Deċiżjoni ta' Lightgow u oħrajn, ECHR tal-21 ta' Frar 1986).

29. 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. Għalhekk kif ser jingħad aktar 'l quddiem din il-Qorti ser issib li r-rikorrenti tassew għandhom raġun li li qed jinkisrilhom id-dritt tagħhom kif imħares minn artikolu 1 tal-Ewwell Protokoll tal-Konvenzjoni.

30. Il-Qorti ħasset li kellha li qabel ma tindirizza kull wieħed mill-elementi tar-rikorrenti kellha qabel b'mod preliminari tagħmel l-osservazzjonijiet fuq imsemmija. Dan għamlitu biex l-indirizz ta' kull min ilmenta jittieħed f'dan il-kuntest;

<u>L-artikli 39 u 6 tal-Kostituzzjoni u Konvenzjoni rispettivament.</u>

31. 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 ukoll 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 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 17 tar-rikors promotur). Il-Qorti għalhekk tifhem li r-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li ma ingħatax smiegħ imparzjali jew ma jistax jingħata dan is-smiegħ, mhux

minħabba tul irraġjonevoli ta' proċedura jew minħabba nuqqas ta' imparzjalita' mill-membri tal-Bord, iżda għaliex qabel dawn il-proċeduri ma' hemmx liġi idoneja li toffri rimedju kif irid l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni jew l-ermenawtika sentenzjali dwar dan l-aspett. Għalhekk huwa ċar li r-rikorrenti qiegħdin jillimitaw dan l-ilment għall-fatt li ma' għandux rimedju effettiv għaliex kif jgħidu huma stess, ma jistax iżid il-kera fid-dawl ta' kif il-Bord dejjem jippronunzja ruħħu f'dan ir-rigward.

32. 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 ir-rimedju effettiv huwa konċepit fl-artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Taħt il-Kostituzzjoni ma hemmx artikolu korrispondenti għal dak tal-Konvenzjoni għalkemm illum l-ermenawtika ġurisprudenzjali lokali tirrikonoxxi 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 tal-Konvenzjoni jew tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, 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.

33. Pero' dan ma jfissirx li l-individwu ma jistax ifittex għall-otteniment ta' rimedju effettiv. In sostenn ta' dan l-argument jingħad li l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jistipula li "*Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali…"* (emfażi tal-Qorti). Dan l-artikolu jindirizza lil dak l-appart aġġudikattiv Istituzzjonali u kwindi l-Awtorita' nazzjonali, li għandha s-setgħa li tagħti rimedju fil-każ ta' ksur. L-Awtorita nazzjonali tista' tkun kull xorta ta' istituzzjoni, bħal ma huwa l-Uffiċċju tal-Ombudsman u anke kummissjoni parlamentari (Ara **Leander -vs- Sweden tal-1987 u Boyle u Rice -vs- Renju Unit tal-1988**). Għalhekk, Artiklu 13 tal-Konvenzjoni, fil-prinċipju, jikkonċerna ilmenti ta' sustanza ta' ksur tad-drittijiet imħarsa mill-Konvenzjoni u anke mill-Kostituzzjoni. B'dan il-mod, qiegħed ikun ennunċjat il-prinċipju li l-Istat għandu l-obbligu li jħares dawn id-drittijiet l-ewwel u qabel kollox fil-qafas tal-ordinament ġuridiku li joffri l-Istat. Dan isir permezz ta' artikolu 13, permezz tad-dritt addizjonali li jiggarantixxi li l-individwu b'mod effettiv li jgawdi dawn id-drittijiet (ara **Kudla -vs- Polonja tas-sena 2000**).

34. B'hekk għandu jinftiehem, li dak li jennunċja artiklu 13 tal-Konvenzjoni huwa fiħ innifsu dritt għalih, separat minn kull dritt ieħor fil-Konvenzjoni, għalkemm essenzjali u addizjonali għal dawk id-drittijiet. L-Awtorita Nazzjonali li jirreferi għalija dan l-artikolu, f'dan il-każ, fl-ordinament ġuridiku Malti, hija din il-Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali tagħha li lilha hija konferita s-setgħa li tipprovdi kull rimedju li jidhrilha li huwa xieraq u desiderabbli bis-saħħa tal-artikolu 46(2) u artikolu 4(2) tal-Kostituzzjoni u tal-Kap 319 tal-liġijiet ta' Malta rispettivament biex b'hekk tkun tista' tagħti dan ir-rimedju. Għalhekk tajjeb li jiġi ukoll osservat, li artikolu 13 għandu applikazzjoni *ex post facto* għaliex jippresupponi, li l-ewwel id-dritt irid ikun dikjarat miksur.

35. Evidentement, dan il-ksur irid ikun sar minħabba xi liġi domestika li fiha nnifisha hija anti-kostituzzjonali jew b'konsegwenza li xi Awtorita' esekuttiva jew uffiċjal pubbliku, b'għemilhom jiksru xi dritt fundamentali. Jekk iseħħ dan il-ksur, huwa imħolli lil din il-Qorti li tinvestiga jekk dak li jkun ingħatax smiegħ xieraq u jekk le, jingħata rimedju għal dak il-ksur. Sa fejn jirrigwarda l-ilment tar-rikorrenti dwar ksur ta' arikol 6 u 39 tal-Kostituzzjoni u Konvenzjoni rispettivament, issir referenza għas-**Sentenza fl-ismijiet Pauline Cilia vs L-Avukat Ġenerali et deċiża fis-27 ta' Frar 2019** fejn din il-Qorti diversament presjeduta irrieniet hekk f'dan ir-rigward:

"*Qed jigi allegat ksur tal-jedd fundamentali tal-rikorrenti taht l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni in kwantu li l-Bord li Jirregola l-Kera kellu idejh marbutin bil-ligi u ma seta' qatt jaghti rimedju*

effettiv la sabiex tigi awmentata l-kera u lanqas biex ir-rikorrenti tirrifjuta li l-kirja tiggedded. Din il-Qorti tirrileva pero li, f'din il-kompetenza taghha, hija ma tidholx fil-mertu ta' deċizjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera, ghax mhux kompitu taghha li tirrevedi l-mertu tas-sentenzi moghtija minn Qrati jew Bordijiet ohra. Il-kawza odjerna tirrigwarda biss l-aspetti kostituzzjonali u/jew konvenzjonali tad-drittijiet invokati. Inoltre imkien mill-provi ma jirrizulta li r-rikorrenti ma nghatax smigh xieraq quddiem il-Bord. Illi ghalhekk il-Qorti ssib li ma jirrizultax li saret xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif mitlub. It-talbiet l-ohra ghal kumpens kienu jkunu l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jeddijiet invokati, imma f'dan il-kaz ma hemm ebda lezjoni, ghalhekk f'dan il-kaz it-talbiet erba', hamsa u sitta ma jistghux jintlaqghu."

36. F'dan ir-rigward il-kelma "fair" f'artikolu 6 tal-Konvenzjoni, li insibuha ukoll fl-artikolu korrispondenti tal-Kostituzzjoni u ċioe' 39(1) fl-iżvillupp tal-ermenewtika tal-ECHR huwa riassunt hekk:

"*there is often misunderstanding as to the exact meaning of the term "fair" in Article 6 § 1 of the Convention. The "fairness" required by Article 6 § 1 is not "substantive" fairness (a concept which is part-legal, part-ethical and can only be applied by the trial court), but "procedural" fairness. Article 6 § 1 only guarantees "procedural" fairness, which translates in practical terms into adversarial proceedings in which submissions are heard from the parties and they are placed on an equal footing before the court (Star Cate Epilekta Gevmata and Others vs Greece (dec.)). The fairness of*

proceedings is always assessed by examining them in their entirety, so that an isolated irregularity may not be sufficient to render the proceedings as a whole unfair (Miroļubovs and Others v. Latvia, § 103).” (Ara **Guide on Article 6 of the Convention – Right to a fair trial (civil limb) pg 39**).

