Ksur dritt fundamentali tgawdija proprjeta`
Liġijiet tal-qbiela – rimedji ordinarji

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 4 ta' Lulju 2023

Rikors Kost. Nru. 471/2021 GM

Elizabeth Bianchi (K.I.248750 M)

vs

Avukat tal-Istat

Stella Bugeja (K.I.29138 G)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Elizabeth Bianchi li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

i. Hija sid uniku tal-għalqa tal-kejl ta' circa sebat elef metru kwadru (7,000 m2), liema proprjeta' hija magħrufa bħala "Tal-Mindbyn" fl-inħawi Ta' Rokkan, fil-limiti tal-Għarb, Għawdex, u hija indikata fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala 'Dokument A'.

ii. L-għalqa in kwistjoni kienet proprjetaċ ta' Markiża Adelina Victoria De Piro Macpherson ossia kuġina tan-nannu tar-rikorrenti kif ukoll il-parrina tar-rikorrenti Elizabeth Bianchi.

iii. L-imsemmija Markiża Adelina Victoria De Piro Macpherson mietet fil-25 ta' Mejju 1962 u l-proprjeta' tagħha f'Għawdex ddevolva skont testment fuq r-rikorrenti b'legat, u dan skont testment tat-13 ta' Awwissu 1956 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza, hawn anness u mmarkat bħala 'Dokuntent B".

iv. Id-denunzja tal-imsemmija Markiża Adelina Victoria De Piro Macpherson ġiet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja numru 1683/62, kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument C.

v. L-istess għalqa ilha mqabbla għal ħafna snin ossia ġenerazzjonijiet lil antekawża tal-intimata Stella Bugeja, bil-qbiela annwali ta' ħmistax-il ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€15,37ċ) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena b'lura, kif jirriżulta mill-kopja ta' waħda mill-rċevuti hawn annessa u mmarkata bħala Dokument D;

vi. Ġialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandha l-intimata Bugeja huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta fir-relazzjonijiet ġuridiċi bejn is-sidt u l-inkwilina.

vii. Il-valur tal-proprjeta' de quo huwa ta' circa €400,000. Għalhekk, ll-proprjeta' għandha valur lokatizju sostanzjali u b'hekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta’ biss €15.37ċ fis-sena, ċertament illi hemm spropozjon 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 sidt l-għalqa u l-intimata Bugeja bħala gabillotta tal-istess proprjeta'.

viii. 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 artkolu, 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.

ix. 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.

x. Barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullita' 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.

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

xii. Inoltre, d-drittiiiet tar-rikorrenti qed jiġu leżi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed titgħabba bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.

xiii. 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 proprjeta' immobbiljari oħra l-kirjiet tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995 jistgħu jiġu terminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.

xiv. A tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tista' qatt tittermina l-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjeta' mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lil uliedhom u/jew lin-nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi r-rikorrenti hija kostretta tkompli tirċievi l-qbiela irriżorja ta' €15.37ċ fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas €400,000.

xv. Kull awment li jista’ talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irriżorju u ma jikkombaċjax mal-valur lokatizju tal-għalqa fis-suq.

xvi. Ir-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament hija tista’ tirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

xvii. 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. 13221108 u 2139110 deċiża fit-2 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

xviii. Ġialadarba r-rikorrenti qiegħda isofri min-nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' 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, S 75, ECHR 2007-lll) u għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalita' kif

ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

xix. Żgur ma jistax jiġi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjat għad-dritt tagħha biex hija tirċievi kera ġusta għall-ħwejjiġha stante li żgumbrament tal-inkwilini huwa kważi impossibli.

xx. Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidt għall-użu tal-proprjeta' tagħha stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidt 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-proprjeta' 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-Vlll, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others § 108).

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

xxii. Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li rrikorrenti għandu jirċievi b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjeta' immobbiljari u oħra ossia bejn fondi urbani għax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummerċjali huwa għalqa u razzett imma xorta fond immobbli 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 diġa' 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 li l-impożizzjoni ta' 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-iżgumbrament 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.

xxiii. Il-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diġa' 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-soċjeta' 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-dispożizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap, 199 safejn dawk id-dispożizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata għar-raba' tal-kejl ta' circa ta' sitt elef u ħames mitt metru kwadru (6,500 m2), liema proprjeta' hija magħrufa bħala "Tal-Mindbyn" fl-inħawi Ta' Rokkan, fil-limiti tal-Għarb, Għawdex, u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjeta'.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha ossia tar-raba' tal-kejl ta' circa sitt elef u ħames mitt metru kwadru (6,500 m2), liema proprjeta' hija magħrufa bħala "Tal-Mindbyn" fl-inħawi Ta' Rokkan, fil-limiti tal-Għarb, Għawdex, lilhom mqabbla għal-deċenni sħaħ lill-antekawża tal-intimata Bugeja bil-qbiela ta' €15.37ċ pagabbli kull 15 ta' Awwissu, 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 tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza 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-proprjeta' in kwistjoni, u dan ai termini tal-Liġi.

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

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

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :

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

2. Sa fejn it-tieni talba tinsab mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzjoni ta' Malta, din ma għandhiex tintlaqa' minħabba li skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f' dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħolm ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja". Illi l-pussess tal-art kien diġa' għand l-intimati liema kirja kienet u għadha titħaddem b'mod leġittimu skont il-parametri tal-liġi viġenti. Illi l-artikolu 37

m'għandux japplika f'każijiet fejn fl-aħħar mill-aħħar il-fatti ma jirrelatawx ma deprivazzjoni ta' titolu;

3. B'hekk, il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jmurx kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex bl-applikazzoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-ġid inkwistjoni, tant hu hekk, li l-artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi 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. Minbarra dan ir-rikorrenti bħala s-sid tista' titlob ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-artikolu 3 tal-Kap 199;

4. 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;

5. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi 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 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;

6. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex mistħoqq għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

7. Dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissix li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti;

8. Tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralita' tal-każijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta smigħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (audi alterem partem) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazjoni ta' smigħ xieraq;

9. Għalkemm huwa veru li minn żvilupp tal-ġurisprudenza min-naħa tal-organi ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-artikolu 6 wieħed għandu jingħatalu wkoll il-jedd ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u impazjali,

madankollu dan ma jfissix u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni;

10. Dwar l-ilment li jolqot l-artikolu 14 tal-Konvenjoni Ewropea dan għandu jiġi skartat stante illi ma hemmx talbiet marbuta miegħu, minkejja dan, l-esponent jissottometti illi r-rikorrent ma ndikax fuq liema kawżali jew status huwa allegatament ġie diskriminat. Għalhekk ġialadarba ttrattament divers imqanqal minnu mhuwiex xprunat fuq wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;

11. B'referenza lejn it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jinilaqgħu dawn it-talbiet;

Risposta ta' Francis Gauci, bħala mandatarju tal-intimata Stella Bugeja, hekk kif debitament awtorizzat bis-saħħa tal-prokura hawn annessa u mmarkata bħala dokumentat FG permezz tagħha eċċepixxa illi;

1. L-esponenti mhix leġittimu kontradittur u għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti; anke għaliex l-istess esponenti ma tirrispondix dwar il-validita' o meno ta' liġi u materji oħra, inkluż dinni, li jistgħu jirriżultaw bħala konsegwenza tal-istessi;

2. Fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti għandha tressaq prova li hija ma kellhiex rimedju effettiv, ordinarju u/jew alternattiv biex tindirizza l-lanjanzi epurati minnha f'din il-kawża. Fin-nuqqas ta' tali prova, u dejjem fl-umli fehma tal-esponenti, din l-Onorabbli Qorti għandha toqgħod lura milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;

3. Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti għandha tipprova fit-termini tal-liġi illi hija proprjetarja tal-proprjeta' de quo kif minnha allegat;

4. Fir-raba' lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti qed tgawdi l-proprjeta' in kwestjoni b'titolu validu fit-termini tal-liġi;

5. Fil-ħames lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti ma tista' qatt twieġeb għall-applikazzjoni u/jew konsegwenzi ta' liġi li hija valida u viġenti u li hija tista' ikun qed tużufruwixxi minnha; u l-ebda ċittadin m'hu mistenni li jsofri xi konsegwenza sempliċement għaliex huwa jkun qed jagħmel użu minn tali liġi;

6. Fis-sitt lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti ma għandha tagħti l-ebda kumpens u/jew danni u/jew spejjeż u/jew imgħax lir-rikorrenti kif mitlub; u dana kif ser jirriżulta aħjar fit-trattrazzjonita' din il-kawża;

Rat l-atti tal-kawża.

Rat li b'verbal tagħha tat-12 ta' Lulju 2022, ħatret lill-Perit Michael Lanfranco sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-art in kwistjoni kif ukoll il-valur lokatizzju mis-sena 1987 sallum b'intervalli ta' ħames snin, u jieħu in konsiderazzjoni wkoll jekk ir-raba' huwiex saqwi jew le, x'tip ta' prodotti jipproduċi u ċ-ċikli tal-qatgħa tal-uċuħ.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fit-22 ta' Settembru 2022.[2]

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti wirtet l-għalqa tal-kejl ta' circa 6,500 metru kwadru magħrufa bħala 'Tal-Mindbyn' fl-inħawi Ta' Rokkan, fil-limiti tal-Għarb, Għawdex b'titolu ta' legat mingħand il-Markiża Adelina Victoria De Piro Macpherson ossia kuġina tan-nannu tar-rikorrenti permezz ta' testment tat-13 t'Awwissu 1956 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza. Il-Markiża De Piro Macpherson ġiet nieqsa fil-25 ta' Mejju 1962.

Din l-għalqa ilha mqabbla għal snin ossia ġenerazzjonijiet lill-antekawża tal-intimata Stella Bugeja bil-qbiela annwali ta' €15.37 fis-sena pagabbli kull 15 t'Awwissu ta' kull sena b'lura.

Il-perit tekniku sab li "l-ħitan tas-sejjieħ kienu fi stat ħażin ta' manutenzjoni".[3] Tabilħaqq ir-ritratti esibiti mar-rapport juru li dawn il-ħitan jinstabu fi stat tassew dilapitat. Art. 4(2)(f) tal-Kapitlu 199 jagħti d-dritt lis-sid li jieħu lura r-raba' jekk matul l-aħħar sentejn il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi

[1] Fol. 57.
[2] Fol. 205.
[3] Fol. 208.

stat tajjeb il-ħitan tar-raba', naqas li jħares dak l-obbligu. Kif ikkonfermat mill-Qorti tal-Appell jidher ċar li ma hemmx bżonn ta' ftehim espress sabiex l-inkwilin jieħu ħsieb tal-istess ħitan tar-raba.[4] Il-ġurisprudenza stabbiliet li l-liġi hi severa ma' min jittraskura l-obbligu li jżomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni, il-ħitan tar-raba', għax hi konxja mill-importanza tagħhom, għall-preservazzjoni tal-ħamrija u bħala lqugħ għall-elementi. Timponi għal dan in-nuqqas, is-sanzjoni massima tal-eviżżjoni biex tassigura l-ossevanza ta' dan l-obbligu. [5] Obbligu li jkun iktar importanti fil-każ ta' raba' mtarraġ – bħalma hu dak in kawża – biex ma tinħeliex il-ħamrija.

Intqal ukoll, mill-Qorti tal-Appell, illi li r-raba' għandu jinħadem b'mod aċċettabbli, fis-sens li jkun qed jiġi sfruttat għal skop agrikolu b'mod regolari, u mhux li jsir xi użu minnu għall-agrikoltura, u dan biss bħala paraventu għal skop prinċipali ieħor li għalih verament ikun qed jiġi utilizzat.[6] Għalkemm parti mill-raba' *de quo* tassew tinħadem, parti oħra hija użata għall-insib jew kaċċa.

Jidher għalhekk li r-rikorrenti kellha disponibbli għaliha rimedju ordinarju biex tiżgombra lill-inkwilin kemm minħabba l-ksur tal-obbligu tiegħu li jindokra sewwa l-ħitan tas-sejjieħ kif ukoll minħabba l-użu tar-raba' għal skop mhux agrikolu. Il-qorti ma ħarbilhiex il-kumment tal-perit tekniku li l-inħawi fejn jinstab ir-raba' huwa mfittex sew għal skopijiet ta' kaċċa. Mhix qed tgħid – anke għax dan mhuwiex kompitu tagħha – li kawża bbażata fuq in-nuqqas ta' manutenzjoni tal-ħitan tas-sejjieħ jew tal-użu ta' parti mill-art għall-kaċċa bilfors tirnexxi. Il-punt hu li r-rikorrenti kellha u għad għandha rimedju disponibbli, u li mhix possibilita` remota jew partikolarment diffiċli, li permezz

[4] Qorti tal-Appell Inferjuri (Għawdex): Salvina Mercieca v. Margaret Attard: 15.06.2011.

[5] Carmelo Aquilina v. Tereża Magro: 25.06.1996, iċċitata f'sentenza tal-Qorti tal-Appell, fil-kawża: Joseph Zerafa vs Toni Casha: 10.05.2006.

[6] Joseph Zerafa v. Toni Casha, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2006; Carmela Aquilina et vs Teresa Magro, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ġunju 1996.

tiegħu kienet tikseb l-iżgumbrament tal-inkwilin.

Din il-Qorti tirrepeti dak li qalet f'kawżi oħra li d-dritt li wieħed jitlob rimedju "kostituzzjonali" għal ksur ta' jeddijiet fundamentali m'għandux jiġi eżerċitat kif ġieb u laħaq mingħajr ma jiġu esplorati r-rimedji ordinarji li tagħti l-liġi. Sfortunatament f'dawn l-aħħar snin daħlet prassi fil-foro li taħt kull pretest immaġinabbli jinftetħu kawżi ta' dan it-tip. Dan iwassal għat-trivjalizzazzjoni ta' dan it-tip ta' proċeduri, li suppost huwa wieħed eċċezzjonali, u qiegħed jgħabbi lill-Qrati, bir-riżorsi ferm limitati li għandhom, b'litigazzjoni bla bżonn, b'detriment għaċ-ċittadini oħrajn li jħabbtu l-bieb tal-Qorti biex jitolbu rimedju f'kawżi daqstant ieħor meritevoli minħabba n-numru kbir ta' kawżi li jiddaħħlu bla bżonn.

Decide:

Għal dawn il-motivi l-Qorti, billi hi sodisfatta li kienu disponibbli mezzi xierqa ta' rimedju għall-allegat ksur ta' jeddijiet fundamentali, tqis li jixraq li tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha kostituzzjonali u konvenzjonali.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA