MALTA

# QORTI ĊIVILI
# PRIM'AWLA
**(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)**

**ONOR. IMĦALLEF**
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 600/2021 LM

**Carmelo Azzopardi (K.I. nru. 364637(M)) bħala mandatarju tal-assenti Michael Borg (K.I. nru. 499867(M)), Martin Borg (K.I.nru. 719958(M)), Myriam Leimback (K.I. nru. 677360(M)) u Victoria Borg (K.I. nru. 252539(M)) skont prokuri hawn annessi u mmarkati Dokument X1, X2, X3, X4 rispettivament**

***vs.***

**Avukat tal-Istat**
**Michael Meilaq (K.I. nru. 392060(M))**

**Il-Qorti,**

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali imressaq fit-22 ta' Settembru, 2021, minn **Carmelo Azzopardi (K.I. nru. 364637(M)) bħala mandatarju tar-rikorrenti assenti Michael Borg (K.I. nru. 499867(M)), Martin Borg (K.I. nru. 719958(M)), Myriam Leimback (K.I. nru. 677360(M))** u **Victoria Borg (K.I. nru. 252539(M))** skont prokuri hawn annessi u mmarkati Dokument X1, X2, X3, X4

rispettivament [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettew dan li ġej:

*"Jesponu bir-rispett:*

*i.* *Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' territorju art ta' għalqa f'Wied Għammieq, limiti tal-Kalkara, ossia ta' 4,800 m.k., kif aħjar delineata fuq il-pjanta hawn annessa mmarkata bl-aħmar bħala **"Dokument A"**, bl-ambjenti fiha, li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjetà tal-Gvern ta' Malta, mil-Lvant minn proprjetà tal-familja ta' Cassar Torreggiani u mil-Punent ma' proprjetà tal-familja Debono Preziosi, liema art ilha mqabbla għal ġenerazzjonijiet sħaħ lil missier l-intimat Meilaq, ossia Antonio Meilaq, u li tagħha jħallsu qbiela ta' €15.20ċ fis-sena.*

*ii.* *Illi din ir-raba' kienet proprjetà tal-mejjet missierhom, ossia Spedito Borg, li miet fid-19 ta' Marzu 2005 u li l-wirt tiegħu ddevolva b'testament* unica charta *tas-26 ta' April 1972 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia, kif ukoll testament ieħor tat-22 ta' Lulju 1998, skont l-liġijiet tal-Istat ta' Michigan fl-Istati Uniti, fejn ħalla l-proprjetà tiegħu lil uliedu hawn fuq imsemmija, soġġett għall-użufrutt ta' martu Victoria Borg, liema testamenti huma hawn annessi u mmarkati bħala "**Dokument B**" u "**Dokument Ċ**" rispettivament.*

*iii.* *Illi b'dikjarazzjoni* causa mortis tat-*22 ta' Awwissu 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, l-wirt ta' Espedito Borg ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u qiegħed hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument D"**.*

*iv.* *Illi l-valur lokatizju ta' din il-proprjetà huwa ferm akbar minn €15.20ċ fis-sena li r-rikorrenti suppost jirċievu mingħand l-intimat Meilaq.*

*v.* *Illi ġialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandhom l-intimat Meilaq huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*vi.* *Illi l-valur tal-għalqa de quo huwa ta' circa **€250,000 u aktar** u għandha valur lokatizju sostanzjali u għalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €15.20 fis-sena, ċertament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien l-għalqa u l-intimati Meilaq bħala gabillotti tal-istess għalqa.*

*vii.* *Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jiġi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba' biss jekk tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar waħda minn dawn iċ-*

*ċirkostanzi, is-sid huwa għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi mġiegħel illi jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan għad illi tali proroga tkun qed isseħħ kontra l-volonta' tas-sid innifsu.*

viii. *Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199 is-sid huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi għall-varjazzjoni jew għall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluż iżda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-każ li tkun tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi għall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ.*

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

x. *Illi għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qiegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

xi. *Illi inoltre, d-drittijiet tar-rikorrenti qegħdin jiġu lezi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabbew bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.*

xii. *Illi apparti dan kollu l-liġi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx għall-gabbellaġġ tal-qbiela tar-raba' waqt li fondi oħra – ossia proprjetà immobbiljari oħra – il-kirjiet tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995 jistgħu jiġu terminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.*

xiii. *Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjetà mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin-nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja ta' €15.20ċ fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas €250,000.*

xiv. *Illi kull awment li jista' talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irrizorju u ma jikkombaċjax mal-valur lokatizju tal-għalqa fis-suq, oltre illi t-talba tagħhom għar-ripreża tal-istess għalqa diġà ġiet miċħuda skont is-sentenzi surreferiti.*

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

xvi. *Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi* **Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża 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 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.**

xvii. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż* **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 għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.**

xviii. *Illi żgur ma jistax jiġi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjaw għad-dritt tagħhom biex huwa jirċievu kera ġusta għal ħwejjighom stante li ilhom jippruvaw jiżgombraw lill-inkwilini għal tul ta' żmien, imma dan huwa impossibli.*

xix. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tagħhom 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 bħala inkwilin meta mhuwiex, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta'Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108);

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

xxi. *Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li l-Liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta,*

*mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjetà immobbiljari u oħra ossia bejn fondi urbani għax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummerċjali huwa għalqa imma xorta fond urban u għalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż* mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża **Amato Gauci vs. *Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015*** *mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u fejn ġie deċiż impost kirja unilaterali għal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin oriġinali mingħajr ebda limitu u mingħajr ma pprovditilhom kera ġusta u ekwa u għalhekk fiċ-ċirkostanzi huma għandhom jirċievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-izgumbrament mill-fond stante l-piż żejjed li r-rikorrenti qed jerfgħu minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.*

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

*xxiii.* *Illi huma għandhom jirċievu d-danni kollu soffert miż-żmien imsemmi u dan skont sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet* ***SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES VS DIMECH MARIA STELLA ET,*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021, fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta.*

***GHALDAQSTANT****, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

***(I)*** ***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* ***Michael Meilaq (K.I. 392060M)*** *għal territorju art ta' għalqa f'Wied Għammieq, limiti tal-Kalkara, ossia ta' 4,800 m.k., kif aħjar delineata fuq il-pjanta hawn*

*annessa mmarkata bl-iswed bħala "**Dokument A**", bl-ambjenti fiha, li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjetà tal-Gvern ta' Malta, mil-Lvant minn proprjetà tal-familja ta' Cassar Torreggiani u mil-Punent ma' proprjetà tal-familja Debono Preziosi li tappartjeni lill-istess rikorrenti, u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.*

***(II)*** ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia ta' territorju art ta' għalqa f'Wied Ghammieq, limiti tal-Kalkara, ossia ta' 4,800 m.k., kif aħjar delineata fuq il-pjanta hawn annessa mmarkata bl-iswed bħala "Dokument A", bl-ambjenti fiha, li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjetà tal-Gvern ta' Malta, mil-Lvant minn proprjetà tal-familja ta' Cassar Torreggiani u mil-Punent ma' proprjetà tal-familja Debono Preziosi, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtiha ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripresa tal-għalqa de quo.*

***(III)*** ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-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 tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni, u dan ai termini tal-Liġi.*

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

***(V)*** *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.*

***Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."***

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fil-15 ta' Ottubru, 2021, fejn ingħad kif ġej:

*"Jesponi bir-rispett:*

1. *Illi qabel xejn, huwa xieraq li r-rikorrent iġib prova tal-ftehim tal-kirja li huwa qiegħed jattakka b'din il-kawża. L-istess rikorrenti jrid jġib prova wkoll li dan il-kirja hija soġġetta għall-**Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta);***

2. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq **l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, għandu jingħad li skont il-*proviso *ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali;*

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

4. *Illi mhuwiex minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li huma jinstabu mċaħħada milli jieħdu l-pussess effettiv tal-art 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 ma huwa minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li minħabba l-Liġi huwa ma jistax jikseb kumpens ġust mill-kiri tal-art. Anzi, kontra dak li jgħidu r-rikorrenti, l-**artikolu 3(ċ) tal-Kap 199** jagħtihom l-jedd li jekk jridu huma jistgħu jitolbu lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja tagħhom 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. Jgħidu ħażin għalhekk ir-rikorrenti li minħabba l-Liġi huma jinstabu imċaħħda milli jiksbu dħul xieraq mill-kirja ta' dik l-art;*

5. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex mistħoqq għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-**ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;*

6. *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestit minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjetà, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma jitlifex għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-*

*kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

7. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermentewtika 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-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*
8. *Illi naturalment ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji u l-ħlas tal-kumpens;*
9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

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

3. Rat ir-risposta tal-intimat **Michael Meilaq (K.I. nru. 392060(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Meilaq'], fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

*"Jesponi bir-rispett:*

*1. Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti għandu jġib prova li l-kirja tal-għalqa f'Wied Għammieq fil-limiti tal-Kalkara hija regolata bil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;*

*2. Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti għandu wkoll jressaq prova li ma setax jinqeda b'rimedju effettiv u ordinarju alternattiv sabiex jottjeni rimedju għal lanjanzi epurati minnu f'din il-proċedura ta' natura straordinarja. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponenti jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha.*

*3. Illi fit-tielet lok, u bla preġudizzju għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta fihom infushom ma humiex leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent u bl-ebda mod ma jmorru kontra Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea iżda jsaħħu l-jeddijiet tas-sid billi jikkontemplaw dawk iċ-ċirkostanzi fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx u/jew togħla. F'dan ir-rigward ir-rikorrenti għandu jġib prova ta' kif qiegħed jistma l-għalqa li għandha valur ta' €250,000 u kemm għandha tkun il-qbiela*

*ewka u ġusta kif ukoll għalfejn qed jippretendi lil din l-Onorabbli Qorti tagħmel dan l-eżerċizzju meta diġà hemm rimedju kontemplat f'Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex iressaq dan l-ilment quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba';*

*4. Illi fir-Raba' lok, u wkoll mingħajr pregudizzju, l-esponenti jaħdem għalqa f'Wied Għammieq, limiti tal-Kalkara bi qbiela mingħand ir-rikorrenti b'titolu validu skont il-ftehim viġenti bejniethom u skont il-liġi. Ir-rikorrenti dejjem aċċetta bla riserva l-qbiela relattiva u qatt ma kien hemm xi talba jew ittieħdu xi miżuri bil-liġi jintalab xi awment jew inkella biex jirriprendi l-imsemmija għalqa. Fil-proċeduri odjerni l-esponenti m'għandux jirrispondi dwar il-validità ta' liġijiet li qiegħdin jiġu kontestati u dan peress li bħala cittadin huwa ma huwiex l-awtur ta' dawn il-liġijiet iżda qiegħed sempliċiment jipprevalixxi ruħhu mill-provvedimenti tal-liġi vigenti u statuorjament validi, għalhekk ma huwiex il-leġittimu kontradittur u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*

*5. Illi fil-ħames lok, l-esponenti umilment jeċċepixxi illi huwa bl-ebda mod ma jista' qatt ikunu responsabbli qua ċittadin privat ta' xi leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk la għandu jiġi kkundannat iħallas xi kumpens wisq anqas l-ispejjeż ta' din il-proċedura;*

*6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

*Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti umilment jiolob li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-10 ta' Novembru, 2021, ġie maħtur il-Perit Mario Cassar bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ħalef ir-rapport tiegħu[1] fit-13 ta' Jannar, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-29 ta' April, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

[1] *A fol.* 57 *et seq.*

**Il-kwistjoni bejn il-partijiet**

4. Ir-rikorrenti jgħidu li l-għelieqi f'Wied Għammieq limiti tal-Kalkara tal-kejl ta' madwar 4,800 m.k. [minn issa 'l quddiem 'ir-raba''] ġew għandhom mill-wirt ta' missierhom Spedito Borg, li miet fid-19 ta' Marzu, 2005. Jispjegaw li l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' testment *unica charta* tas-26 ta' April, 1972 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia, u anki permezz ta' testment ieħor tat-22 ta' Lulju, 1998 skont il-liġijiet tal-Istat ta' Michigan, fl-Istati Uniti, fejn huwa ħalla r-raba' lill-imsemmija rikorrenti uliedu, iżda soġġett għall-użufrutt ta' martu Victoria Borg. Il-wirt tiegħu ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tat-22 ta' Awwissu, 2005 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia. Ir-rikorrenti jgħidu li r-raba' ilu mqabbel għal ġenerazzjonijiet sħaħ lil missier l-intimat Antonio Meilaq, u l-qbiela li titħallas illum hija ta' €15.20 fis-sena. Jikkontendu li l-valur lokatizju tar-raba' huwa fil-fatt ferm iktar minn hekk, u saħansitra huwa ta' madwar €250,000 u iktar. Isostnu li b'hekk hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju tar-raba' fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħidu li huwa applikabbli stante li l-lokazzjoni hija waħda agrikola. B'hekk isostnu li hemm ukoll sproporzjon qawwi bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien tar-raba' u dawk tal-intimat Meilaq bħala gabillott. Ir-rikorrenti jagħmlu riferiment għall-artikolu 4 tal-Kap. 199, u jispjegaw li dan jipprovdi li sid ta' raba' jista' jiġi awtorizzat jieħu lura l-pussess ta' dak ir-raba' biss fl-eventwalità li tirriżulta xi ċirkostanza tassattivament elenkata fit-tieni subinċiż tiegħu, iżda fin-nuqqas is-sid huwa kostrett jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni anki jekk dan ikun kontra l-volontà tiegħu. Ikomplu jfissru li skont l-artikolu 3 tal-istess liġi, is-sid ma jistax ibiddel il-kundizzjonijiet lokatizji jew jaġixxi sabiex ibiddel l-istess, inkluż iżda mhux biss ir-rata ta' qbiela li titħallas lilu, u dan

sakemm ma jkunx hemm ftehim bil-miktub mal-inkwilin, u salv li tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Imbagħad fin-nuqqas ta' xi waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, is-sid ikollu joqgħod għal proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet u irrispettivament minn kull konsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ. Ir-rikorrenti jgħidu li mbagħad l-artikolu 14 tal-Kap. 199 jinfliġġi l-piena ta' nullità fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu minn dik il-liġi, sabiex b'hekk is-sid lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' jimmeljora s-sitwazzjoni tiegħu. Ir-rikorrenti jgħidu li għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qegħdin iċaħħduhom mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom taħt il-kappa ta' interess pubbliku sabiex iċ-ċaħda mill-proprjetà tkun waħda ġustifikata, u dan bi ksur tad-drittijiet tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni']. Isostnu li d-drititjiet tagħhom qegħdin jiġu leżi wkoll mill-istess disposizzjonijiet tal-liġi minħabba l-kontroll u l-interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, li jikkostitwixxu piż sproporzjonat mingħajr m'għandhom kumpens xieraq u adegwat. Ir-rikorrenti jikkontendu wkoll li l-liġi hija diskriminatorja fil-konfront tas-sidien għaliex l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 mhumiex applikabbli fir-rigward tal-gabbellaġġ tal-qbiela tar-raba'. Jirrilevaw li huma ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela għaliex l-inkwilini għandhom dritt li jassenjaw l-istess lil uliedhom u/jew lin-nies li jiġu minnhom kif jipprovdi l-Kap. 199, u dan filwaqt li huma kostretti li jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja ta' €15.20 fis-sena meta l-valur tar-raba' fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas €250,000. Ikomplu jirrilevaw li saħansitra kwalunkwe awment li jista' jaghti l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' [minn issa 'l

quddiem 'il-Bord'] xorta jibqa' irriżorju, u ma jistax jaqbel mal-valur lokatizju tal-istess raba' u għalhekk lanqas għandhom rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. In sostenn tas-sottomissjonijiet tagħhom, huma hawn jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'], filwaqt li jisħqu li r-regolamenti ta' kontroll tal-kera jikkostitwixxu interferenza fid-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà *ai termini* tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jissottomettu li dan jikkostitwixxi wkoll diskrimin-azzjoni *ai termini* tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Isostnu li l-valur lokatizju tar-raba' huwa ferm ogħla minn dak li mponiet l-liġi, u permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 teżisti diskrimin-azzjoni bejn proprjetà immobbiljarja u oħra, anki bejn fondi urbani u għelieqi, u għalhekk din il-liġi għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata. Huma hawn jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet oħra tal-Qorti Ewropea in sostenn tal-argument tagħhom, u anki għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **J&C Properties Limited (C 29114) *vs.* Nazzareno Pulis et** kif deċiża fit-23 ta' Novembru, 2020. Jagħlqu billi għall-fini ta' danni pretiżi minnhom, huma jagħmlu riferiment għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut *vs.* Maria Stella Dimech et** (rik.nru. 161/2019) deċiża fis-26 ta' Mejju, 2021, fejn ġie deċiż li r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu, u għalhekk kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta. Għal dawn ir-raġunijiet ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, b'mod partikolari iżda mhux biss l-artikoli 3, 4 u 14 tiegħu, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Meilaq fir-rigward tar-raba' in kwistjoni, u b'hekk qegħdin irenduha mpossibbli lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-imsemmi raba'. Jitolbu wkoll sabiex

din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' dik il-proprjetà tagħhom, u dan kif imħarsa mill-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319), u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi. Ir-rikorrenti għalhekk jitolbu sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti minnhom bħala riżultat tal-operazzjonijiet tal-Kap. 199, li naqas li jipprovdi għal bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, stante li d-disposizzjonijiet tiegħu ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tar-raba' in kwistjoni, u b'hekk tgħaddi sabiex tillikwida l-imsemmija kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali bit-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament. Jippretendu dan kollu bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi fl-ewwel lok u qabel xejn jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw permezz tal-proċeduri odjerni, u anki li l-kirja hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199. Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, il-*proviso* tiegħu kien jipprovdi li l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. It-tielet eċċezzjoni li jagħti l-intimat Avukat tal-Istat tgħid li skont il-ġurisprudenza l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fejn jista' jagħraf dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jimponi dawk il-miżuri neċessarji sabiex jitħares l-istess interess ġenerali. Jispjega li fil-każ odjern, il-Kap. 199 (i) għandu għan leġittimu stante li joħroġ

mil-liġi; (ii) iħares l-interess ġenerali għaliex huwa ntiż sabiex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) jżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali. Permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, jikkontendi li r-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet tagħhom li jieħdu lura r-raba' in kwistjoni, u għalhekk l-artikolu 4 tal-Kap 199 jikkontempla diversi sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob li l-kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. Ikompli jgħid li kuntrarjament ukoll għal dak li qegħdin jikkontendu r-rikorrenti, il-para. (ċ) tal-artikolu 3 tal-istess liġi, jagħtihom il-jedd li jitolbu lill-Bord sabiex il-kundizzjonijiet tal-qbiela jiġu ndaqs bħal kirjiet agrikoli oħra, u b'hekk dan qed jagħti l-jedd li s-sid iġib il-valur tal-kirja li jkun l-istess bħal dak tal-għelieqi oħra agrikoli li qed jinkrew fis-suq. Skont il-ħames eċċezzjoni tiegħu, dan kollu jfisser li l-ilment tar-rikorrenti dwar nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex mistħoqq, għaliex m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi l-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li dan japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà fejn is-sid jiġi żvestit minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà. Jikkontendi iżda li fil-każ odjern ma sar l-ebda żvestiment, għaliex l-individwu baqa' sid tal-proprjetà u ma tilifx għal kollox id-drittijiet tiegħu kollha fuqha. Imbagħad permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, il-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali, iżda jirrigwarda *'procedural fairness'*. Jagħlaq bit-tmien eċċezzjoni tiegħu, billi jsostni li ġaladarba ma jirriżultax ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, it-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji u l-ħlas tal-kumpens ma jistgħux jintlaqgħu.

7. L-intimat Meilaq jilqa' billi fl-ewwel lok jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iressqu prova li l-kirja tar-raba' hija regolata permezz tal-Kap. 199. Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu jgħid li r-rikorrenti għandhom ukoll iġibu prova li huma ma setgħux jinqdew b'rimedju effettiv u ordinarju alternattiv sabiex jottjenu rimedju għall-ilmenti tagħhom imressqa permezz ta' din il-proċedura straordinarja, u fin-nuqqas ta' din il-prova jeċċepixxi li din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha. Fit-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Meilaq jgħid li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 mhumiex fihom infushom leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u bl-ebda mod ma jmorru kontra l-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, iżda dawn fil-fatt isaħħu l-jeddijiet tas-sid billi jikkontemplaw ċirkostanzi fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx u/jew togħla. Isostni li r-rikorrenti għandhom iġibu prova ta' kif huma qegħdin jgħidu li r-raba' għandu valur ta' €250,000, u ta' kemm għandha tkun il-qbiela ekwa u ġusta, iżda anke għalfejn qed jippretendu li l-Qorti għandha tagħmel dan l-eżerċizzju meta diġà hemm rimedju kontemplat taħt il-Kap. 199. Permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Meilaq isostni li r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-qbiela u qatt m'għamlu xi talba jew ħadu xi miżuri bil-liġi għall-fini ta' awment tal-qbiela jew biex jieħdu lura l-pussess tar-raba'. Jissottometti wkoll li huwa m'għandux jirrispondi dwar il-validità ta' liġijiet li qegħdin jiġu kkontestati għaliex bħala ċittadin huwa mhuwiex l-awtur ta' dawn il-liġijiet, iżda huwa qiegħed biss jipprevalixxi ruħhu mill-provvedimenti tagħhom. Għaldaqstant jikkontendi li huwa mhuwiex leġittimu kontradittur u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Fl-aħħar eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Meilaq jissottometti li huwa bl-ebda mod ma jista' qatt ikun responsabbli bħala ċittadin privat ta' xi leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-

rikorrenti, u għalhekk huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas xi kumpens, u wisq inqas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

**<u>Provi u riżultanzi</u>**

7. Flimkien mar-rikors promotur tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw affidavit tal-mandatarju tagħhom **Carmelo Azzopardi**[2], kopji tal-prokuri relattivi li huma ffirmaw favurih[3], kopja ta' pjanta tar-raba'[4], kopja ta' testment *unica charta* tas-26 ta' April, 1972 tal-konjuġi Espedito u Victorine Borg fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia[5], kopja ta' testment ta' Espedito Borg tat-22 ta' Lulju, 1998[6], kopja ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tat-22 ta' Awwissu, 2005 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia[7], u kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali[8].

8. Fl-imsemmi affidavit, **Carmelo Azzopardi** xehed li huwa l-mandatarju ta' oħtu u tan-neputijiet tiegħu r-rikorrenti, u li dawn tal-aħħar huma l-proprjetarji tar-raba'. Spjega li dan ir-raba' kien proprjetà ta' Spedito Borg, li miet fid-19 ta' Marzu, 2005, u l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' testment *unica charta* tas-26 ta' April, 1972 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia, kif ukoll ta' testment ieħor tat-22 ta' Lulju, 1998 li kien sar skont il-liġijiet tal-Istat ta' Michigan fl-Istati Uniti, liema testmenti qal li kienu mmarkati fil-proċess bħala Dok. B u Dok. C rispettivament, u fejn huwa ħalla l-proprjetà tiegħu lil uliedu soġġett għall-użufrutt ta' martu Victoria Borg. Irrileva li l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* u li kopja tiegħu kienet esebita bħala Dok. D fil-proċess, kien sar fit-22 ta' Awwissu, 2005 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia fejn il-wirt tal-imsemmi Espedito Borg ġie debitament

[2] Dok. CA1 *a fol.* 7.
[3] Dok. X1, X2, X3 u X4 *a fol.* 9 *et seq.*
[4] Dok. A *a fol.* 17.
[5] Dok. B *a fol.* 18.
[6] Dok. C *a fol.* 19.
[7] Dok. D *a fol.* 23.
[8] Dok. E *a fol.* 28.

denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Ix-xhud sostna li l-valur lokatizju tar-raba' huwa ferm iktar mill-€15.20 fis-sena li r-rikorrenti jirċievu mingħand l-intimat Meilaq, filwaqt li r-raba' għandu valur ta' madwar €250,000 u iktar. Issottometta li ġaladarba t-titolu ta' lokazzjoni tal-intimat Meilaq huwa wieħed ta' qbiela, huwa applikabbli l-Kap. 199, iżda hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost minn din il-liġi, u għalhekk anki bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien, u tal-intimat Meilaq bħala gabillott. Qal li għalhekk r-rikorrenti kienu kostretti jirrikorru għall-proċeduri odjerni. Hawn huwa jagħmel riferiment għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tat-23 ta' Novembru, 2020 fl-ismijiet **J&C Properties Limited *vs.* Nazzareno Pulis et**, u anki għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Avukat Dottor Francis Lanfranco *vs.* Avukat tal-Istat et**, tat-18 ta' Marzu, 2021, filwaqt li qal li r-rikorrenti qegħdin jippretendu li bl-istess mod issir ġustizzja magħhom u jingħataw kumpens għall-liġijiet antikwati u li ma jagħmlux sens fid-dinja tallum. Jikkontendi li dan huwa l-uniku mod li bih ir-rikorrenti jistgħu jitolbu għal kumpens xieraq, stante li l-Bord ma jistax jagħti iktar mid-doppju ta' dak li huma jirċievu llum, u dan ċertament mhux biżżejjed għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mid-data tal-akkwist 'il hawn. Ix-xhud iddikjara li r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq, liema 'kumpens' kien jikkonsisti f'żieda ta' kull tliet snin mis-sena 2010 'il quddiem, li kienet marbuta mar-rata ta' inflazzjoni. Dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond kien ferm iżjed għoli, u saħansitra f'dawn l-aħħar snin sploda 'l fuq. Ix-xhud sostna li dan mhuwiex ġust, u bla dubju ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li għandhom għalhekk jirċievu kumpens ġust, filwaqt li l-ksur tad-drittijiet tagħhom għandu jitwaqqaf darba għal dejjem billi jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin.

9. Flimkien mar-risposta tiegħu, l-intimat **Michael Meilaq** ippreżenta l-affidavit tiegħu[9], flimkien ma' pjanta.[10] Fl-imsemmi affidavit, l-intimat Meilaq iddikjara li huwa l-gabillott tar-raba' mertu tal-kawża odjerna. Spjega li din kienet tikkonsisti f'erba' porzjonijiet li b'kollox għandhom kejl ta' 0.4016ha jew 4,100 m.k., u dan skont il-pjanta annessa mal-affidavit tiegħu. L-intimat Meilaq ikkontenda li għalhekk ir-rikorrenti mhumiex korretti meta jiddikjaraw li r-raba' għandu kejl ta' 4,800 m.k. Irrileva li dan ir-raba' kien oriġinarjament jinħadem minn missieru Ephrem Meilaq, li miet fit-23 ta' Settembru, 1996. Ommu u ħutu kienu qablu li l-qbiela għandha tgħaddi għandu, u b'hekk huma kienu marru flimkien għand ir-rikorrenti, u ġie rikonoxxut hu bħala l-gabillott il-ġdid fejn sar ukoll ktieb tal-kera ġdid. Kompla jgħid li kull sena huwa jħallas qbiela ta' €15.20 lil Carmelo Azzopardi, u din dejjem ġiet aċċettata u huwa ngħata rċevuta. Irrileva li dan l-ammont kien id-doppju ta' dak li kien iħallas missieru. L-intimat Meilaq iddikjara li huwa ma kien jagħmel l-ebda attività kummerċjali mir-raba', iżda kien jużaha sabiex ikabbar ħaxix għall-familja tiegħu. Spjega li terz mir-raba' kellu ħamrija pjuttost baxxa, u huwa jista' jużah biss għal ċertu ħxejjex bħal basal, u għalhekk huwa kien jagħmel użu l-aktar mill-bqija tar-raba' fejn il-ħamrija hija iktar fonda. Qal li għalhekk huwa kien sorpriż meta r-rikorrent qal li l-għalqa għandha valur ta' €250,000. Qal li l-għalqa fuq in-naħa tal-punent tar-raba', ma kinitx tinħadem u hija żdingata. Din kienet ta' ċertu wieħed li jgħidulu d-Disma, li għandu *scrapyard* tmiss mal-istess għalqa min-naħa l-oħra. Imbagħad min-naħa tal-lvant hemm għalqa oħra li tinħadem, u din kienet id-doppju tal-għalqa tiegħu. Meta hu tkellem mal-persuna li jaħdimha, li kien ċertu Joe Fenech imlaqqam 'Manek', dan kien qallu li jħallas bejn wieħed u ieħor l-istess ammont ta' qbiela li jħallas hu. Qal li Carmelo Azzopardi qatt ma qallu li

[9] Dok. A *a fol.* 48.
[10] Dok. B *a fol.* 50.

huwa xtaq jgħolli l-qbiela jew li jixtieq r-raba' lura, u għalhekk kien sorpriż meta Azzopardi fetaħ il-kawża odjerna, għaliex jekk ried jgħolli l-kera, dan kien tenut biss jgħidlu, jew jippreżenta applikazzjoni quddiem il-Bord għal rimedju. Stqarr li min-naħa tiegħu, huwa kien dejjem ħa ħsieb ir-raba' mill-aħjar li seta' u saħansitra daħal fi spejjeż biex jagħmel dan. Huwa kien dejjem ħallas il-qbiela fil-pront u mexa mal-liġijiet tal-pajjiż, u għalhekk ma jħossx li huwa għandu jagħti xi kumpens lir-rikorrenti.

10. Waqt l-udjenza tal-25 ta' Frar, 2022, xehed in eskussjoni **l-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar**. Spjega kif huwa kien kejjel ir-raba' u qal li l-aċċess li kien għamel kien dam madwar kwarta. Ikkonferma li r-raba' ma kienx saqwi. Iddikjara li huwa ma kienx ħadem il-valur lokatizju skont l-iskop agrikolu biss. Spjega wkoll kif huwa kien ħadem il-valur tar-raba' billi għamel paragun ma' proprjetajiet komparabbli, jiġifieri kif dawn qed jinbiegħu jew jiġu reklamati fis-suq, imbagħad applika riduzzjoni ta' 15% jew 10%, u f'ċerti każijiet anki 20%, skont il-każ. Huwa mbagħad ħareġ l-*average.* Spjega li fuq studju li sar meta huwa kien għamel xi xogħol għal-*Lands Authority,* art agrikola kienet qegħda ġġib €125 għal kull metru kwadru, u dan huwa s-suq illum. Għal dak li jirrigwarda r-raba' in kwistjoni, qal li m'hemmx possibiltà ta' żvilupp fuqu, u fir-rapport tiegħu huwa għamel riferiment għall-*Agricultural Policy* tal-2004. Ikkonferma li l-prezz reklamat tal-aġent kien ikopri perċentwali dovut lill-aġent bħala dritt, u dan seta' jkun ta' 5%, u għalhekk fil-każ odjern huwa kien applika €75 minflok €110 għal kull metru kwadru. Ikkonferma li huwa ma kienx aċċeda fuq l-artijiet li huwa għamel riferiment għalihom għall-fini tal-eżerċizzju ta' valutazzjoni, iżda minflok huwa ra r-ritratti fejn l-ebda waħda minnhom ma kienet tidher imtarrġa bħal dik in kwistjoni. Huwa kkonstata li dawn l-artijiet ukoll ma kienux saqwi għaliex ħafna minnhom kienu żdingati u ma jinħadmux,

iżda ammetta li jista' ikun il-każ li wieħed jonqos li jaħdem ir-raba' meta ikun ser ipoġġih fis-suq jew jekk ikun ġej minn wirt u jkun abbandunat. Normalment fejn ir-raba' ikun mtarraġ, dan ma jkunux saqwi. Spjega li l-prezz tas-suq ma kienx qed jogħla għaliex kien hemm il-gabillotti li qed jixtru l-art biex iħawlu l-pastard fiha, iżda sabiex isir investiment u l-prezz kien qed jogħla għaliex hawn Malta s-*supply* huwa limitat ħafna. Spjega wkoll li l-valutazzjoni kienet ser tvarja skont l-użu, bħal fil-każ ta' rikreazzjoni, fejn huwa kien japplika rata ta' €750 għal kull metru kwadru, u fejn ma kienx il-każ li jixtri gabillott. Qal li l-awment fil-prezz ta' art agrikola fl-aħħar 20 sena kien wieħed kostanti. Ikkonferma li l-valutazzjoni tiegħu saret ukoll fir-rigward ta' skop agrikolu, iżda ddikjara li mhux realistiku li r-raba' tinkera għal dan l-iskop.

11. Permezz ta' nota ppreżentata fil-21 ta' Marzu, 2022, l-intimat Meilaq ippreżenta kopja tal-Kap. 199 [11] u kopja ta' dokument intestat 'Property Valuation Standards' maħruġ mill-Kamra tal-Periti fl-2021.[12]

12. Waqt l-udjenza tat-23 ta' Marzu, 2022, xehed in kontro-eżami Carmelo Azzopardi prodott mill-intimat Meilaq. Ikkonferma li l-prokuri kienu ġew iffirmati fl-2005 u kienu xi seba' jew tmien xhur qabel id-data tal-udjenza, li r-rikorrenti kienu talbuh biex jiftaħ il-kawża odjerna. Ikkonferma wkoll li qabel l-2005 huwa kellu prokuri oħrajn għaliex lil oħtu r-rikorrenti huwa dejjem kien jidher għaliha. Spjega li l-prezz ta' €250,000 kien stmah hu skont dak li kien qed josserva fis-suq. Huwa qatt ma kien talab lill-intimat Meilaq sabiex jgħolli l-kera iżda l-għalqa rieduha lura forsi xi darba xi ħadd min-neputijiet jiġi minn barra għaliha. Huwa qatt ma kien ippreżenta rikors quddiem il-Bord.

---

[11] Dok. A a *fol.* 81.
[12] Dok. B a *fol.* 92.

13. Waqt l-istess udjenza, xehed in kontro-eżami l-intimat Meilaq prodott mill-intimat Avukat tal-Istat. Spjega li r-raba' huwa kien jaħdmu għalih bħala dilettant, u fih kien ikabbar xi patata u filfatt naqra minn kollox, anki ful u qarabali. Qal li dan ma kienx jaħdmu kollu, u kien saħansitra tefa' il-ħamrija fuqu u rranġah xi daqsxejn. Dwar il-qbiela, qal li l-mandatarju Carmelo Azzopardi qatt ma kien avviċinah biex iżidha, imma kien jgħidlu biss li din kienet waħda baxxa. Iddikjara li għalih il-kejl tar-raba' kien skont il-ktieb tal-kera, jiġifieri erbat itmiem. Spjega li qablu ir-raba' kien għand in-nannu tiegħu, imbagħad għand missieru. Huwa kellu 62 sena u kien għadu f'impjieg mis-7 ta' filgħodu sat-3.00 ta' wara nofsinhar f'xogħol ta' manutenzjoni ġewwa St. James Cavalier. Imbagħad wara x-xogħol huwa kien imur kuljum fir-raba' sal-ħin li jidlam. Qal li huwa kien reġistrat bħala *part-time farmer,* u mir-raba' kien jagħti xi prodott lil ħutu wkoll, ġaladarba kienu ċedewh favur tiegħu. Huwa kien lest li jibqa' jaħdem ir-raba' sakemm iħalluh fih.

14. Waqt l-udjenza tad-29 ta' April, 2022, xehed **il-Perit Stefan Scotto** in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Artijiet, prodott mill-intimat Meilaq. Spjega li huwa għandu l-kariga ta' *Senior Architect and Civil Engineer* mal-Awtorità imsemmija. Ippreżenta kopja tal-*policy* li huma kienu jimxu magħha sabiex jagħmlu valutazzjoni ta' art agrikola, u li ġiet immarkata bħala Dok. SS1.[13] Spjega li jkun hemm biss varjazzjoni ħafifa fil-valur ta' raba' bejn it-tramuntana u n-nofsinhar ta' Malta, u l-karatteristiċi tas-sit kien jagħti lok iktar għal varjazzjoni. In kontro-eżami mill-intimat Avukat tal-Istat, ikkonferma li t-*tenders* għall-artijiet agrikoli joħorġu limitatament għal persuni reġistrati bħala bdiewa u l-valuri fil-*policy* jirriflettu l-użu tas-sit.

[13] *A fol.* 142.

**<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>**

15. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimat Meilaq. Fir-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li mhux minnu li r-rikorrenti jinstabu mċaħħda milli jieħdu l-pussess effettiv tar-raba', għaliex l-artikolu 4 tal-Kap. 199 jelenka diversi ċirkostanzi fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx. Barra minn hekk, il-para. (ċ) tal-artikolu 3 tal-Kap. 199 jagħti d-dritt lir-rikorrenti li jitolbu lill-Bord sabiex il-kundizzjonijiet tal-qbiela jkunu ndaqs bħal dawk ta' kirjiet agrikoli oħra, u għalhekk anki il-valur tal-kirja. Imbagħad l-intimat Meilaq fit-tieni eċċezzjoni tiegħu jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iressqu prova sabiex juru li huma ma setgħux jinqdew b'rimedju effettiv u ordinarju alternattiv, u fin-nuqqas ta' din il-prova, il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha.

16. Is-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199 jipprovdi għal diversi istanzi fejn is-sid għandu jingħata lura l-pussess tar-raba', iżda hawn ukoll ma jidhirx li r-rikorrenti qatt għamlu talba quddiem il-Bord *ai termini* ta' xi wieħed mill-paragrafi li jipprovdi għalih l-imsemmi subartikolu. Il-Qorti tirrileva li d-disposizzjonijiet ta' dan is-subartikolu huma msejsa fuq l-għan prinċipali tal-liġi li għandha tiġi mħarsa qabel xejn l-attività agrikola li tkun qegħda titwettaq fir-raba'. L-ewwel paragrafu saħansitra jagħti lok sabiex is-sid jieħu lura r-raba' jekk juri li hu jew xi membru tal-familja tiegħu għandhom ħtieġa ta' dak ir-raba' għal skopijiet agrikoli, iżda min-naħa l-oħra fejn ir-raba' mhux wieħed saqwi, jista' juri li għandu bżonnu għall-bini ta' residenza, negozju jew industrija, ovvjament it-talba tista' tirnexxi biss jekk hemm prova li fil-fatt ir-raba' jista' jiġi żviluppat. Barra minn hekk, jekk ir-raba' ma jinħadimx, is-sid jista' jitlob il-Bord sabiex jingħata pussess tiegħu, u l-istess fejn il-bidwi jonqos milli jsewwi u jżomm fi

stat tajjeb il-ħitan tas-sejjieħ, jew iħalli jew jippermetti li ssir ħsara konsiderevoli kemm b'negliġenza jew deliberatament f'siġar tal-frott. Madankollu din il-Qorti tosserva li ma jirriżultax li r-rikorrenti qatt irrikorrew għall-Bord *ai termini* ta' dan is-subartikolu tal-liġi.

17. L-istess tgħid il-Qorti fir-rigward tal-kwistjoni tal-ammont tal-qbiela li l-intimat Meilaq iħallas kull sena. Tirrileva li r-rikorrenti permezz tar-rikors odjern qegħdin ukoll jilmentaw li dan l-ammont huwa wieħed sproporzjonat meħud in konsiderazzjoni l-valur lokatizju tar-raba' fis-suq ħieles, u saħansitra permezz tat-tieni talba tagħhom huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi. Tikkonsidra li permezz tal-artikolu 3 tal-Kap. 199, huma bħala sidien tar-raba' jistgħu jirrikorru lejn il-Bord b'talba għal bidla fil-kundizzjonijiet tal-kirja, fejn l-imsemmi Bord għandu d-diskrezzjoni li jilqagħha fejn jikkonsidra li din hija ġustifikata fid-dawl tal-benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru, jew li dawk il-kundizzjonijiet huma ekwi meta pparagunati ma' kundizzjonijiet ta' kirja oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess inħawi ta' Malta, u wara li jitqiesu l-kwalità u l-profondità medja tal-ħamrija, in-natura tal-art taħt il-ħamrija, id-direzzjoni li fiha l-art imżerżqa tkun qegħda faċċata, l-aċċess għal triq u d-distanza mill-eqreb raħal. Il-Qorti tikkonsidra li hija mhijiex kompetenti sabiex tiddeċiedi kwistjonijiet bħal dawn, fejn il-Kap. 199 saħansitra permezz tas-subartikolu 5(8) tiegħu jipprovdi sabiex kwistjonijiet tekniċi jiġu assenjati lil żewġ membri oħra tal-Bord debitament magħżula rispettivament minn fuq lista ta' Arkitetti u Inġinieri Ċivili , u minn fuq lista ta' persuni kompetenti u li jifhmu f'affarijiet tar-raba'. Għaldaqstant il-Qorti tgħid li ġaladarba jiġi eżawrit dan ir-rimedju ordinarju, ir-rikorrenti jkollhom kull dritt li jirrikorru għal din il-Qorti fejn l-imsemmi rimedju jirriżulta ineffettiv sabiex jindirizza l-lanjanzi tagħhom. Magħdud ma' dan kollu hemm ukoll il-fatt li l-Kap. 199 ma jipprovdi għall-ebda limitazzjoni fuq il-qbiela

pagabbli, għajr għall-fatt li s-sid għandu jirrikorri għall-Bord bit-talba appożita, u l-Bord bl-ebda mod m'għandu jdejh imxekla bil-liġi kuntrarjament għal dak li jagħmel il-Kap. 69.

18. Li ċertament tista' tgħid din il-Qorti huwa li hija m'għandha l-ebda konvinċiment li l-valuri espressi mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għandhom jitqiesu applikabbli għall-każ odjern, u hemm diskrepanza qawwija bejn il-qbiela li titħallas u dik kif stmata mill-imsemmi Perit Tekniku Ġudizzjarju. Dan tgħidu filwaqt li qegħda tieħu konjizzjoni tal-*policy* tal-Awtorità tal-Artijiet fir-rigward ta' kirjiet agrikoli jew qbiela kif espressa f'Dok. SS1 esebita mir-rappreżentant tagħha l-Perit Stefan Scotto. Għalhekk minkejja kull nuqqas ta' għarfien tekniku, il-Qorti tista' faċilment tagħraf li l-imsemmija valuri kif indikati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mhumiex realistiċi fil-kuntest ta' art agrikola, u dan filwaqt li tistqarr u tagħmel ċar li tista' taċċetta l-istess stima u valuri f'kuntesti oħra fejn ir-raba' għandu jinbiegħ jew jinkera għal skopijiet oħra, fosthom dawk rikreazzjonali. Il-Qorti ma tistax tagħraf ċirkostanzi fejn ir-rikorrenti jsibu bidwi li jkun lest li jħallas il-valur kif stmat mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju għax-xiri tar-raba' in kwistjoni, meħuda wkoll in konsiderazzjoni l-ispejjeż, in-nuqqasijiet u l-limitazzjonijiet kollha tagħha, jew li jidħol għal ftehim ta' kiri versu l-qbiela kif stmata mill-istess Perit Tekniku Ġudizzjarju.

<u>**Decide**</u>

**Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' ir-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Meilaq, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet kollha tar-rikorrenti.**

**Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mir-rikorrenti.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**