37. F’dan is-sens, għandu raġun l-Avukat tal-Istat f’dak li jgħid fit-tlettax (13) ir-risposta tiegħu (a’ fol 24). Di fatti huwa ċar, li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-partijiet sostantivi tal-liġi, prinċipalment artikoli 3, 4, u 14. L-applikazzjoni ta’ dawn l-artikoli ma jinċidux fuq il-proċedura iżda fuq is-sustanza ta’ dak li tiddisponi l-liġi. Bl-applikazzjoni tagħhom ma jfissirx li r-rikorrenti mhux ser jingħataw aprijoristikament smiegħ xieraq minħabba li ser ikunu f’xi svantaġġ proċedurali.

38. Il-Qorti hija ukoll konsapevoli, li bis-**Sentenza Kostituzzjonali per Imħallef Joseph Zammit Mckeon fl-ismijiet Perit Ian Cutajar et -vs- Avukat Ġenerali et mogħtija fis-16 ta’ Diċembru 2019** ġie affermat mod ieħor. Pero’, din il-Qorti kif presjeduta, mhux qed tagħmel tagħha r-raġunament f’dik il-Kawża. Għalhekk sa fejn jirrigwarda dan l-ilment il-Qorti ser tkun qiegħda tiċħdu (ara wkoll f’dan is-sens, is**-Sentenza mogħtija minn din l-istess Qorti fl-ismijiet Joseph Farruġia et vs l-Avukat tal-Istat et, datat 12 t’April 2022**).

<u>L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kostituzzjoni.</u>

39. 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.

40. 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.

41. 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 -vs- Nazzareno Pulis et mogħtija fit-23 ta' Novembru 2020**. Hawnhekk il-Qorti Kostituzzjonali qablet mal-ewwel Qorti li "*dawn ir-restrizzjonijiet [imposti bil-Kap. 199] fuq id-drittijiet tas-sid huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi; għalhekk il-kwistjoni hi jekk, għal dawn ir-restrizzjonijiet, is-sid huwiex jingħata kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li tkun għall-inqas mhux wisq anqas minn kemm jista' jdaħħal is-sid fis-suq ħieles.*".

42. F'dan ir-rigward il-Qorti Kostituzzjonali għarfet li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani. Dan minħabba li, diverżament mill-artikolu 4 tal-Kap. 69 jew l-artikolu 1531Ċ u 1531D tal-

Kap. 16, il-Kap. 199 ma jimponi ebda indiċi jew formola matematika li torbot idejn il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' fil-likwidazzjoni tal-Kumpens mogħti minnu taħt l-Artiklu 41 (b) l-Kap. 199.

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

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

44. 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 idejħ riġidament marbutin bil-liġi, bħal fil-każ tal-Kap 158 u 69 tal-liġijiet, fil-każ ta' awment tal-kera.

45. F'dawn l-aħħar liġijiet, il-kera hija tassattivament revedibbli fil-kriterji stretti li tistabilixxi l-liġi stess bis-saħħa ta' formuli matematiċi, għalhekk ebda Qorti ma tista' tinjora dawn x-xorta ta' kriterji. Fl-affidavit tiegħu r-rikorrent ukoll jgħid li l-Bord ma jagħtix aktar mid-doppju żieda meta dan ma hux minnu (a' fol 69 para Viii). Imkien fil-liġi ma hemm dan il-kriterju. Din hija biss impressjoni popolari li ġiet perpetwata mill-liġijiet tal-kera ta' fondi urbani qabel Ġunju 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 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 tal-inqas f'għajnejn is-sidien titqies bħala konservattiva fil-każ ta' tibdiliet fil-kirja jew awment fil-ħlas ta' kera. Minn naħa l-oħra din il-prassi trid titqiegħed fil-kuntest ta' deċenni ta' snin fejn dawn ix-xorta ta' liġijiet dejjem kienu imfassla biex iħarsu s-settur tal-

biedja għalhekk mhux eskluż, li l-Bord ħa jieħu din il-posizzjoni biex iħares is-settur agrikolu, kif wara kollox huwa l-oġġettiv soċjali tal-liġi.

46. 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 lill-Bord kif kostitwit taħt il-liġi, li dak li jipprovdu l-artikoli partikolari, għandhom jkunu applikati għax-xenarju soċjo-ekonomiku tal-lum u mhux ta' meta tkun saret il-kirja jew il-liġi. Fi ftit kliem, il-kriterju ta' kemm jitħallsu kirjiet oħra fil-viċinanzi ma jfissirx ta' bil-fors li jrid jittieħed biss kont ta' dak li qiegħed effettivament jitħallas, iżda ta' dak li għandu jitħallas skont iż-żminijiet tal-lum. Li kieku ma jkunx hekk, l-istess liġi titlef mid-dinamika tagħha, b'mod li ma jkunx qiegħed jittieħed kont taż-żminijiet kurrenti. Jista' jkun li l-kera li kienet titħallas fl-oriġini ta' dawn il-kirjiet kienet waħda tajba u tirrispetta id-drittijiet tas-sidien.

47. 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 jistgħu xorta jkunu esuberanti.

48. 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 -vs- Avukat Ġenerali et**, il-Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) ddeċidiet li tagħmel referenza għas-Sentenza ta' J & C Properties Limited (C. 29114) -vs- Nazzareno Pulis et mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali u straħet fuq l-istess raġunament li wasslet għalih dik il-Qorti:

"*Fejn jidhol l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, kienu diversi d-decizjonijiet tal-qrati taghna fejn kienet dikjarata vjolazzjoni. Il-qorti tosserva illi l-bicca l-kbira tad-decizjonijiet tal-qrati taghna kienu jolqtu l-applikazzjoni tal-Kap 158. Ohrajn kienu jirrigwardaw l-applikazzjoni tal-Kap 69. Il-kaz tal-lum jittratta dwar allegata vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni bl-applikazzjoni tal-Kap 199. Il-qorti tghid illi, anke ghall-kaz in ezami, ghandu jghodd dak li hareg mill-gurisprudenza tal-qrati taghna fil-kazi li ghalihom saret referenza aktar kmieni, anke tenut kont tas-sentenza li tat il-Qorti*

Kostituzzjonali fil-kawza `J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et` (op. cit.).” (Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat tal-Istat et).

“Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li minn żmien għal zmien jilleġisla bil-għan li jissalvagwarda s-settur agrikolu f’Malta, inkluż li jintrometti 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;

Għal kull buon fini u a skans ta’ dilungar ulterjuri, l-Qorti tagħmel referenza u tadotta wkoll bħala tagħha l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali dwar l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fil-każ suċċitat (J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta’ Novembru 2020.” (**Baldacchino Holdings Limited (C-10716) vs Avukat Ġenerali et**).

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

50. Minkejja dan kollu dan ma jfissirx li xi xorta ta' kumpens ma għandux jingħata lir-rikorrenti, għaliex huwa x'inhuwa l-oġġettiv soċjali ta' din il-liġi, jibqa' l-fatt illi l-ammont ta' kera li qegħdin jitallsu ma jilħaqx dak il-bilanċ ġust bejn l-iskop li jrid jintlaħaq tal-liġi u d-drittijiet tar-rikorrenti. Wara kollox kif osservaw dan il-Qrati *li "F'kull każ il-problema tal-liġi però hi li ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu rċevew għaż-żmien kollu qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet tagħha kif sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret il-kawża) sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi." (Ara Sentenza Vincenza Magro citata supra). Din il-Qorti taqbel ma din l-osservazzjoni."*

