Ksur dritt fundamentali tgawdija proprjeta`

Liġijiet tal-qbiela

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 26 ta' Settembru 2023

Rikors Kost. Nru. 323/2022 GM

(1) Edgar Paul Cassar Edgar Paul Cassar K.I. 353344(M)

(2) Miriam Cassar K.I. 58841(M), u b'digriet tas-26 ta' Jannar 2023 l-atti f'isem Miriam Cassar (K.I. 58841M) ġew trasfużi f'isem Edgar Paul Cassar (K.I. 353344M) u Julia Bonnici (K.I. 375747M), stante l-mewt tagħha

(3) Julia Bonnici K.I. 375747(M)

vs

(1) Angelo Fenech K.I. 1050348(M)

(2) L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Edgar Paul Cassar et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Ir-rikorrenti huma lkoll ko-proprjetarja tal-għalqa fil-kontrada ta' Misraħ Strejnu, msejħa "Ta' Ingraw" fil-limiti taż-Żejtun tal-kejl ta' ċirka 5,835.16 metri kwadri u/jew kejl verjuri inkluż struttura, liema porzjon qiegħed jiġi mberfel bl-isfar b'mod approssimattiv fuq il-pjanta hawn annessa **Dok AF1.**

2. Din l-għalqa kienet tappartjeni lill-omm ir-rikorrenti u cioe' lil Maria Carmela Cassar li mietet fil-21 ta' Awwissu 2008 (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt annessa **Dok AF2**).

3. Skont kif jirriżulta mir-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti (kopja annessa **Dok AF3A u Dok AF3B**) rispettivament, l-imsemmija Maria Carmela Cassar irregolat il-wirt tagħha permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel datat 30 ta' Ottubru 1962 (kopja annessa **Dok AF4**).

4. Ai termini tat-testment Dok AF4, Maria Carmela Cassar iddisponiet mill-wirt tagħha billi nnominat lit-tlett uliedha u cioe' r-rikorrenti Edgar Paul, Miriam u Julia Bonnici aħwa Cassar bħala l-uniċi eredi tagħha fi kwoti indaqs bejniethom.

5. Din il-provenjenza tirriżulta wkoll mid-dikjarazzjoni causa mortis rigwardanti l-wirt tad-defunta Maria Carmela Cassar fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin datata l-1 ta' Diċembru 2008 (kopja annessa **Dok AF5**).

6. Għal kull bwon fini r-rikorrenti jiddikjaraw li l-għalqa ġiet indikata bil-kejl ta' 12,759 metri kwadri fuq il-kuntratt causa mortis Dok AF5 in vista tal-fatt li sa dak iż-żmien ir-rikorrenti kienu għadhom ma ressqux għall-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef datat 6 ta' Novembru 2020 (kopja annessa **Dok AF6**) permezz ta' liema r-rikorrenti biegħu ċirka 6,923.84 metri kwadri minn dan l-istess porzjon.

7. Il-parti tal-għalqa li ma ġietx ittrasferita u li tifforma l-mertu ta' din il-kawża, kienet u għadha sal-lum mqabbla lill-intimat Angelo Fenech versu ħlas ta' qbiela ta' EUR 23.50 u/jew somma verjuri fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu u dan skont kif anke jirriżulta miċ-ċedola ta' depożitu fl-ismijiet "Anglu Fenech vs Edgar Paul Cassar" (ċedola numru 3211/21, kopja annessa **Dok AF7**).

8. Din l-għalqa ilha mqabbla taħt titolu ta' qbiela għal għexieren ta' snin hekk kif ir-rikorrenti ma kellhomx għażla ħlief li jibqgħu jirrikonoxxu lill-intimat bħala l-gabilott tal-għalqa ai termini tal-Kap 199 u dan versu kera ferm baxxa.

9. Madanakollu ma hemm l-ebda ħtieġa jew neċessita' li l-intimat Fenech jibqa' jokkupa l-proprjeta' in kwistjoni hekk kif huwa mhuwiex full-time farmer u għalhekk ma hemm ebda interess jew skop leġittimu sabiex l-intimat Fenech ikompli jokkupa l-proprjeta' mertu ta' dan il-każ.

10. Dan in-nuqqas ta' interess u/jew skop leġittimu jirriżulta wkoll mir-riċerki ta' trasferimenti tal-intimat Fenech fejn jirriżulta li l-intimat kien parti fuq diversi kuntratti ta' akkwist ta' proprjeta' immobbli fosthom:

i) Kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion datat 29 ta' Settembru 1994 (nota tal-insinwa referenza numru I/13285/1994, kopja annessa **Dok AF8A**) permezz ta' liema Angelo Fenech flimkien ma' martu Rosa Fenech biegħu għalqa msejħa "Ta' Lombardi" fil-kontrada ta' Longobard, limiti taż-Żejtun tal-kejl 2,061 metri kwadri

ii) Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Pool datat 18 ta' Ġunju 2018 (nota tal-insinwa referenza numru I/14607/2015, kopja annessa **Dok AF8B**) permezz ta' liema l-intimat Fenech flimkien ma' martu akkwistaw għalqa fil-limiti taż-Żejtun fl-inħawi magħrufa "Tal-Ħofra" u "ta' San Niklaw" sive "Tal-Wiċċ" tal-kejl superfiċjali ta' 1,311.50 metri kwadri

iii) Dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Dorianne Arapa datat 4 ta' Ġunju 2018 wara l-mewt ta' Nazzareno Fenech li jiġi missier l-intimat, li kien jinkludi inter alia nofs indiviż ta' għalqa mlaqqma "Tal-Ħofra" jew "Tal-Qattus" f'Delimera, limiti taż-Żejtun tal-kejl intier ta' ċirka 4,288 metri kwadri (nota ta' insinwa referenza numru I/15210/2018, kopja annessa **Dok AF8C**).

11. Għalhekk huwa manifestament ċar li filwaqt li l-intimat Fenech qiegħed igawdi u jiddisponi minn ħwejġu kif jixtieq hu mingħajr ebda interferenza, ir-rikorrenti qegħdin jiġu mġegħla jibqgħu jirrikonoxxu lill-istess intimat bħala l-gabilott tal-proprjeta' tagħhom u dan kontra kull rieda u volonta' tagħhom u bi ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u wkoll fondamentali tagħhom.

12. Irid jiġi kkunsidrat ukoll il-valur lokatizzju annwali tal-proprjeta' de quo liema valur huwa ċertament bil-qabda aktar minn EUR 23.50 u cioe' s-somma miżerja li qegħdin jirċievu r-rikorrenti mingħand l-intimat Fenech u dan anke jekk jiġi meqjus biss biss il-kobor tal-art in kwistjoni.

13. Għalhekk m'hemmx dubju li hemm baħar jaqsam fil-qbiela li suppost għandhom jipperċepixxu r-rikorrenti fuq is-suq ħieles meta kkomparat mal-qbiela kif kontrollat skont il-Kap 199, fejn l-intimat qiegħed iħallas ir-rikorrenti s-somma redikola ta' EUR 23.50 biss!

14. Għalhekk tenut kont il-fatt li l-qbiela fis-sena huwa tant baxx għal dan il-porzjon raba' ċertament jeżisti sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizzju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizzju kif impost skont il-Kap 199 u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u l-intimat Fenech bħala l-gabillott tal-istess art, li totalment b'riżultat tat-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kap 199 ġie f'pożizzjoni li jikkontrolla huwa l-art u mhux ir-rikorrenti!

15. L-artikolu 4 tal-imsemmi Kap 199 jiddisponi li s-sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jiġi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba' biss jekk tirrikorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tirrikorri xi waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, is-sid huwa għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi mġiegħel li jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan għad illi tali proroga tkun qed isseħħ kontra l-volonta' tas-sid innifsu, u dan mingħajr ebda konsiderazzjoni għall-ħtiġijiet tar-rikorrenti u/jew il-familja tar-rikorrenti.

16. Agħar minn hekk l-artikolu 3 tal-Kap 199 ikompli jorbot idejn ir-rikorrenti hekk kif jirristrinġi lis-sid bħalma huma r-rikorrenti milli jvarjaw jew jimmodifikaw l-kondizzjonijiet lokattizji inkluż iżda mhux limitatament, l-ammont ta' qbiela pagabbli lilhom jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin sakemm ma tkunx tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-indikat artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta` xi waħda miċ-ċirkostanzi (stretti) msemmija, is-sid jkollu effettivament jibqa' jbaxxi rasu għal din il-liġi mingħajr ebda ħjiel meta din il-kirja sejra tintemm.

17. Barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta jiddisponi li f'każ li jkun hemm xi klawsola jew kondizzjoni li ċċaħħad lill-gabillot minn xi benefiċċju mogħti bl-istess Att, dik il-klawsola u/jew kondizzjoni hi nulla u bla effett irrispettivament minn jekk il-partijiet ftehmux fuq dik il-klawsola u/jew kondizzjoni minn qabel id-dħul tal-indikat Att. Għalhekk dan kollu jkompli jċaħħad lis-sid minn kull opportunita' li jtejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja li biha ħwejġu jkunu mgħobbija.

18. Għalhekk jirriżulta b'mod ċar li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom b'mod li ma hemm ebda tmiem għal din il-pożizzjoni legali da parti tal-leġislatur, b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju, sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea skont kif jirriżulta taħt il-Kap 319, u fejn il-leġislatur qatt ma wera r-rieda u/jew il-volonta' li jbiddel din il-liġi sproporzjonata għall-aħħar bi ħsara għas-sidien privata bħalma huma r-rikorrenti.

19. Inoltre' d-drittijiet tar-rikorrenti qegħdin 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` tagħhom stess, liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat (u bla tmiem!) li qed jitgħabbew bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.

20. Apparti dan kollu, il-liġi preċitata hija diskriminatorja għall-aħħar fil-konfront tas-sidien stante li l-Att XXXI tas-sena 1995 u l-Att X tas-sena 2009 ma japplikawx għall-kirjiet agrikoli waqt li fondi oħra soġġetti għall-kirjiet li daħħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995 jistgħu jiġu terminati skont kif maqbul bejn il-partijiet hekk dak miftiehem huwa dak li jirregola r-relazzjoni ta' bejn il-kontendenti.

21. Ir-rikorrenti jagħmlu referenza għal numru ta' sentenzi inkluż dik fl-ismijiet '**Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et'** deċiża fit-18 ta' Marzu 2021 deċiża minn din l-Onorabbli Qorti (rikors nru 228/2019 JZM) fejn ingħad li minkejja li l-leġislatur ħaseb għat-tibdiliet fil-leġislazzjoni f'dak li jirrigwarda kirjiet residenzjali u kummerċjali naqas għal kollox milli jintervjeni fil-każ ta' art agrikola bħalma hu l-każ odjern u dan bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sid privat.

22. Issir referenza wkoll għas-sentenza reċenti fl-ismijiet "**Adriana Chirchop noe et vs L-Avukat Ġenerali"** (rikors numru 150/2019FDP) deċiża minn din l-Onorabbli Qorti fis-26 ta' Mejju 2022 fejn rigward il-kirjiet agrikoli ai termini tal-Kap 199 ġie ddikjarat illi –

"[Din il-Qorti ma ssib ebda diffikulta` tikkonkludi illi d-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija ta' proprjeta` tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom."

23. A tenur tal-Att XVI tas-sena 1967 ossia l-Kap 199, ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jitterminaw l-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjeta` mhiex tal-intimat Fenech huwa għandu d-dritt jassenja l-istess kirja lil uliedu u/jew nies li jiġu minnhom kif hemm speċifikat fil-liġi, filwaqt li l-atturi jkollhom jibqgħu jissokombu għax-xewqat tal-gabilott u jaċċettaw il-qbiela rriżorja ta' EUR 23.50 biss filwaqt li l-gabilott jibqa' jgawdi ħwejġu b'mod liberu u mingħajr ebda interferenza.

24. Ir-rikorrenti lanqas m'għandhom xi rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi r-rikorrenti ma jistgħux iżidu l-qbiela b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq billi dak li jistgħu jirċievu huwa biss dak kif kostrett u limitat bil-Kap 199 u dan skont kif anke ġie kkonfermat fis-sentenza **Chirchop noe et vs L-Avukat Ġenerali** surreferita.

25. Għalhekk joħroġ ċar li l-provvedimenti tal-Kap 199 ikomplu jiffavorixxu għal kollox lill-inkwilin a skapitu tas-sid hekk kif is-sid stess tal-art m'għandux kontroll la fuq ir-ripreża tal-pussess u wisq anqas fuq l-ammont ta' qbiela. Għalhekk ir-rikorrenti ċarament qed issofru nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem kif ukoll ġie deċiż fis-sentenzi **Beyler vs Italy** nru. 3302/1996 u sentenzi oħra fosthom fil-kawżi **Amato Gauci vs Malta** No. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamnetali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u **Linheim and Others vs Norway** nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u **Zammit and Attard Cassar vs Malta** number 1046/2012 tat-30 ta' Lulju 2015.

26. Dan ġie wkoll ikkonfermat fis-sentenza ta' **"J&C Properties v. Nazzareno Pulis et"** (rikors numru 133/2018) deċiża fit-23 ta' Novembru 2020 fejn il-Qorti Kostituzzjonali ddeċidiet li l-konvenuti ma setgħux jibqgħu jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Artikoli 3, 4, u 14 tal-Kap 199 filwaqt li ddikjarat l-istess provvedimenti bħala leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sid tal-għalqa hekk kif minħabba fihom inter alia ma jistax igawdi l-proprjeta' tiegħu.

27. Permezz ta' ittra uffiċjali fl-ismijiet "Edgar Paul Cassar et vs Angelo Fenech et" datata 18 ta' Mejju 2022 (ittra numru 2054/2022, kopja anness **Dok AF9**) ir-rikorrenti nterpellaw inter alia lill-Avukat tal-Istat sabiex jipprovdi dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż li jersaq għal-likwidazzjoni ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju għas-snin kollha li r-rikorrenti ilhom spussessati mill-proprjeta' tagħhom u jipprovdi sabiex ir-rikorrenti jerġgħu jiġu reintegrati fil-pussess tal-proprjeta'. Illi minkejja dan l-Avukat intimat baqa' moruż.

28. Għalhekk ladarba l-Istat qatt ma ntervjana f'dak li jirrigwarda kirjiet agrikoli u l-kirjiet baqgħu għal kollox ikkontrollati bid-disposizzjonijiet tal-Kap 199 liema kontroll irriżulta f'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li tħallew kompletament mingħajr rimedju prattiku u effettiv, kellha ssir din il-kawża.

29. Filwaqt li din il-kawża hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti l-intimat Fenech, qiegħed ukoll jiġi konvenut f'din il-kawża għal kull interess li jista' jkollu stante li r-riżultanzi ta' din il-kawża

sejrin jaffettwaw it-titolu li abbażi tiegħu l-istess intimat qiegħed jokkupa l-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri u għalhekk għandu kull interess li jkun f'parti f'dawn il-proċeduri.

30. Għalhekk in vista ta' dak premess fil-paragrafu preċedenti, l-ispejjeż tal-konvenut Fenech għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat u/jew mill-intimat Fenech stess iżda ċertament mhux mir-rikorrenti.

31. In vista tas-suespost, ir-rikorrenti ma kellhomx għażla oħra għajr li jintavolaw dawn il-proċeduri.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 b'mod partikolari l-artikoli 3, 4 u 14 tal-liġi indikata, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat għall-proprjeta' msejħa "Ta' Ingraw" fil-limiti taż-Żejtun tal-kejl ta' ċirka 5,835.16 metri kwadri u/jew kejl verjuri inkluż struttura.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi li d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 partikolarment iżda mhux biss l-artikoli 3, 4 u 14 qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mertu ta' din il-kawża, billi ma jeżistux is-salvagwardji proċedurali u kriterji oġġettivi fil-liġi, sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jirriprendu hwejjiġhom u jużaw il-proprjeta' tagħhom b'mod liberu, entro terminu stabbilit u ċert, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319), kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u anke mill-artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

3. Tiddikjara li l-intimat Fenech ma jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex ikompli jokkupa l-proprjeta' tar-rikorrenti u tagħti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi inkluż, jekk ikun il-każ li tordna l-iżgumbrament tal-istess intimat li qiegħed jokkupa l-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, u dan taħt dawk il-provvedimenti kollha neċessarji u opportuni li din il-Qorti tħoss li huma idoneji fiċ-ċirkostanzi.

4. Tillikwida kumpens u danni kemm dawk pekunarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti bit-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u bl-imgħax legali sal-pagament effettiv.

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

1. **<u>In linea preliminari</u>** qabel xejn huwa xieraq li r-rikorrenti ġġib prova tal-ftehim tal-kirja li hija qiegħda tattakka b'din il-kawża. L-istess rikorrenti trid iġġib prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap 199

tal-Liġijiet ta' Malta);

2. **<u>In linea preliminari</u>** sa fejn l-azzjoni tinsab mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din it-talba ma għandix tintlaqa' u dan stante li ai termini tal-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu <u>m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja</u>. Illi l-artikolu 37 m'għandux japplika f'każijiet fejn fl-aħħar mill-aħħar il-fatti ma jirrelatawx ma' deprivazzjoni ta' titolu;

3. **<u>In linea preliminari</u>**, ir-rikorrenti, għandhom effettivament jeżawrixxu kwalunkwe rimedju ordinarju ai termini tal-liġi, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża;

4. Mingħajr preġudizzju **<u>għas-suespost u fil-mertu</u>**, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin u kif ser jiġu ttrattati fil-mori tal-kawża;

5. B'referenza **għall-ewwel talba tar-rikorrenti**, jiġi sottomess illi d-dritt ta' rilokazzjoni huwa soġġett għall-kriterji tal-kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kapitolu, *vide* artikolu 4 tal-Kap 199, jinkludi għad ta' kundizzjonijiet abbażi ta' liema il-kirja agrikola` ma tiġġeddidx;

6. B'referenza għat-tieni talba, u mingħajr preġudizzju għas-suespost il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jmurx kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex bl-applikazzjoni 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-sidien jistgħu jitolbu wkoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-artikolu 3 tal-Kap 199;

7. 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 u dan sabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali, speċjalment ta' l-art agrikola;

8. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew 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 kif ukoll jissalvagwardja l-art innifisha u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali;

9. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex mistħoqq għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

10. Dwar **l-ilment mibni fuq** l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva 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;

Tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralità 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 s-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 vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;

11. 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 imparzjali, madankollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni, b'hekk l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

12. **B'referenza għar-raba' talba** l-kapitolu 199 huwa liġi valida u ma għandha tingħata l-ebda dikjarazzjoni li l-gabilott ma għandux jistrieħ fuq l-istess;

13. Konsegwentement ma għandu jingħata l-ebda rimedju.

Rat illi minkejja l-intimat Angelo Fenech huwa debitament notifikat[1], baqa' ma ppreżenta ebda risposta maħlufa entro t-terminu mogħti lilu mil-liġi u għalhekk għandu jitqies li huwa kontumaċi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

Rat li bil-verbal tagħha tas-26 ta' Jannar 2023 laqgħet it-talba tar-rikorrenti sabiex jiġi trasfuż il-ġudizzju minn Miriam Cassar li ġiet nieqsa fil-mori tal-kawża għal

[1] Fol 37

fuq ħutha, ir-rikorrenti l-oħra, bħala werrieta tagħha.[2]

Rat li b'verbal tagħha tat-30 ta' Jannar 2023, ħatret lill-Perit Konrad Xuereb sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-art in kwistjoni kif ukoll il-valur lokatizzju mis-sena 1987 sallum b'intervalli ta' ħames snin.[3]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fl-20 ta' Frar 2023[4] kif ukoll ir-risposti għad-domandi in eskussjoni[5].

Rat li bil-verbal tagħha tat-8 ta' Mejju 2023, tat lill-intimat Angelo Fenech sal-31 ta' Lulju 2023 sabiex jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet tiegħu.[6]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Fatti

Ir-rikorrenti wirtu l-għalqa fil-kontrada ta' Misraħ Strejnu, msejħa 'Ta Ingraw' fil-limiti taż-Żejtun tal-kejl ta' ċirka 5,835.16 metri kwadri jew kejl verjuri mingħand ommhom li ġiet nieqsa fil-21 t'Awwissu 2008 permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel datat 30 ta' Ottubru 1962.[7]

---

[2] Fol 51
[3] Fol 52
[4] Fol 105
[5] Fol 143
[6] Fol 147
[7] Dok AF4 a fol 13

Parti minn din l-għalqa hija mqabbla lill-intimat Angelo Fenech versu ħlas ta' qbiela ta' €23.50 fis-sena pagabbli kull 15 t'Awwissu, u ilha mqabbla lill-intimat jew l-ante-kawża tiegħu għal dawn l-aħħar mija u tmenin sena. Fiha jkabbar il-qamħ għall-bhejjem tiegħu.

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: prova tal-ftehim tal-kirja taħt il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jgħid li mhux jinsisti fuq din l-eċċezzjoni stante x-xhieda u d-dokumentazzjoni preżentati.

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 f'kawża oħra mill-Qorti Kostituzzjonali, li rraġunat hekk:

> 12. 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. [8]

Għalhekk din l-eċċezzjoni mhix tajba.

Rimedju Effettiv

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tielet, il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tiegħu, jissottometti li r-rikorrenti għandhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 3 u Art. 4 tal-Kap 199) li jtejbu l-kundizzjonijiet tal-kirja kif ukoll jsemmu għadd ta' sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dawn l-artikli jippruvaw joħolqu bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. Il-konvenuti jeċċepixxu li r-rikorrent ma jistax aktar jilmenta mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex huwa jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Qbiela, li l-kera tiġi miżjuda daqs kemm qed jiġu mikrija għelieqi agrikoli oħra fis-suq.

Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċenti fl-ismijiet **J&C Properties Limited vs. Nazzareno Pulis et**[9]**:**

> Madankollu ma huwiex għal kollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żjieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera riċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żjidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.

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

[9] 23.11.2020.

> Għalhekk il-Qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, **xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu.**

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif l-operazzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħha, bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Artikolu 37 Tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kien għalhekk li huwa istitwixxa l-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimati kien li dawn l-ilmenti setgħu jiġu indirizzati mill-Bord li Jirregola l-Qbiela, dan mhuwiex korrett, partikolarment minħabba li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti, speċjalment fejn is-sidien jagħmlu talba għall-awment tal-qbiela jew għar-ripreża tal-art tagħhom. F'dan il-każ ir-rikorrenti qed jilmenta li bil-liġijiet viġenti, il-qbiela li seta' jitlob mingħand l-intimat qatt ma setgħet tikkompara mal-prezzijiet tal-qbiela fis-suq ħieles, u lanqas ma seta' jitolbu li dan il-fond jintradd lura lilu għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. 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**.

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, peress li dawn il-proċeduri nbdew f'nofs is-sena 2022 u għalhekk kienet għadha m'għaddhietx is-sena kalendarja sħiħa, tqis li s-sid ma kellux rimedju effettiv.

L-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: Ksur o meno tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja

Ir-rikorrenti ma ġewx bl-ebda mod imfixkla milli jadixxu għal xi tribunal u lanqas jirriżulta li kien hemm xi tribunal li ma tahomx smigħ xieraq.

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,[10] 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 l-anqas 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.[11]

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.

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

[10] James & Others, Amato Gauci v. Malta.
[11] 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.

lI-Qorti tqis ukoll li t-tielet 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' €375,00. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €682 għal €5,790.

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[12] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil.[13]

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-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal tnejn u ħamsin elf ewro

[12] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 Prim'Awla – Onor. Imħallef Joseph Zammit McKeon.
[13] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali.

(€52,000) li għandu jinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti. Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
1987	1991	(€682 x 5) **€3,410**	(€23.50 x 5) **€117.5**
1992	1996	(€1,119 x 5) **€5,595**	(€23.50 x 5) **€117.5**
1997	2001	(€1,999 x 5) **€9,995**	(€23.50 x 5) **€117.5**
2002	2006	(€2,676 x 5) **€13,380**	(€23.50 x 5) **€117.5**
2007	2011	(€4,221 x 5) **€21,105**	(€23.50 x 5) **€117.5**
2012	2016	(€4,010 x 5) **€20,050**	(€23.50 x 5) **€117.5**
2017	2021	(€5,790 x 5) **€28,950**	(€23.50 x 5) **€117.5**
TOTAL		**€102,485**	**€822.50**

€102,485 - €822.50 = €101,662.50

€101,662.50 - 35% = €66,080.63

€66,080.63 - 20% = €52,864.50 = **€52,000**

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 li għandu jinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti.

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 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat inkwilin bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

(3) Tilqa' in parte t-tieni talba billi tiddikjara li l-Kap 199 kiser Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni limitatament għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

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

(5) Tilqa' r-raba' talba billi tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €52,000 danni pekunarji u €500 danni mhux pekunjarji li għandhom jinqasmu ugwalment bejn ir-rikorrenti.

(6) Tilqa' l-ħames talba billi tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti mir-rikorrenti u tikkundanna lill-istess Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż inkluż tal-ittra uffiċjali bin-numru 2054/2022, a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA