PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **716/2021 AJD**

ALBERT LUPI SPENCER
MARIO LUPI SPENCER
ANDREW LUPI SPENCER
ANTON SAID (KI 26138G)
VICTOR SAID (KI 5041G)
JOSEPH GRECH (KI 9771G)
ANTHONY GRECH (KI 200268M)
MARVIN GRECH (KI 14178G)

VS

EWKAR SULTANA (KI 37088G) u b'digriet tas-16 ta' Diċembru, 2021 l-isem ġie korrett għal EUCHAR U AVUKAT ĠENERALI b'digriet tas-16 ta' Diċembru, 2021 ġie sostitwit bl-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 3 ta' Marzu 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba', Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjus fid-dawl tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-ħamsa (5) ta' Novembru 2021, ir-rikorrenti **<u>Albert Lupi Spencer et</u>** ippremettew:

   a. Illi l-atturi Albert Lupi Spencer, Mario Lupi Spencer u Andrew Lupi Spencer huma proprjetarji tal-biċċa raba' msejħa 'Ta' Kuljat' fil-limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, tal-kejl superfiċjali ta' circa sitt elef, mija u sitta u ħamsin metru kwadru (6,156mk) konfinanti min-Nofsinhar ma' beni ta' Carmelo Camilleri, Punent in parti ma' Triq iż-Żebbuġ u in parti ma' terz injoti, u Lvant ma' beni ta' Dun Ġużepp Fiteni, li ġiet għandhom in parti permezz ta' wirt u in parti minn kuntratt ta' bejgħ mingħand l-atturi l-oħra jew il-predicament tagħhom fit-titolu in atti Nutar Dottor Enzo Refalo tas-16 ta' Jannar 2017;

   b. Illi r-raba' in kwistjoni hija mqabbla u ilha hekk imqabbla għal ġenerazzjonijiet sħaħ lill-ante-kawża tal-konvenut Euchar Sultana, u l-istess Euchar Sultana bil-qbiela ta' erbgħa u tletin Ewro u ħamsa u disgħin Ewro ċenteżmi (€34.95) fis-sena;

   c. Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandu l-konvenut Euchar Sultana huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

   d. Illi jirriżulta sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost u regolat bil-Kapitoli 199 tal-Liġijiet ta'

Malta u għalhekk bejn dak dovut lill-atturi u dak li qed jitħallas mill-konvenut Euchar Sultana, bħala gabillott tal-istess għalqa;

e. Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi li sid ir-raba' jista' jiġi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess biss jekk tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tirrikorri mqar waħda minn dawk iċ-ċirkostanzi, is-sid jiġi mġiegħel jaċċetta illi tali proroga tkun qed isseħħ kontra l-volonta' tas-sid innifsu;

f. Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap 199, is-sid huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika, jew jaġixxi għal varjazzjoni jew għal modifika tal-kondizzjonijiet lokatizji, inkluż imma mhux biss, ir-rata tal-kera ossia l-qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bil-ftehim miktub mal-gabillot, salv fil-każ li tirrikorri xi waħda mill-kundizzjonijiet u ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-istess artikolu. Altrimenti s-sid ikollu bilfors iġedded il-qbiela b'mod indefinit bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull konsiderazzjoni oħra li tkun rilevanti għall-każ;

g. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jipprovdi sanzjoni 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 s-sid jinftiehem biex itejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja li għaliha l-proprjeta' tiegħu tkun soġġetta;

h. Illi għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 qegħdin iċaħħdu lill-atturi mit-tgawdija paċifika tal-possediment tagħhom b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex din iċ-ċaħda tista' tkun ġustifikata u dana bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

i. Illi oltre dan, l-atturi qegħdin isofru għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom bħala riżultat tad-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qegħdin jitgħabbew bih l-atturi mingħajr kumpens xieraq u adegwat;

j. Illi apparti dan kollu, il-liġi hija diskriminatorja fil-konfront tas-sid billi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 ma japplikawx għall-gabellaġġ tar-raba' waqt li fondi oħra, ossia fondi immobiljari, l-kirjiet tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995 jistgħu jiġu terminati għaliex iż-żmien miftiehem huwa rabta bejn il-partijiet;

k. Illi oltre dan, a tenur tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela, għaliex skont l-istess liġi, l-inkwilin jista' jassenja l-qbiela lil uliedu u/jew nies li jiġu minnhom, u dan minkejja li l-proprjeta' mhix tagħhom, mentri l-atturi jibqgħu dejjem ristretti li jirċievu s-somma rriżorja ta' €34.95 fis-sena. Kwalunkwe valur li l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' jista' jawmenta ma jista qatt jirrifletti l-valur veru u reali mal-valur lokatizju tal-għalqa fis-suq;

l. Illi l-atturi m'għandhomx rimedju effettiv a tenur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante li huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur korrenti tas-suq, stante li dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak biss li jippermetti l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

m. Illi dan kollu gia ġie determinat fil-kawżi ***Antonio*** [recte: ***Amato***] ***Gauci vs Malta*** (Application No 47045/06) deċiża mill-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, u ***Lindkenin*** [recte: ***Lindheim***] ***and Others vs Norway*** (Application No 13221/08 u 2139/10) deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u ***Zammit u Attard Cassar vs Malta*** (Application No 10446/12) deċiża fit-30 ta' Lulju 2015. Dan ifisser li l-atturi qegħdin isofru minn nuqqas ta' *'fair balance'* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-

Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem kif deċiż f'***Beyeler vs Italy*** (Application No 33202/96), ***J. A. Pye (Oxford) Ltd and J. A. Pye (Oxford) Land Ltd vs United Kingdom (GC)*** (Application No 44302/02 § 75 ECHR 2007 – 111) u għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalita' kif ġie deċiż f'***Ahmeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal*** (Application No. 41696/07 § 27 u 44) tal-21 ta' Diċembru 2010;

n. Illi r-regolamentazzjoni tal-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' huwa interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante li din hija skema ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jgawdi l-proprjeta' tiegħu stante li ma jistax jittermina kirja tal-inkwilin lilhinn mit-terminu oriġinarjament miftiehem ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (ara ***Hutton Czapska vs Poland*** (GC) (Application No 35014/97 §§ 160-161 ECHR 2006 – VIII), ***Bitto and Others vs Slovakia*** (Application No 30255/09, § 101), 28 ta' Jannar 2014;

o. Illi tirriżulta direttament diskriminatorja a tenur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

p. Illi għalhekk il-Liġi fuq imsemmija u cioe l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Mlata għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali u fiċ-ċirkostanzi tal-każ l-atturi għandhom jirċievu danni pekunjarji bl-interessi kontra l-intimati u l-iżgumbrament mill-fond stante l-piż żejjed li l-atturi qed jerfgħu minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma toħloqx bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sid skont ma ġie deċiż fil-ġurisprudenza fuq ċitata;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi li d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, u 14 qegħdin jagħtu dritt ta' lokazzjoni lill-konvenut għall-għalqa msejħa "Ta' Kuljat" fil-limiti taż-

Żebbuġ, Għawdex, tal-kejl ta' cirka sitt elef, mija u sitta u ħamsin metru kwadru (6,156mk) konfinanti min-Nofsinhar ma' beni ta' Carmelo Camilleri, Punent in parti ma' Triq iż-Żebbuġ u in parti ma' terzi persuni li m'humiex magħrufa, u Lvant ma' beni ta' Dun Ġużepp Fiteni, proprjeta' tal-atturi, Albert, Mario u Andrew aħwa Lupi Spencer;

ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li ġew u qed jiġu leżi d-drittijiet tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom kif protetti mill-Artikoli 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), kif ukoll l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk tagħtihom rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni li jinsabu fiha, inkluż dik tar-ripresa tal-pussess tal-fond in kwestjoni;

iii. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati jew min minnhom huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti b'konsegwenza tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Att XVI tal-1967) li ma kkreax bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;

iv. Tillikwida l-kumpens u danni non-pekunjarji sofferti mill-atturi ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

v. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati;

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sittax (16) ta' Novembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, sittax (16) ta' Diċembru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B’risposta datata sitta (6) ta’ Jannar 2022, l-**Avukat tal-Istat**[1] eċċepixxa:

   a. Illi preliminarjament, l-Avukat Ġenerali tirrileva illi hi ma hijiex il-leġittimu kuntradittur tar-rikorrenti, stante li l-Avukat Ġenerali m’għandhiex is-setgħa li tirrappreżenta l-Gvern jew entitajiet governattivi f’kawżi kostituzzjonali bħal din odjerna, u dan skont il-Liġi – semmai dik is-setgħa hija vestita f’istituzzjoni kostituzzjonali oħra, u cioe l-Avukat tal-Istat kif jirriżulta mill-Artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Artikolu 2 tal-Kap 603 tal-Liġijiet ta’ Malta;

   b. Illi in vena preliminari wkoll, ikun xieraq li r-rikorrenti jġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża u cioe tal-għalqa msejħa “Ta’ Kuljat” fil-limiti taż-Żebbuġ, Għawdex tal-kejl ta’ cirka sitt elef, mija u sitta u ħamsin metru kwadru (6,156mk) konfinanti min-Nofsinhar ma’ beni ta’ Carmelo Camilleri, mill-Punent in parti ma’ Triq iż-Żebbuġ, u in parti ma’ terzi persuni li m’humiex magħrufa, u mil-Lvant ma’ beni ta’ Dun Ġużepp Fiteni;

   c. Illi preliminarjament ukoll, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta’ meta ġiet konċessa l-kirja u jridu jġibu l-aħjar prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond mertu ta’ din il-kawża;

   d. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti jridu jressqu prova konvinċenti li l-proprjeta’ in kwestjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta;

   e. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija intempestiva stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta’ mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond de quo;

[1] Minkejja illi r-Risposta in atti taqra *Risposta tal-Avukat Ġenerali*, din ir-risposta effettivament ħarġet mill-Uffiċċju tal-Avukat tal-Istat. Dan peress illi, fl-okkju tar-Rikors Kostituzzjonali, kien indikat l-Avukat Ġenerali bħala intimat, minflok l-Avukat tal-Istat. L-okkju tal-kawża ġie korrett permezz ta’ digriet ta’ din il-Qorti mogħti waqt is-seduta tas-16 ta’ Diċembru 2021.

f. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jingħad illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. F'dan ir-rigward tajjeb li jingħad li mir-rikors promotur jidher li r-rikorrenti kienu komproprjetarji tal-fond in kwistjoni sal-2017, f'liema sena huma volontarjament akkwistaw xi ishma oħra tal-fond mertu tal-kawża meta huma kienu diġa' konsapevoli tal-qbiela li l-art in kwestjoni hija allegatament soġġetta. Għalhekk għal tali perjodu, *dato ma non concesso* li din il-Qorti ssib li kien hemm ksur, kwalunkwe kumpens li jista' jiġi ordnat jingħata għandu jkun jirrifletti biss is-sehem indiviż li r-rikorrenti kellhom f'dak il-perjodu. Apparti minn hekk, għal ishma tal-art in kwestjoni li ġew akkwistat b'kuntratt ta' bejgħ għandu japplika l-massimu *volenti non fit injuria*;

g. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-intimat jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti, stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

h. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap 199, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita u lanqas li jrendu impossibbli li r-rikorrenti jieħdu lura l-pussess tal-għalqa f'idejhom;

i. Illi magħdud mas-suespost, u mingħajr preġudizzju, l-Artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jagħti ebda dritt ta' rilokazzjoni, allura l-ewwel talba, sa fejn tattakka din il-Liġi partikolari, ma tistax tintlaqa'. Infatti, dan l-Artikolu jipprovdi l-mekkaniżmi li bihom jistgħu jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja. Inoltre, l-Artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jsemmi varji istanzi meta l-kirja tista' ma tiġġeddidx jew tista' tiġi terminata u jipprovdi mekkaniżmu legali quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', f'każ li s-sid ma jilħaqx ftehim mal-inkwilin. Għaldaqstant, ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta'

rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripreża tal-fond *de quo* – pjuttost jipprovdi proprju l-mekkaniżmu għar-rirpeża tal-fond favur is-sid;

j. Illi lanqas huwa mistħoqq l-ilment tar-rikorrenti fejn jgħidu li huma ma jistgħux jawmentaw il-qbiela. Skont l-Artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' jista' jintalab mis-sidien jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess parti fil-limiti taż-Żebbuġ, Għawdex. Dan ifisser illi jekk sid il-kera juri li fil-qrib hemm art oħra paragunabbli għal tiegħu, fejn il-valur tal-kera mħallas ikun ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera li jkun qed jirċievi hu, allura dak is-sid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tiegħu jogħla daqs l-ammont tal-kera li jkun qiegħed iħallas fuq ir-raba' simili għal tiegħu;

k. Illi jirriżulta għalhekk li permezz tal-istess Artikoli 3 u 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sid jista' jilħaq ftehim mal-inkwilin sia għat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, u anke t-terminazzjoni tagħha, għal kuntrarju ta' dak allegat mir-rikorrenti fejn huma ilmentaw li huma qed jiġu sfurzati f'kirja li ma jridux *ad eternum*;

l. Illi fir-rigward tal-Artikolu 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat jirrileva li tali Artikolu ma jżommx jew ma jwaqqafx lill-partijiet konċernati milli jilħqu ftehim kif ingħad iżjed 'il fuq, jew illi jirrikorru għall-mekkaniżmi legali maħsuba fl-istess Kap 199. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripreża tal-fond *de quo*;

m. Illi safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw it-tħaddim tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ma jistax jiġi mistħarreġ. Dan qiegħed jingħad għaliex skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi ħaġa safejn din

tkun tipprovdi għat-teħid ta’ pussess jew akkwist ta’ proprjeta’ li sseħħ fil-kuntest ta’ kirja;

n. Illi f’kull każ, ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta’ ġidhom taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjeta’. Tassew sabiex wieħed ikun jista’ jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżżgħa minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta’ bħal meta jkun hemm ordni ta’ esproprjazzjoni ta’ xiri dirett. Pero’, dan m’huwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid in kwestjoni. Tant hu hekk, li l-Artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta jsemmi lista sħiħa ta’ ċirkostanzi ta’ meta sid ta’ art agrikola jista’ jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b’hekk tiġi lura għandu;

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

p. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Avukat tal-Istat jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*procedural fairness* ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

q. Illi jiġi b'hekk li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli suesposti mhijiex mistħoqqa;

r. Illi fir-rigward tat-tieni, tat-tielet, tar-raba' u tal-ħames talba, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas jifforma parti mil-liġi Maltija;

s. Illi fil-każ u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din il-Qorti mhijiex il-forum adattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għal żgumbrament tal-intimat mill-imsemmija proprjeta' u dwar ir-ripreża tal-pussess tal-istess proprjeta'. Konsegwentement, f'każ li r-rikorrenti qegħdin jippretendu t-tali rimedju, din it-talba għal dan ir-rimedju għandha tiġi miċħuda wkoll;

t. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. Għaldaqstant l-Avukat tal-Istat sostna illi fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom;

7. B'risposta datata erbatax (14) ta' Diċembru 2021, l-intimat **<u>Euchar Sultana</u>** eċċepixxa:

a. Illi in linea preliminari l-intimat Sultana rrileva li ismu kellu jaqra *Euchar* u mhux *Ewkar*, u għaldaqstant kien hemm bżonn li ssir korrezzjoni fl-okkju sabiex dan jiġi rifless ukoll fl-atti ta' din il-kawża;

b. Illi qabel xejn, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom, cioe li huma verament is-sidien tal-għalqa mertu ta' din il-kawża;

c. Illi in linea preliminari wkoll, l-intimat Sultana qatt ma jista jkun leġittimu kuntradittur f'kawża kostituzzjonali għax hu la jirrappreżenta lill-Istat taħt il-Kostituzzjoni u lanqas jista' jaqa' taħt l-Artikolu 34 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. L-intimat Sultana ma kellu l-ebda sehem attiv jew passiv fil-promulgazzjoni tal-ebda liġi, u li allegatament qiegħed jingħad li hija leżiva tad-drittijiet tal-bniedem;

d. Illi r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji tagħhom rigward l-ilment minnhom imressaq u dan billi jagħmlu użu mid-drittijiet mogħtija lilhom mil-leġislatur taħt il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti kellhom a disposizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom. Konsegwentement l-ilment kif imfassal għandu jiġi miċħud;

e. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, l-azzjoni tar-rikorrenti hija improponibbli sa fejn jirrigwarda l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li dan l-artiklu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż ta' proprjeta' u l-każ odjern assolutament ma jinkwadrax taħt din iċ-ċirkustanza. Anke li kieku għall-grazzja tal-argument japplika l-istess artitkolu, assolutament m'hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

f. Illi fir-rigward tal-lamentela tar-rikorrenti in kwantu bażata fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, għandu jingħad li r-rikorrenti – jekk jippruvaw it-titolu tagħhom – kienu u għadhom sidien tal-għalqa in kwistjoni u għalhekk għadhom fil-possibilita' li huma jiddisponu minnha kif jidhrilhom. Għalhekk wieħed ma jistax jitkellem minn teħid

forzuż tal-proprjeta', iżda biss kontroll ta' użu li huwa permess skont il-marġini wiesgħa tal-Istat f'dan ir-rigward;

g. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Artikoli tal-liġi impunjati m'humiex leżivi għad-drittijiet fondamentali billi huma nnifishom jistabbilixxu proċedura dwar kif il-kondizzjonijiet jistgħu jiġu varjati. Il-fatt li teżisti liġi ma jfissirx li dan huwa leżiv ta' xi drittijiet iżda huwa mezz ta' kontroll xieraq biex jiġi evitat kaos. Għalhekk ma jistax jingħad li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom skont l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

h. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, kull allegazzjoni li r-rikorrenti qed isofru piż sproporzjonat mingħajr kumpens xieraq hija infondata u fi kwalunkwe każ anke jekk il-qbiela perċepita tirriżulta inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq ħiles, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fl-interess pubbliku;

i. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u għal dawk sussegwenti, ir-raba' hija mikrija għal skopijiet agrikoli bħal ħafna mir-raba' f'Malta u Għawdex, u fil-fatt l-intimat Sultana huwa reġistrat bħala *part-time farmer*. Għalhekk, aktar u aktar, hemm interess soċjali u pubbliku li għandu jiġi mħares. Huwa l-obbligu tal-Istat li jara li s-settur agrikolu jiġi mħares u protett bl-aktar mod xieraq u ġust u dan anke tenut kont li llum-il ġuranata, l-artijiet agrikoli u/jew għelieqi huma ferm skarsi;

j. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jekk din il-Qorti ssib ksur kif mitlub, kull ħlas ta' danni għandu jsir mill-intimat l-ieħor f'din il-kawża u mhux mill-intimat Sultana. Wkoll l-intimat Sultana m'għandu jbati l-ebda ħlas ta' spejjeż ta' dawn il-proċeduri. Dan għar-raġuni li l-intimat Sultana m'għandux jiġi penalizzat għax għamel użu mid-drittijiet naxxenti u mogħtija lilu mil-liġi;

k. Illi salv is-suespost, b'referenza għar-risposta tal-Avukat tal-Istat, l-intimat Sultana assoċja ruħu ma' tali risposta u għamel tiegħu l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat in kwantu kompatibbli ma' dawk hawn premess;

l. Illi l-esponenti kien qiegħed jikkonferma l-kontenut tar-risposta bil-ġurament tiegħu;

m. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt;

8. Waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Diċembru 2021, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tawtorizza korrezzjoni fl-okkju fis-sens illi l-kelma *"Avukat Ġenerali"* taqra *"Avukat tal-Istat"*, filwaqt illi l-kelma *"Ewkar"* tiġi kkanċellata u sostitwita bil-kelma *"Euchar"*. Fin-nuqqas t'oġġezzjoni da parti tal-intimati, din il-Qorti laqgħet it-talba u ordnat il-korrezzjonijiet kif mitluba;

9. In oltre, waqt l-istess seduta, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jiġi stmat il-valur lokatizju tal-għalqa msejħa 'Ta' Kuljat', fil-limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, tal-kejl ta' 6,156mk mis-sena 1987 sa Diċembru 2021, f'intervalli ta' ħames snin. Fin-nuqqas t'oġġezzjoni da parti tal-intimati, din il-Qorti laqgħet it-talba u nnominat għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrent;

10. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti fl-ewwel (1) ta' Frar 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar 2022.

Il-Qorti

11. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti datat ħamsa (5) ta' Novembru 2021;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata għaxra (10) ta' Diċembru 2021;

13. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Euchar Sultana datata erbatax (14) ta' Diċembru 2021;

14. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sittax (16) ta' Diċembru 2021, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju tar-raba' *de quo* mis-sena 1987 sad-data tas-seduta, f'intervalli ta' ħames snin;

15. Rat in-nota tar-rikorrenti datata tmienja u għoxrin (28) ta' Jannar 2022, illi permezz tagħha ppreżentaw in atti: (a) kopja ta' ċedola ta' depositu (**Dok ALS** a fol 43 tal-proċess); (b) ċertifikat tal-Impriża Agrikola f'isem Mario Lupi Spencer (**Dok ALS1** a fol 42 tal-proċess); (c) att ta' *causa mortis* tal-għaxra (10) ta' Mejju 2010 (**Dok ALS2** a fol 38 *et seq* tal-proċesss); (d) *causa mortis* tat-tlettax (13) ta' Novembru 2002 (**Dok ALS3** a fol 34 *et seq* tal-proċess); (e) *causa mortis* datata sitta (6) ta' Diċembru 2011 (**Dok ALS4** a fol 32-33 tal-proċess);

16. Rat illi, waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Frar 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi, salv dak li seta' jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku, huma ma kellhomx aktar provi xi jressqu;

17. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 49 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti fl-ewwel (1) ta' Frar 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar 2022;

18. Rat in-nota tal-intimat Euchar Sultana, illi permezz tagħha talab il-ħatra ta' periti perizjuri fit-termini tal-Artikolu 677 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta (a fol 62 tal-proċess);

19. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Perit Michael Lanfranco, imressqa mill-Avukat tal-Istat permezz ta' nota preżentata fir-Reġistru ta' din il-Qorti

datata tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2022 (**Dok A** a fol 64-65 tal-proċess);

20. Rat it-tweġibiet tal-Perit Michael Lanfranco għall-mistoqsijiet magħmula lilu in eskussjoni mill-Avukat tal-Istat, a fol 69 *et seq* tal-proċess;

21. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Mario Lupi Spencer** (**Dok MLS** a fol 76-77 tal-proċess);

22. Rat l-affidavit ta' **Albert Lupi Spencer** (**Dok ALS** a fol 78 tal-proċess);

23. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Perit Michael Lanfranco, imressqa mill-intimat Euchar Sultana permezz ta' nota preżentata fir-Reġistru ta' din il-Qorti datata wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, a fol 79 *et seq* tal-proċess;

24. Rat it-tweġibiet tal-Perit Michael Lanfranco għall-mistoqsijiet magħmula lilu in eskussjoni mill-intimat Euchar Sultana, a fol 84 *et seq* tal-proċess;

25. Rat id-dokumenti esebiti mill-Avukat tal-Istat permezz ta' nota fir-Reġistru ta' din il-Qorti datata wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2022, u cioe: (a) artikoli minn diversi ġurnali lokali dwar l-agrikoltura f'Malta (**Dok AS1 sa AS6** a fol 91 *et seq* tal-proċess); (b) traskrizzjoni ta' xhieda ta' Malcolm Borg, mogħtija fl-udjenza tas-6 ta' Mejju 2022 fil-kawża kostituzzjonali fl-ismijiet *Christopher Borg et vs Avukat tal-Istat et* (**Dok AS7** a fol 112 *et seq* tal-proċess) u d-dokumenti esebiti fl-istess xhieda (**Dok MB1 sa MB6** a fol 123 *et seq* tal-proċess); u (c) Rakkomandazzjoni tal-Kummissjoni Ewropea rigward l-istrateġija ta' Malta relatata mal-CAP, ippubblikata fit-18 ta' Diċembru 2020 (**Dok AS8** a fol 245 *et seq* tal-proċess);

26. Rat l-affidavit tal-intimat **Euchar Sultana** (**Dok A** a fol 278 tal-proċess) u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) żewġ irċevuti għal makkinarju tar-raba' mixtri mir-rikorrenti (**Dok ES1** a fol 282 u **Dok ES2** a fol 283 tal-proċess); (b) *satellite image* u żewġ ritratti illi juru l-entratura tar-raba' in kwestjoni (**Dok ES3, ES4 u ES5** a fol 284-286 tal-proċess; (c) kopja tal-irċevuti ta' ħlas ta' qbiela mit-tletin (30) t'Awwissu 2007 sal-wieħed u tletin

(31) t'Awwissu 2015 (**Dok ES6 sa ES8** a fol 287-289 tal-proċess); (d) kopji ta' diversi ċedoli ta' depożitu għas-snin bejn is-sena 2016 u s-sena 2021 (**Dok ES9 sa ES12** a fol 290 *et seq* tal-proċess); (e) kopja tas-*Census of Agriculture 2020* maħruġ mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika (**Dok ES13** a fol 294 *et seq* tal-proċess); (f) dokument maħruġ mill-*Eurostat* rigward il-prezzijiet u l-kiri tal-art agrikola (**Dok ES14** a fol 303 *et seq* tal-proċess); (f) artikolu mill-ġurnal *The Times of Malta* rigward tħassib fost il-bdiewa dwar is-settur agrikolu f'Malta (**Dok ES15** a fol 313 *et seq* tal-proċess); (g) konvenju ta' bejgħ u xiri ta' raba' qrib ir-raba' mertu tal-kawża (**Dok ES16** a fol 319 *et seq* tal-proċess); u (h) *satellite image* illi juri r-raba' f'Dok ES16 u r-raba' mertu ta' dil-kawża (**Dok ES 17** a fol 322 tal-proċess);

27. Rat in-nota ta' **Euchar Sultana** illi permezz tagħha ppreżenta sett ta' sbatax-il nota ta' insinwa dwar kuntratti ta' bejgħ u xiri ta' raba' agrikola (**Dok B sa Dok O** a fol 330 *et seq* tal-proċess);

28. Semgħet ix-xhieda in kontro-eżami ta' **Mario Lupi Spencer**, prodott mill-Avukat tal-Istat, waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru 2022[2];

29. Semgħet ix-xhieda in kontro-eżami ta' **Albert Lupi Spencer**, prodott mill-Avukat tal-Istat, waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru 2022[3];

30. Semgħet ix-xhieda in kontro-eżami ta' **Euchar Sultana**, prodott mill-Avukat tal-Istat, waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru 2022[4], u rat is-sett ta' tliet (3) ritratti minnu esebiti u mmarkati **Dok ES1 sa Dok ES3** a fol 358-360 tal-proċess;

31. Rat illi, waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru 2022, l-intimati ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'iressqu;

[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 348-350 tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 351-352 tal-proċess
[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 353-357 tal-proċess

32. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2022, a fol 361 *et seq* tal-proċess;

33. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Euchar Sultana datata tletin (30) ta' Novembru 2022 a fol 382 *et seq* tal-proċess;

34. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat datata sittax (16) ta' Diċembru 2022 a fol 420 *et seq* tal-proċess;

35. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

36. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat u mill-intimat Sultana fl-ewwel paragrafu tar-risposti rispettivi tagħhom</u>

37. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, ġie eċċepit illi l-Avukat Ġenerali, kif kien ġie indikat fir-rikors promotur, m'huwiex il-leġittimu kontradittur fil-kawża odjerna, iżda huwa l-Avukat tal-Istat li għandu s-setgħa li jirrappreżenta l-Gvern jew entitajiet governattivi f'kawżi ta' din ix-xorta;

38. Mill-banda l-oħra, fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Sultana eċċepixxa illi ismu kien ġie erronjament indikat fir-rikors promotur bħala *'Ewkar'* meta fil-fatt kellu jkun *'Euchar'*;

39. Dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet ġew sorvolati waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Diċembru 2021[5], meta din il-Qorti awtorizzat il-korrezzjonijiet relattivi fir-rikors promotur, u għalhekk din il-Qorti sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom.

[5] Vide verbal a fol 26 tal-proċess

B. Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat u mill-intimat Sultana fit-tieni paragrafu tar-risposti relattivi tagħhom

40. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq ir-raba' mertu tal-kawża, bħalma jeċċepixxi wkoll l-intimat Sultana fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu;

41. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda l-Kostituzzjonalita' o meno tal-Liġijiet tal-kera viġenti, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti għall-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi huma għandhom il-possibilta' illi jeżerċitaw xi forma ta' jeddijiet lokatizji fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[6], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[7], il-Qorti sostniet:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*

[6] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[7] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

42. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[8] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

> *14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.*
>
> *15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.*

43. Fil-każ odjern, tressqu s-segwenti provi dwar dik illi hija relazzjoni lokatizja bejn l-atturi u l-intimat:

a. Kopji tal-irċevuti tal-ħlas ta' qbiela minn Awwissu 2007 sa Awwissu 2015 iffirmati minn ċertu 'A. Said' (**Dok ES6 sa ES8** a fol 287-289 tal-proċess);

[8] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

b. Kopji ta' ċedoli ta' depositu illi permezz tagħhom l-intimat Sultana ddeposita taħt l-awtorita' tal-Qorti l-qbiela dovuta għas-snin 2016 sa Awwissu 2018 (**Dok ES9 sa ES11** a fol 290-292 tal-proċess), intavolati kontra r-rikorrent Anton Said għal raba' ta' kejl ta' madwar ħamest itmien, ossia ħamest elef sitt mija u għoxrin metri kwadri (5,620mk);

c. Kopja ta' ċedola ta' depositu illi permezz tagħha l-intimat Sultana ddeposita taħt l-awtorita' tal-Qorti l-qbiela dovuta għas-snin 2019 sa 2021 (**Dok ES12** a fol 293 tal-proċess), intavolata kontra r-rikorrent Albert Lupi Spencer, Mario Joseph Lupi Spencer u Andrew Lupi Spencer għal raba' ta' kejl ta' madwar ħamest itmien, ossia ħamest elef sitt mija u għoxrin metri kwadri (5,620mk);

d. Kopja ta' dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Emanuela sive Lina Lupi Spencer, pubblikata fl-atti tat-tlettax (13) ta' Novembru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech, illi permezz tagħha r-rikorrenti akkwistaw kwota ta' kwart (1/4) indiviż ta' terz (1/3), jiġifieri kwota ta' dodiċesima parti (1/12) indiviża mill-*"biċċa raba' msejħa "ta' Kuljat", limiti Żebbuġ, Għawdex, tal-kejl ta' cirka sitt elef, mija u sitta u ħamsin metri kwadri (6,156 mk), tmiss nofsinhar ma' beni ta' Carmelo Camilleri, lvant ma' beni tal-familja Fiteni u tramuntana ma' beni tal-familja Buttigieg, jew irjieħ aktar korretti, soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' lira Maltija u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (LM 1.25)"* (**Dok ALS3** a fol 34 *et seq* tal-proċess);

e. L-affidavit ta' Mario Lupi Spencer illi fih ir-rikorrent isostni illi hu u ħutu xtraw ħdax-il parti minn tnax (11/12) mingħand iz-zijiet tagħhom Anton Said, Victor Said u Maria mart Vincent Grech permezz ta' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Enzo Refalo tas-16 ta' Jannar 2017;

f. Fl-affidavit tiegħu, l-intimat Euchar Sultana jagħmel referenza għal *"sidien ir-raba'"* u *"sidien tal-għalqa"* iżda fl-ebda punt fil-proċeduri

ma jikkonferma eżattament min kienu dawn is-sidien illi hu kien qed jirreferi għalihom, u cioe jekk hux ir-rikorrenti kollha, wieħed minnhom, u/jew uħud minnhom;

44. **Mill-premess jirriżulta lil din il-Qorti sensiela ta' fatti illi assolutament ma jinkwadrawx flimkien;**

45. Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti Victor Said, Joseph Grech, Anthony Grech u Marvin Grech ma jidhru mkien fil-provi prodotti fil-proċeduri odjerni, la fil-kwalita' tagħhom ta' sidien, u lanqas ta' sidien-il-kera;

46. Fit-tieni lok, il-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Enzo Refalo tas-16 ta' Jannar 2017 illi jsemmi Mario Lupi Spencer fl-affidavit tiegħu **ma jirriżulta mkien mill-atti**, b'dana illi din il-Qorti għandha quddiemha biss, min-naħa l-waħda, prova tal-fatt illi r-rikorrenti Albert Lupi Spencer, Mario Lupi Spencer u Andrew Lupi Spencer huma sidien ta' dodiċesima parti (1/12) indiviża tar-raba' mertu ta' din il-kawża, filwaqt illi mbagħad għandha ċ-ċedola ta' depożitu bil-ħlas tal-qbiela għas-snin 2019 sa 2021 illi tgħajjat lilhom biss, u mhux lir-rikorrenti l-oħra. Anke jekk għall-grazzja tal-argument l-aħwa Lupi Spencer kienu akkwistaw ir-raba' in kwestjoni fl-intier tagħha sal-2019, xorta waħda l-fatt illi huma m'aċċettawx il-kirja jwassal lil din il-Qorti sabiex, fid-dawl tal-insenjamenti ġurisprudenzjali mogħtija aktar 'il fuq, tikkonkludi illi ma kien hemm l-ebda relazzjoni lokatizja bejn l-aħwa Lupi Spencer u l-intimat Sultana;

47. Din it-teżi tal-Qorti hija kkonfermata bil-fatt illi kemm fir-rikors promotur, kif ukoll fl-affidavit ta' Mario Lupi Spencer, tissemma ċ-ċifra ta' €34.95 fis-sena, meta mbagħad:

(a) l-irċevuti tal-kera esebiti mill-intimat Sultana huma kollha fl-ammont ta' €11.65 fis-sena;

(b) l-intimat Sultana fl-affidavit tiegħu jgħid illi *"Nikkonferma li matul is-snin missieri, u llum-il ġurnata jien, dejjem żammejna mal-obbligu*

tagħna u ħallasna l-qbiela fl-ammont ta' ħdax-il Ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€11.65) fis-sena"[9];

(c) ir-rikorrent Mario Lupi Spencer, mistoqsi in kontro-eżami jekk il-kera għolietx xi darba, jgħid, *"Le, ma għolietx"*[10];

Li kieku verament kien hemm relazzjoni lokatizja bejn l-aħwa Lupi Spencer u l-intimat Sultana, l-aħwa Lupi Spencer kienu mill-inqas ikunu jafu kemm hija s-somma dovuta bħala qbiela kull sena mill-intimat Sultana;

48. L-unika isem illi jiċċentra fil-provi prodotti huwa dak ta' 'A. Said', illi jidher illi huwa l-persuna illi kienet tiffirma l-irċevuti tal-ħlas tal-qbiela. Madanakollu: (a) ma ġie fl-ebda punt konfermat illi l-istess 'A. Said' li ffirma l-irċevuti huwa r-rikorrent Anthony Said; u (b) *dato ma non concesso* illi A. Said u Anthony Said huma l-istess persuna, minn imkien fil-provi ma jirriżulta x'sehem kellu minn din ir-raba', b'dana illi anke li kieku din il-Qorti kellha ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu, m'hemmx mod kif wieħed jikkwantifika l-kumpens illi għandu jkun lilu dovut, għax, għajr is-sehem mir-raba' illi akkwistaw l-aħwa Lupi Spencer, ma nġabet l-ebda prova illi turi Anthony Said kienx waħdu sid-il-kera, għadx għandu sehem bħala sid-il-kera, u jekk kienx f'xi punt sid, apparti sid-il-kera;

49. Fid-dawl tal-inkonsistenzi hawn osservati, din il-Qorti m'għandha l-ebda mod kif tindaga ta' min mir-rikorrenti għandu jitqies illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali, u cioe jekk hux ta' Anthony Said jew tal-aħwa Lupi Spencer, jew tal-erba' rikorrenti flimkien, u dan stante illi fuq naħa hemm il-firem fuq l-irċevuti ta' persuna illi ma ġietx identifikata, u fuq naħa oħra hemm ċedoli ta' depositu illi jgħajtu lil Anthony Said u lill-aħwa Lupi Spencer (separatament) u cioe prova ċara tal-fatt illi Anthony Said u l-aħwa Lupi Spencer ma kinux qed jaċċettaw il-kirja fis-snin relattivi, b'dana illi għalhekk evidentement f'dawn is-snin relattivi ma jistgħux jitqiesu illi kienu sidien-il-

[9] Vide l-affidavit tal-intimat Sultana, immarkat bħala **Dok A**, a fol 278 tal-proċess
[10] Vide traskrizzjoni tax-xhieda ta' Mario Lupi Spencer in kontro-eżami, mogħtija waqt is-seduta tas-27 ta' Settembru 2022, a fol 349 tal-proċess

kera. Imbagħad hemm l-inkonsistenzi fix-xhieda tal-aħwa Lupi Spencer illi lil din il-Qorti tkompli tpoġġilha fid-dubju x'kien verament l-iskop wara l-intavolar ta' din il-kawża, għaliex żgur illi persuna illi jkunu qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha tkun ben konxja ta' <u>kif</u> ikunu qed jiġu leżi l-istess drittijiet;

50. Fl-impossibilta' għal din il-Qorti illi tidentifika l-persuna/i illi hija sid-il-kera fil-każ odjern, din il-Qorti tqis illi l-kawża odjerna ma tistax tirnexxi;

51. Konsegwentement, sejra tgħaddi sabiex **<u>tilqa</u>**' l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat u l-intimat Sultana fit-tieni paragrafu tar-risposti rispettivi tagħhom, u **<u>tiċħad</u>** it-talbiet rikorrenti.

Decide

52. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tilqa</u>**' l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu; u

(ii) **<u>Tilqa</u>**' l-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Euchar Sultana fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu; u konsegwentement

(iii) **<u>Tiċħad</u>** it-talbiet rikorrenti.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mir-rikorrenti *in solidum* bejniethom.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Deputat Reġistratur