51. Pero' dan il-ksur jikkonfigura biss kemm fil-każ ta' artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u kif ukoll fil-każ ta' artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni. Kwantu dan l-aħħar artikolu l-Avukat tal-Istat jargumenta li dan l-ilment ma jistax jintlaqa' għaliex dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni jikkontempla biss każijiet ta' teħid forzuż mingħajr ħlas ta' kumpens adegwat u mhux meta l-partijiet volontarjament jidħlu f'kuntratt ta' kera bħal ma hi l-qbiela. Din il-Qorti ma taqbilx ma dan l-argument għaliex sabiex ikun hemm espropjazzjoni tad-drittijiet ta' godiment ta' propjeta, din ma għandhiex tkun biss meta *expressis verbis* tgħidha l-liġi. Ikun biżżejjed li liġi tipprekludi lis-sid kontra r-rieda tiegħu, li jitħallas kumpens ġust u kwindi jkun hemm l-effetti *de facto* taċ-ċaħda tal-imsemmi godiment. Il-liġi mertu ta' dawn il-proċeduri l-anqas ma hija waħda minn dawk il-liġijiet li tirrisali għal qabel 1962 u għalhekk mhux attakkabbli bħala anti-kostituzzjoni fis-sens tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan ifisser li din il-Qorti ser issib ksur kemm kostituzzjonali u anke protokollari rigwardanti d-dritt fundamentali tal-godiment tal-propjeta'.

<u>Artikoli 45 u 14 tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni rispettivament.</u>

52. L-argument prinċipali tar-rikorrenti hija fis-sens li qed issir diskriminazzjoni bejn fondi urbani u dawk bħal propjeta' tar-rikorrenti li hija għalqa (ara para 22 tar-rikors promotur). Fis-sewwa il-Qorti pruvat tifhem is-sustanza tal-argument tar-rikorrenti peress li ma hux daqstant ċar. Dak li fehmet il-Qorti li għalqa titqies bħala fond urban u ergo l-kumpens għandu jkun bħala tali.

53. Il-Qorti tara li dan l-argument huwa fallaċi għall-aħħar kemm għaliex huwa manifestament ċar, anke lessikament, li għalqa hija għalqa u mhux

fond urban u li għalhekk għandha dejjem titqies li hija ta' valur agrikolu partikolarment jekk tkun qed tinħadem bħal ma huwa l-każ odjern u kemm għaliex il-Kapijiet 158, 69 u l-Kodiċi Ċivili fejn jirregola kirjet ta' fondi urbani għandhom oġġettiv għal kollox differenti mill-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Assolutament ma jirrikorrix il-prinċipju ta' "*like with like*" u cioe' sitwazzjoni analoga jew komparabbli. (Ara **Biao v. Denmark [GC], 2016, § 89; Carson and Others v. the United Kingdom [GC], 2010, § 61; D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], 2007, § 175; Burden v. the United Kingdom [GC], 2008, § 60**). Għalhekk dan l-ilment ser ikun miċħud.

54. Għalhekk fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti ssib li tassew hemm ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti tal-artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u kif ukoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għalhekk tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000).

55. Kwantu għall-presenza tal-intimat inkwilin, kif kemm-il darba ġie ribadit f'Kawżi ta' din ix-xorta, din hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju għaliex finalment huwa l-Istat li jrid iwieġeb għal-liġijiet anti-kostituzzjonali u kif ukoll għal kull rimedju li jrid jingħata.

56. Fl-aħħar nett irid jingħad, li l-fatt li ser tkun qed tagħti kumpens lir-rikorrenti, ma jfissirx li dan neċessarjment ifisser li quddiem Qrati oħra dan għandu jwassal għall-iżgumbrament tal-intimati u dan partikolarment fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet meqjusa li għamlet din l-istess Qorti kif fuq spjegat, inkwantu jirrigwarda s-settur tal-biedja u pajesaġġ rurali Malta.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi dan ir-rikors bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti inkwantu din hija kompatibbli ma dak li ingħad f'din is-Sentenza.

Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u dan limitatament u safejn din il-liġi tikser id-drittijiet tagħhom kif imħarsa mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tiċħadha inkwantu għall-bqija.

Tilqa' it-tielet talba rikorrenti u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens hawn taħt likwidat.

Tilqa ir-raba' talba tar-rikorrenti u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **ħamsa u tletin elf ewro (€35,000)**.

Tilqa' il-ħames talba rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata bl-imgħaxijiet legali minn din is-Sentenza sal-pagament effettiv.

L-ispejjes kollha jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur