FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 26 ta' Settembru 2023

Rikors Nru. 779/2021 GM

Paul Deguara Caruana Gatto (KI 402459M)

vs

Grezzju Sciberras (KI 442069M) u

l-Avukat ta' l-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Paul Deguara Caruana Gatto li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

1. Huwa l-proprjetarju tal-għalqa magħrufa bhala **'Ta' Zebbuga' sive "Ta' Xagħra" ġewwa limiti Żabbar**. Illi din l-għalqa hija ta' circa 4,150 metri kwadri ciu hija konfinanti mill-punent ma' triq pubblika li twassal sal-Forti Xgħajra, mit-tramuntana ma' proprjeta' ta' Salvatore Bondi, u mil-lvant ma' proprjeta' tal-Knisja ta' San Pawl Nawfraġju tal-Belt u min-nofsinhar mat-Triq San Leonardo annessa bhala **Dok DG1;**

2. Din l-għalqa kienet ġiet akkwistata mir-rikorrent wara kuntratt għall-aċċettazzjoni ta' wirt ta' ommu Maria Teresa Deguara Caruana Gatto li mietet

nhar is-27 ta' April 2014. Illi sar diviżjoni bejn l-ahwa fl-atti tan-Nutar Alicia Agius tat-3 ta' Novembru 2016 anness bhala **DOK DG2,** u fejn f'paġna 18 ta' dan id-dokument, tirriżulta din il-proprjeta' mertu tal-kawża bin-numru tlettax (13**);**

3. Din l-għalqa in kwistjoni ilha mikrija għal ġenerazzjonijiet sħaħ (mis-sena 1977 u anki qabel) lill-familja Sciberras fejn il-kirja intirtet minn missier l-intimat **Carmel Sciberras** u wara għadda fuq ibnu **l-intimat Grezzju Sciberras ta' "57", 'Redentur', Triq il-Għasel, Żabbar** u dan jirriżulta mid-Dokument anness bhala **DOK DG3;**

4. Ir-rikorrent qiegħed jirċievi **somma riżorja ta' €2.35** fis-sena skont il-ledger kopja anness ta' dan bhala **DOK DG3** u/jew somma verjuri, mingħand l-intimati.

5. B'kull rispett hemm baħar jaqsam fil-qbiela li suppost għandu jirċievi l-attur fuq is-suq ħieles, ikkomparat mal-qbiela kif huwa ikkontrollat skont il-Kap 199, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrent u l-intimati bħala gabillotti tal-istess rziezet u għelieqi, li totalment ġew fil-pożizzjoni li jikkontrollaw huma l-art u l-fondi u mhux vice-versa.

6. **Fil-Kap. 199 Artikolu 4** jiddisponi illi s-sid, tar-raba' li tkun mikrija, jista' jiġi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik r-raba' **biss jekk tirrikorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassitivament elenkati fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu**. Fin-nuqqas ta' dan, is-sid huwa mġiegħel, għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi, li jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan għad illi tali proroga tkun qed iseħħ kontra l-volonta' tas-sid stess.

7. Oltre dan **Artikolu 3 tal-istess kapitolu, jiddisponi illi s-sid huwa prekluż milli jvarja u/jew jimmodifika jew milli jaġixxi sabiex ivarja għall-kundizzjonijiet lokatizji inkluż iżda mhux biss ir-rata tal-qbiela pagabbli lilu**, jew mhux bil-ftehim bil-miktub ma' l-inkwilin, salv li 'fil-każ li tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu'. Fin-nuqqas tal-konkors ta' waħda miċ-ċirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi għall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kellu kusiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ.

8. **L-Artikolu 14 tal-istess kapitolu jikkomina s-sanzjoni tan-nullita' fil-konfront ta' kull patt u 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 jiftiehem biex itejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja agrikola.

9. Dawn id-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 qegħdin iċaħħdu lir-rikorrent mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tiegħu b'mod li ma hemm ebda tmiem għal din il-pożizzjoni legali da parti tal-leġiżlatur, b'karenza tal-istess pubbliku neċessarju, sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent kif suppost protetti mill-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni Ewropea skont kif jirriżulta minn Kap 319, u fejn il-leġiżlatur qatt ma wera l-intenzjoni tiegħu li jbiddel din il-liġi sproporzjonata għall-aħħar versu s-sidien.

10. Għalhekk id-drittijiet tar-rikorrent qegħdin jiġu leżi wkoll billi l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Kap 199 qegħdin iwasslu għall-kontroll u interferenza eċċessiva fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu stess, liema kontroll u interferenza jikkonstitwixxi piż sproporzjonat li qed jitgħabba bih ir-rikorrent mingħajr il-kunsens xieraq u adegwat.

11. Sal-lum il-leġiżlatur għadu sal-lum lanqas ma ħareġ ebda emendi għal Kap 199, nonostante wkoll sentenzi (anki mill-Qorti Kostituzzjonali) li juru u jikkonfermaw dan l-isproporzjon.

12. Huwa ċar u manifest li ma jeżisti ebda bilanċ bejn id-drittijiet ta' sidien ta' għelieqi u bdiewa li l-leġiżlatur qiegħed jipprova jipproteġi bil-Kap 199;

13. Minħabba dana kollu l-liġi hija diskriminatorja fil-konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tas-sena 1995 u l-Att X tas-sena 2009 ma japplikawx għall-kirjiet agrikoli waqt li fondi oħra ossie proprjeta' immobiljarji oħra, l-kirjiet tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995 jistgħu jiġu terminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-partijiet.

14. A tenur tal-Att XVI tas-sena 1967 ossia l-Kap 199, il-mittenti ma jista' qatt jittermina l-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjeta' mhix ta' l-inkwillin huma għandhom id-dritt jassenjaw l-istess kirja lil uliedhom u/jew nies li jiġu minnhom kif hemm speċifikat fil-liġi, filwaqt li l-attur huwa kostrett li għandu jissokombi għax-xewqat tal-gabillott u l-qbiela irriżorja ta' circa €2.35 fis-sena u/jew somma verjuri.

15. **<u>Ir-rikorrent m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-konvenzjoni Ewropea stante illi r-rikorrent ma jistax iżid il-qbiela b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq</u>** billi dak li jista' jirċievi huwa biss dak kif kostrett u limitat bil-Kap 199.

16. Minħabba l-fatt li Sur Paul Deguara Caruana Gatto qiegħed iġarraf nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż fis-sentenzi **"Beyler v. Italy" Nru 3302/1996** u sentenzi oħra, allura d-drittijiet fondamentali tiegħu tal-proprjeta' qegħdin jiġu leżi.

17. Ir-regolamenti ta' kontroll ta' kera huma interferenza (żejda) mad-dritt tas-sid għall-użu u t-tgawdija tal-proprjeta' tiegħi, stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li ma jistax jittermina l-kirja tal-inwkilin huwa b'kull rispett xejn anqas minn abbuż u kontroll kważi assolut tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni Ewropea hekk kif ġie deċiż f' **Hutten-Czapsha v. Poland (**GC) nru. 35014/1997 SS 160-161 ECHR 2006 – VII Bitto and Others vs Slovakia nru. 30255/09, S 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L s.r.o. and Others – 108).

18. Dan ukoll ġie ikkonfermat fis-sentenza ta' **"J&C Properties v. Nazzareno Pulis u Antonia Pulis" ta' 23 Novembru 2020** fejn il-Qorti

Kostituzzjonali ddeċidiet li l-konvenuti ma setgħux jibqgħu jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 3, 4, u 14 tal-Kap 199 sa fejn dawn d-dispożizzjonijiet jagħtu lill-istess konvenuti jedd ta' rilokazzjoni obligatorja. Illi dawn l-artikoli jivvjolaw Artikolu 1 tal-Protokoll numru wieħed tal-Kap 319 kif ukoll Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan reġa' ġie kkonfermant mis-sentenza ta' 30 ta' Lulju 2021 bejn il-partijiet imsemmija quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba'.

19. Kif intqal fis-sentenza ta' **"Avukat Dottor Francis Lanfranco v. Avukat Ġenerali u Pawlu Galea u Maria Galea" ta' 18 ta' Marzu 2021**, il-Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) iddikjarat, similment bħal fil-kawża hawn fuq ċitata fejn jirriżulta vjolazzjoni tad-drittijiet proprjietarji tas-sid u senjatament Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u Artikolu 1 tal-Protokoll numru wieħed tal-Kap 319. Apparti dan, il-Qorti ddikjarat vjolazzjoni tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba li r-rikkorrenti ma setax iżid l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tal-lum.

Talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4 u 14 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni (awtomatika) lill-intimat għal għalqa ta' kejl circa 3.4 tomna li tinsab f'ta' Xagħra ġewwa limiti Żabbar.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati qiegħdin jilledu d-drittijiet fondomentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħi mertu ta' din il-kawza, billi ma jezistux salvagwardji proċedurali u kriterji oġġettivi fil-liġi, sabiex ir-rikorrent jkun jista' jirriprendi ħwejġu u juża tali proprjeta' tiegħu b'mod liberu, entro terminu stabbilit u ċert, u dan bi ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea skont il-Kap 319, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u anke mill-Artikolu 6 tal-istess konvenzjoni sabiex b'hekk tgħati rimedji neċessarji u li huma xierqa sabiex ir-rikorrent jirriprendi l-proprjeta' tiegħu.

3. Tiddikjara sabiex l-intimat Grezzju Sciberras ma jistax jistrieħ aktar fuq il-protezzjoni li tagħti l-liġi versu l-gabilotti inkwilin skont l-Artikoli 3, 4, u 14 tal-Kap 199, u sabiex tali qbiela tittermina ruħha ma' l-għeluq tal-qbiela nhar il-15 t'Awwissu tas-sena 2022 u/jew data verjuri li tistabilixxi l-Qorti, meta tiġi deċiża din is-sentenza, u tagħti dawk il-provvedimenti kollha neċessarji u opportuni li din il-Qorti tħoss li huma idoneji fiċ-ċirkostanzi.

4. Tillikwida l-istess kumpens xieraq sia pekunarju u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrent, għas-snin kollha li bata għal vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u/jew somma verjuri u bl-imgħax legali mid-data ta' l-ittra uffiċjali tal-15 ta' Novembru 2021 u/jew data verjuri, sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż inkluż tal-ittra uffiċjali datata il-15 ta' Novembru 2021 (itt uff 4903/2021), fejn ir-rikorrent ġja ta l-congedo lill-intimat li mhux beħsiebu iġġedded l-kirja wara l-15 t'Awwissu 2022 u/jew data verjuri, fejn kopja ta' din l-ittra qiegħda tiġi annessa hawn bħala **Dok DG4** u bl-inġunzjoni ta' l-intimat in subizzjoni.

Rat ir-Risposta ta' Avukat tal-Istat li permezz tagħha eccepixxa illi :-

1. Preliminarjament, huwa xieraq li r-rikorrent igib prova tal-ftehim tal-kirja li qiegħed jattakka b'din il-kawza. L-istess rikorrent irid iġib prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta ghall-Att dwaar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba'; Kap.199 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, sa fejn it-tieni talba tar-rikorrent tirreferi ghall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din ma tistax tintlaqa' peress li skont l-Artikolu 37 (2) (f), ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja.

3. F'kull każ ma jirriżultax li t-tiġdid tal-kiri ta' raba' skont il-Kap. 199 imur kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li bl-applikazzjoni tal-istess Kap. 199 ir-rikorrent ma tilifx ghal kollox il-jeddijiet kollha tiegħu fuq il-ġid in kwistjoni. Tant hu hekk, l-Artikolu 4 tal-Kap. 199 isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu. Minbarra dan, ir-rikorrent bħala s-sid jista' jitlob 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. Sa fejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ghandu jinghad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu 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 wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Fil-każ odjern, il-Kap. 199 ghandu:

a. għan leġittimu għaliex joħroġ mil-liġi;

b. huwa fl-interess ġenerali għaliex huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta’ prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u

c. iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali.

6. Mhuwiex minnu dak li jghid ir-rikorrent li huwa jinsab imċaħħad milli jieħu pussess effettiv tal-art għaliex kif diga’ 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 jgħid li minħabba l-liġi huwa ma jistax jikseb kumpens ġust mill-kirja tal-art. Anzi, kontra dak li jgħid ir-rikorrent, l-Artikolu 3 (2) (i) jagħtih il-jedd li jekk irid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja tiegħu jiġu ndaqs kirjiet agrikoli oħra. Il-liġi għalhekk qiegħda tagħti l-jedd lis-sid biex jekk irid igib il-valur tal-kirja tiegħu daqs kemm qegħdin jinkrew għelieqi agrikoli oħra fuq is-suq.

7. Meqjus dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita’ mhuwiex mistħoqq għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

8. In linea mal-premess, l-ilment tar-rikorrent li ġarrab ksur tal-Artikolu 6 huwa wkoll infondat. Preliminarjament, tajjeb jingħad li d-dritt ta' rimedju effettiv huwa wieħed sanċit mill-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea u mhux l-Artikolu 6. Apparti minn hekk, kif diġa’ mtenni, il-Kap. 199 jipprovdi rimedji kemm taħt l-Artikolu 3 kif ukoll taħt l-Artikolu 4 ghal varjazzjonijiet fil-kundizjonijiet tal-kirja jew nuqqas ta' tiġdid tal-kirja rispettivament.

9. Għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur Kostituzzjonali jew Konvenzjonali, it-talbiet rikorrent għandhom jiġu miċħuda.

10. Mingħajr preġudizzju ghas-suespost, fl-eventwalita’ li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent li għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

a. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta’ hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioe’ li jiġi mħeġġeġ it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem;

b. Il-fatt li anke kieku l-proprjeta’ in kwistjoni kienet fil-pussess tiegħu, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrent kien jirnexxielu jżomm l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f’kull stadju;

ċ. Il-fatt li anke kieku r-rikorrent kien kera l-proprjeta' in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kien jipperċepixxi kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrent xorta waħda rċieva xi kirjiet mill-inkwilin.

11. Di piu', għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm cirkostanzi li abbazi tagħhom ir-rikorrent seta' jeżawrixxi ruħu mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Ligi sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin.

12. In linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittiehed in kunsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrent għamel snin sħaħ mingħajr ma fittex rimedju u ghalhekk jixhed il-fatt li ma ħassx wisq il-ksur tad-drittijiet tieghu.

13. Kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrent ghandu jkun limitat biss ghall-perjodu li huwa kien legalment entitolat jirċievi l-kera tal-fond in kwistjoni u skont sehmu fl-imsemmija proprjeta' u apparti minn hekk m'għandux ikun entitolat għal kumpens tal-antekawża tieghu.

14. In kwantu għat-talba għall-imgħaxijiet mid-data tal-ittra uffiċjali tal-15 ta' Novembru 2021, ai termini tal-prinċipju in illiquidis non fit mora, ebda imgħaxijiet ma jistgħu jiddekorru fuq ammont li mhuwiex likwidu bħalma hu fil-każ odjem.

15. Finalment u minghajr pregudizzju ghas-suespost, in kwantu ghat-tielet talba tar-rikorrent fejn talab lil din l-Onorabbli Qorti "tali qbiela tittermina ruħha ma' l-għeluq tal-qbiela nhar il-l5 ta' Awwissu tas-sena 2022 u/jew data verjuri li tistabilixxi l-Qorti, meta tiġi deċiża din is-sentenza, u tagħti dawk il-provvedimenti kollha neċessarji u opportuni li din il-Qorti tħoss li huma idoneji fiċ-ċirkostanzi.", l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin, peress li mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilin għandux titolu ghall-fond in kwistjoni.

Rat ir-Risposta ta' Grezzju Sciberras li permezz tagħha eċċepixxa illi :-

1. Fl-ewwel lok, ir-rikorrent, għandu effettivament, jeżawrixxi kwalunke rimedju ordinarju ai termini tal-liġi, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża.

2. Fit-tieni lok, id-dritt tar-rikorrent semmai, kien jitwieled li kieku hu, almenu inizzjalment ittenta jieħu dawk il-passi kontemplati fil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jieħu lura il-fond, purche jissodisfa il-kriterji hemmhekk kontemplati, iżda madanakollu ma kienx ikun irnexxielu.

3. Fit-tielet lok, anke għar-rigward il-kondizzjonijiet tal-qbiela, jeżistu wkoll rimedji ta' 2 natura ordinarja fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn is-sid jista' jitlob ukoll bidla fil-kundizzjonijiet, xi ħaġa illi r-rikorrent sal-lum baqa' ma għamilhiex, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża.

4. Fir-raba' lok, anke konsegwentement għal dak illi ingħad fir-risposti numru wieħed (1) sa tlieta (3), ma jirriżultax illi nkisru d-drittijet fundamentali tar-rikorrent, kif minnu allegat.

5. Fil-ħames lok, u subordinament, l-esponenti dejjem straħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġi, u kemm-il darba tirnexxi l-azzjoni rikorrent, kif dedotta, huwa ma għandu jsofri l-ebda konsegwenza, stante li l-liġi ma għamilhiex hu, u inoltre ma għandux jiġi kkundannat iħallas l-ebda kumpens, u lanqas isofri spejjeż ta' dawn il-proċeduri.

6. Fis-sitt lok, għandu jingħad ukoll, illi d-dispożizzjojijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, għandhom ukoll elementi ta' 'public policy', u dan sabiex iħarsu u jassiguraw it-tkomplija tal-qasam agrikolu ġewwa pajjiżna.

7. Kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża, l-esponenti igawdu titolu validu ta' qbiela ai termini tal-liġi.

8. Għalhekk l-azzjoni rikorrent hija infondata, kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

Rat li b'verbal tagħha tal-25 ta' Jannar 2022, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-art in kwistjoni kif ukoll il-valur lokatizzju mis-sena 1987 sallum u anke mis-sena 2014 sallum b'intervalli ta' tliet snin, kif ukoll il-perit tekniku għandu jieħu in konsiderazzjoni wkoll jekk ir-raba' huwiex saqwi jew le.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fis-7 ta' Marzu 2022[2] kif ukoll ir-risposti għad-domandi in eskussjoni[3].

---

[1] Fol. 41.
[2] Fol. 78.
[3] Fol. 90.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Fatti

Ir-rikorrent wiret mingħand ommu Maria Teresa Deguara Caruana Gatto flimkien ma' żewġ ħutu oħra, l-għalqa magħrufa bħala Ta' Żebbuġa sive Ta' Xagħra ġewwa limiti Żabbar ta' circa 4,150 metri kwadri li hija konfinanti mill-Punent ma' triq pubblika li twassal sal-Forti Xgħajra, mit-Tramuntana ma' proprjeta' ta' Salvatore Bondi u mil-Lvant ma' proprjeta' tal-Knisja ta' San Pawl Nawfragu tal-Belt u minn nofsinhar mat-Triq San Leonardo.[4] Omm ir-rikorrent ġiet nieqsa fis-27 ta' April 2014 u istitwiet bħala eredi universali tagħha lit-tlett uliedha u permezz ta' att ta' diviżjoni tat-3 ta' Novembru 2016 fl-atti tan-nutar Alicia Agius, ir-raba' in kwistjoni ġiet assenjata lir-rikorrent.[5]

Dan ir-raba' ilu mikri lill-familja tal-intimat Sciberras minn żmien nannuh li ilu nieqes ħamsa u għoxrin sena. L-intimat Sciberras għandu 52 sena u dejjem jiftakarha f'idejn il-familja tiegħu. Il-qbiela kienet titħallas lil omm ir-rikorrent sakemm fl-2014 ġiet nieqsa mbagħad bdiet titħallas lil werrieta tagħha. Illum l-qbiela mħallsa hija ta' €50 fis-sena.

Fil-15 ta' Novembru 2021 ir-rikorrent interpella lill-intimat Sciberras sabiex togħla l-kera b'ammont xieraq skont is-suq ħieles.[6]

---

[4] Dok. DG1 a fol. 6.
[5] Paġna 18 ta' Dok DG2 a fol 8
[6] Dok DG4 a fol 31

Titlu

Mill-provi jirriżulta li r-rikorrent tassew huwa sid ir-raba' mertu ta' din il-kawża. Jgħodd ukoll il-perjodu rilevanti li matulu l-ante-kawża tar-rikorrent kienu proprjetarji tal-fond *de quo* u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022. Ir-rikorrent huwa wieħed minn tliet werrieta. Dan sa mhux qabel is-sena 1987, is-sena proposta mir-rikorrent u li dwarha ma kienx hemm kontestazzjoni minn naħa tal-intimati u dan sas-sena 2021 meta nbdew dawn il-proċeduri.

Għaldaqstant, il-kumpens li huwa ntitolat għalih ir-rikorrent mis-sena 1987 sas-sena 2015 huwa ta' wieħed minn tlieta (1/3), u kumpens sħiħ mis-sena 2016 sas-sena 2021.

Il-ħames u d-dsatax-il eċċezzjoni tal-intimat Sciberras: għandu titolu validu ta' qbiela, dejjem aderixxa mal-liġi u m'għandux ibati danni jew spejjeż:

Huwa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilin huwa leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn. Dan iżda ma jfissirx li għandu jbati spejjeż.

Applikabilita' tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni

It-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hi li l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax f'għadd ta' ċirkostanzi msemmija fis-subartiklu (2) tiegħu, fosthom li l-ebda ħaġa f'dan l-Artiklu m'għandha tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta`

li sseħħ fil-kuntest ta’ kirja (Art.37(2)(f)). Dan il-kweżit diġa` ġie ttrattat mill-Qorti Kostituzzjonali, li rraġunat hekk:

> Il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa infondat. L-Artikolu 37(2)(f) jipprovdi espressament li l-Artikolu 37 ma japplikax għal dak li jirrigwarda t-tehid ta’ proprjetà bħala inċidentali għall-kirja. Il-Qorti tosserva però li permezz ta’ din il-kawża l-attriċi mhijiex qed tilmenta dwar tehid ta’ proprjetà, il-pussess ta’ liema ġie wara kollox mogħti liberament lill-inkwilin mill-awturi tal-attriċi meta sar il-ftehim ta’ kera. L-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-kontroll ta’ użu tal-proprjetà tagħha, primarjament billi skont hi l-liġi ġġiegħla tkompli ġġedded il-kera u timponi kondizzjonijiet li joħolqu piż individwali eċċessiv kontra tagħha. Inoltre, parti sostanzjali mill-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-quantum tal-kera pagabbli lilha b’konsegwenza tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta’ Malta, kwistjoni li dwarha żgur mhijiex eskluża l-applikabbilità tal-Artikolu 37 permezz tas-sub-inċiż ċitat mill-Avukat tal-Istat. [7]

Għalhekk din l-eċċezzjoni mhix tajba.

It-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat; is-sid ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq l-art in kwistjoni, u kwindi m’hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

Permezz tal-eċċezzjonijiet tiegħu, l-intimat qiegħed jallega li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f’każ ta’ teħid forzuż tal-proprjeta`. Tabilħaqq, bil-ħolqien ta’ titlu ta’ qbiela, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrent. Hemm ġurisprudenza f’dan is-sens: ara per eżempju **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa**, 30.11.2001 Qorti Kostituzzjonali, li rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f’każijiet bħal dawn m’hemmx teħid ta’ proprjeta` jew ta’ xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta’ limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista’ tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar it-Drittijiet

---

[7] Vincenza Magro v. L-Avukat tal-Istat 31.05.2023 Qorti Kostituzzjonali.

tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi inkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu – ara **Josephine Bugeja v Avukat Generali** 07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens – **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe** 11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utile dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`. Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 beda jingħata interpretazzjoni wieghsa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. **F'Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista' jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'**Vincent Curmi v Avukat Generali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta` għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Generali** 29.03.2019.

Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda wkoll.

Rimedju Effettiv

Il-liġi ħolqot bilanċ iktar ekwu bejn sid u inkwilin tar-raba' peremzz tal-Att XXII tal- 2022 u dan kif ġie kkonfermat fid-deċiżjoni riċentissima tal-31 ta' Mejju 2023 mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Vincenza *sive* Sina Magro *vs.* l-Avukat tal-Istat et.** Il-liġi anterjuri kienet imxaqilba kontra s-sid.

Din l-eċċezzjoni għalhekk hija bla bażi sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022. Billi l-perjodu li din il-Qorti qiegħdha tieħu in kunsiderazzjoni għall-fini ta' vjolazzjoni ta' dritt huwa sas-sena 2021, tqis li s-sid ma kellux rimedju effettiv.

It-tmien eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: Ksur o meno tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.
(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.
(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[8] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[9]

Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-qbiela fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi art agrikola, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

---

8 James & Others, Amato Gauci v. Malta.

9 Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-attur piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Żgumbrament

lI-Qorti tqis ukoll li t-tieni talba attriċi, u ċjoè li jiġi dikjarat li l-konvenuti m'għandhomx jibqgħu jgawdu l-protezzjoni tal-liġi impunjata ma għandhiex tiġi milqugħa f'dawn il-proċeduri, tenut kont id-dħul fis-seħħ tal-emendi fil-Kap. 199 bl-Att XXII tal-2022, salv kull dritt ieħor riservat spettanti lill-attriċi.

Għalhekk din il-parti tat-talba tar-rikorrent mhix ser tintlaqa'.

Likwidazzjoni tal-kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tar-raba' *de quo* huwa ta' €228,250. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €89 għal €2,283.

Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropeja, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[10] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun

[10] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 Prim'Awla – Onor. Imħallef Joseph Zammit McKeon.

hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil.[11]

Din il-Qorti ma tarax għalfejn m'għandhiex tapplika l-kriterji ta' Lauch vs Malta dwar fondi urbani għal art agrikola.

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropeja u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrent kumpens pekunjarju li jammonta għal sitt elef ewro (€6,000). Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
1987	1991	(€89 x 5) **€445**	(€9.32 x 5) **€46.60**
1992	1996	(€144 x 5) **€720**	(€9.32 x 5) **€46.60**
			1997-1999
1997	2001	(€232 x 5) **€1,160**	(€13.98 x 3) **€41.94**
			2000-2001
			(€23.29 x 2) **€46.58**
2002	2006	(€373 x 5) **€1,865**	(€23.29 x 5) **€116.45**
2007	2011	(€601 x 5) **€3,005**	(€25 x 5) **€125**
2012	2016	(€968 x 5) **€4,840**	(€25 x 5) **€125**
			2017-2018
2017	2020	(€1,559 x 4) **€6,236**	(€25 x 2) **€50**
			2019-2020
			(€50 x 2) **€100**
2021		**€2,283**	**€50**
TOTAL		**€20,554**	**€748.17**

[11] Sammut Carmel sive Charles et. V. Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali.

1987 – 2015

€11,067 - €523.17 = €10,543.83

€10,543.83- 35% = €6,853.49

€6,853.49- 20% = €5,482.79/3 = €1,827.60

2016-2021

€9,487 - €225 = €9,262

€9,262- 35% = €6,020.30

€6,020.30- 20% = €4,816.24

Total: €1,827.60 + €4,816.24 = €6,643.84 – **€6,000**

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500.

Decide:

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4 u 14 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat għall-għalqa ta' kejl circa 3.4 tomna li tinsab f'ta' Xagħra ġewwa limiti Żabbar bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

(3) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat kiser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu mertu ta' din il-kawza, billi ma kinux jeżistu salvagwardji proċedurali u kriterji oġġettivi fil-liġi, sabiex ir-rikorrent jkun jista' jirriprendi ħwejġu u juża tali proprjeta' tiegħu b'mod liberu, entro terminu stabbilit u ċert, u dan bi ksur tal-Ewwel Protokoll u Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea skont il-Kap 319, u Art. 37 tal-Kostituzzjoni dan għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

(4) Tiċħad it-tielet talba salv kull dritt ieħor riservat spettanti lir-rikorrent.

(5) Tilqa' r-raba' u l-ħames talba u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €6,000 danni pekunarji u €500 danni mhux pekunjarji u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrent u tikkundanna lill-istess Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż inkluż tal-ittra uffiċjali datata il-15 ta' Novembru 2021 (nru 4903/2021), a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA