PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 360/2021 MS

Antonia Sciberras, Rosanne Falzon, Carmela Sciberras,
Joseph sive Josef Grech, Teresa Borg, Josephine Grech, Anthony Sciberras

Vs.

Avukat tal-Istat
Carmelo Magro

Illum, 8 t'April, 2024

Kawża Numru: 2K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fil-21 ta' Mejju, 2021 li bih, wara li ġie premess hekk:

Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' ghalqa fil-limiti tal-Qrendi fil-kontrada tal-Halu, tal-kejl superficjali ta' 3,368 m.k., tmiss mill-Majjistral ma' Triq ir-Repubblika, minn Nofsinhar u Punent ma' raba tal-Ufficcju Kongunt, u mil Lvant ma' raba' ta' certu Francica jew l-aventikawza tieghu, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha, b'kamra u bir, libera u franka minn cnus u pizijiet, kif delineata fuq pjanta anness u mmarkata bhala *Dokument D* mal-kuntratt tas-6 ta' Gunju 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler, li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument A".***

Illi din il-proprjetà giet akkwistata mir-rikorrenti mill-ereditajiet ta' Antonio u Calcedonia Cassar li mietu fit-18 ta' Dicembru 1939 u fl-10 ta' Jannar 1968 permezz ta' testment unica charta tas-16 ta' Dicembru 1939 fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana, fejn innominaw lil Geraldu Cassar, Guzeppa Grech u Giovanna Cassar bhala eredi universali taghhom.

Illi Guzeppa Grech mietet fid-19 ta' Settembru 1971 u skond it-testment unica charta taghha tas-26 ta' Awwissu 1965 fl-atti tan-Nutar Nicola Said, innominat lil uliedha Saviour, Nicholas, Mary Lourdes, Antonia, Theresa u Carmela, bhala eredi taghha, fi kwoti ndaqs bejniethom.

Illi Giraldu Cassar u Giovanna Cassar mietu ghozzieba.

Illi Saviour Grech bin Guzeppa miet fis-16 ta' Jannar 2010 waqt li l-armla tieghu Josephine Grech rrinunzjat ghall-eredità tieghu b'digriet tal-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja 64/2011 u allura l-wirt ghadda fuq binhom Joseph Grech, wiehed mir-rikorrenti f'din il-kawza, kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-25 ta' Marzu 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Daniel Caruana.

Illi Nicholas Grech bin Guzeppa miet fit-28 ta' April 2020 u l-wirt tieghu ddevolva fuq martu Josephine Grech, wahda mir-rikorrenti odjerni, tramite testment fl-atti tan-Nutar Joseph Debono, u dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Joseph Debono tal-19 ta' April 2021, hawn annessa u mmarkata bhala ***"Dokument B"***.

Illi Rosanne Falzon bint Maria Lourdes Sciberras, u din tal-ahhar bint Guzeppa Grech, b'kuntratt tal-25 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Alexandra Micallef u dan skond ***"Dokument C"*** hawn anness, akkwistat b'donazzjoni sehemha mill-proprjeta msemmija minghand missierha Anthony Sciberras, li wiret lill-ommha Maria Lourdes Sciberras,.

Illi Giovanna Cassar mietet fil-15 ta' April 1993 u permezz tat-testment taghha fl-atti tan-Nutar Nicola Said tas-17 ta' Ottubru 1985 hija nnominat bhala uniku eredi taghha lil Gilardu Cassar.

Illi Gilardu Cassar miet fl-4 ta' Dicembru 2000 u permezz ta' testment tieghu tas-7 ta' Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar Nicola Said, huwa nnomina lill-konjugi Peter u Mary Magri bhala unici eredi tieghu skond dikjarazzjoni *causa mortis* minnhom ppublikata tat-22 ta' Marzu 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Said, pero stante d-divizjoni fuq referita l-konjugi Magri m'ghandhom xejn minn din l-ghalqa in kwistjoni.

Illi ghalhekk il-proprjeta in kwistjoni hija proprjeta tar-rikorrenti,

Illi l-valur lokatizju ta' din il-proprjeta' huwa ferm akbar minn €11.51c fis-sena li r-rikorrenti suppost jircievu minghand l-intimat Carmelo Magro, liema qbiela qed tigi depozitata l-Qorti stante li r-rikorrenti pprocedew quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Qbiela tar-Raba fil-kawza rikors nru. fl-ismijiet 5/20 SG fl-ismijiet Antonia Sciberras et vs Carmelo Magro, differita ghas-smiegh ghas-seduta tal-4 ta' Gunju 2021.

Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandu l-intimat Magro huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-valur tal-ghalqa de quo huwa ta' circa €250,000 u ghandha valur lokatizju sostanzjali u ghalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €11.51c fis-sena, certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien l-ghalqa u l-intimati Lia bhala gabillotti tal-istess ghalqa.

Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jigi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba biss jekk tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinciz tal-istess artkolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar wahda minn dawn ic-cirkostanzi, is-sid huwa ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi mgieghel illi jaccetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan ghad illi tali proroga tkun qed issehh kontra l-volonta' tas-sid innifsu.

Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluz milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jagixxi ghall-varjazzjoni jew ghall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluz izda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-kaz li tkun tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi wahda mic-cirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi ghall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni ohra li tista' tkun rilevanti ghall-kaz.

Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullita' fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jcahhad lill-inkwilin minn xi beneficcju moghti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qaghda tieghu fil-kuntest tal-kirja li biha hwejgu jkunu mghobbija.

Illi ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qieghdin icahhdu lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom b'karenza tal-interess pubbliku necessarju sabiex tali cahda tista' tirrizulta gusitifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Illi inoltre, d-drittijiet tar-rikorrenti qed jigu lezi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta qieghdin iwasslu ghal kontroll u interferenza fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjetà taghhom liema kontroll u interferernza jikkostitwixxu piz sproporzjonat li qed jitghabbew bih ir-rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat.

Illi apparti dan kollu l-ligi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx ghall-gabbellagg tal-qbiela tar-raba` waqt li fondi ohra ossia proprjeta` immobbiljari ohra il-kirjiet taghhom wara l-1 ta' Gunju 1995 jistghu jigu terminati ghax iz-zmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.

Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-mittenti ma jistghu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba` peress illi minkejja li l-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini huma ghandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Ligi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu

jircievu l-qbiela irrizorja ta' €11.51c fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghalqa de quo fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas €250,000.

Illi kull awment li jista talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irrizorju u ma jikkombacjax mal-valur lokatizju tal-ghalqa fis-suq, oltre illi t-talba taghhom ghar-ripreza tal-istess ghalqa diga' giet michuda skond is-sentenzi surreferiti.

Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux jzidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi *Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.*

Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' *Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk il-principju ta' proporzjonalita' kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.*

Illi zgur ma jistax jigi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjaw ghad-dritt taghhom biex huma jircievu kera gusta ghal-hwejjighom stante li ilhom jippruvaw jizgombraw lill-inkwilini ghal tul ta' zmien, imma dan huwa impossibbli.

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea *(vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-*

VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

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

Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn proprjeta immobbiljari u ohra ossia bejn fondi urbani ghax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummercjali huwa ghalqa imma xorta fond urban u ghalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-*Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem* u fejn gie deciz impost kirja unilaterali ghal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin originali minghajr ebda limitu u minghaj ma pprovditilhom kera gusta u ekwa u ghalhekk fic-cirkostanzi huma ghandhom jircievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-izgumbrament mill-fond stante l-piz zejjed li r-rikorrenti qed jerfghu minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanc bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.

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

ir-rikorrenti pproċedew biex jitolbu lil din il-qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Carmelo Magro (K.I. 160864M) ghall-ghalqa fil-limiti tal-Qrendi fil-kontrada tal-Halu, tal-kejl superficjali ta' 3,368 m.k., tmiss mill-Majjistral ma' Triq ir-Repubblika, minn Nofsinhar u Punent ma' raba tal-Ufficcju Kongunt, u mil Lvant ma' raba' ta' certu Francica jew l-aventikawza tieghu, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha, b'kamra u bir, libera u franka minn cnus u pizijiet, kif delineata fuq pjanta anness u mmarkata bhala Dokument D mal-kuntratt tas-6 ta' Gunju 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler, "Dokument A" fil-process, li tappartjeni lill-istess rikorrenti, u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

ii. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom ossia l- ghalqa fil-limiti tal-Qrendi fil-kontrada tal-Halu, tal-kejl superficjali ta' 3,368 m.k., tmiss mill-Majjistral ma' Triq ir-Repubblika, minn Nofsinhar u Punent ma' raba tal-Ufficcju Kongunt, u mil Lvant ma' raba' ta' certu Francica jew l-aventikawza tieghu, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha, b'kamra u bir, libera u franka minn cnus u pizijiet, kif delineata fuq pjanta anness u mmarkata bhala Dokument D mal-kuntratt tas-6 ta' Gunju 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler, "Dokument A" fil-process, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtiha ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz ir-ripresa tal-ghalqa de quo.

iii. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni, u dan ai termini tal-Ligi.

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

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

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fit-22 ta' Ġunju 2021[1], li biha ġie eċċepit hekk:

Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju, mill-kuntratt ta' donazzjoni anness mar-rikors promotur u mmarkat bhala 'Dokument C', jidher li missier Rosanne Falzon zamm id-dritt tal-uzufrutt ghalih u ghalhekk ma jreggix l-ilment tar-rikorrenti Rosanne Falzon fir-rigward tal-allegata sproporzjoni tal-kera galadarba tali kera mhijiex legalment dovuta lilha. Ghalhekk l-esponent umilment jirrileva li f'dan ir-rigward ir-rikorrenti Rosanne Falzon m'ghandhiex interess guridiku u konsegwementement f'dan ir-rigward ukoll din l-azzjoni hija intempestiva:

Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent umilment jeccepixxi li l-gudizzju f'din l-azzjoni ma huwiex integru peress li kif sopraindikat l-kirja tas-sehem indiviz tal-art tar-rikorrenti Rosanne Falzon tithallas lil Anthony Sciberras, missier ir-rikorrenti Rosanne Falzon, u mhux lilha;

Illi in vena preliminari wkoll u minghajr pregudizzju, huwa essenzjali ghall-integrita' tal-gudizzju li r-rikorrenti jitolbu ai termini tal-Artikolu 175 ta' Kapitlu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, il-korrezzjoni fl-okkju ta' dan din il-kawza fis-sens illi r-rikorrenti indikat bhala 'Joseph Grech', u dan stante li l-isem tieghu huwa dak li jappartjeni lilu skont l-Karta tal-Identita' bin-numru 445871M;

Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzjoni, ikun xieraq li r-rikorrenti jgibu prova tat-titolu taghhom fuq l-ghalqa mertu tal-kawza u cioe' tal-ghalqa fil-limiti tal-Qrendi fil-kontrada tal-Halu, tal-kejl superficjali ta' 3,368 m.k li tmiss mill-Majjistral ma' Triq ir-Repubblika, minn Nofsinhar u Punent ma' raba' tal-Ufficcju Kongunt, u mil-Lvant ma' rabaa' ta' certu Francica jew l-aventikawza tieghu bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha, b'kamra u bir, libera u franka minn cnus u pizijiet;

[1] A folio 38.

Illi barra minn hekk, ir-rikorrenti jridu jresqu prova konvincenti li l-propjeta' inkwistjoni hija tabilhaqq soggetta ghall-kirja li hija regolata bil-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi, preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi rilevat illi l-procedura odjerna hija intempestiva stante illi jezistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li r-rikorrenti jistghu juzufruwixxu ruhhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond de quo. Di fatti, mill-premessa bin-numru *'xi'* tar-rikors promotur jidher li diga' nbdew proceduri, li ghandhom ghaddejin, ghal tali skop fil-15 ta' Lulju tal-2020 quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba';

Illi minghajr pregudizzju ghal permess, jinghad illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-propjeta' in kwistjoni u dan minhabba li f'dak l-istadju certament li wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment *Di pui'*, jidher li sa-6 ta' Gunju 2019, ir-rikorrenti, kollha barra Rosanne Falzon li ma kienetx propjetarja f'dak iz-zmien, kienu biss proprjetarji ta' terz wiehed tal-art in kwistjoni ghaliex kienu konproprjetarji tal-imsemmija art flimkien mal-konjugi Magri.Ghalhekk, ghall tali perjodu, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm ksur, kwalunkwe kumpens li jista' jigi ordnat jinghata ghandu jkun jirifletti biss is-sehem indiviz li r-rikorrenti rispettivi kellhom f'dak il-perjodu. Barra minn hekk, mir-rikors promotur jidher li r-rikorrenti Rosanne Falzon akkwistat is-sehem taghha tal-art agrikola inkwistjoni b'permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fil-25 ta' Marzu 2021 minghand missierha Anthony Scibberas, fejn hi kienet taf minn qabel li l-art hija assoggettata ghal din il-kirja u ghaldaqstant , hi stess ghazlet minn jeddha li takkwista art agrikola li hija suggetta ghal-kirja favur terzi. Ghalhekk, ghandu japplika l-massimu *volenti non fit injuria;*

Illi r-rikorrenti jridu jgibu prova ta' kif ddevolva l-wirt ta' Antonio u Calcedonia Cassar, ta' Guseppa Grech, ta' Saviour Grech, ta' Maria Lourdes Sciberras, u ta' Giovanna Cassar u ta' Gilardu Cassar. Barra minn hekk, fil-premessi XXI U XXV ir-rikorrenti jistqarru li *"t-talba taghhom ghar-ripreza tal-istess ghalqa diga' giet michuda skond is-sentenzi surreferiti" u " li ilhom jippruvaw jizgombraw lill-inkwilini ghal tul ta' zmien* pero' m'hemm l-ebda sentenzi riferiti jew prova ta' dan. Ghalhekk, ikun idoneju li r-rikorrenti jgibu prova ta' dak allegat;

Illi fil-mertu, l-esponenti jeccepixxi li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu

michuda, u dan stante li ma hemm ebda vjolazzjoni ta' xi drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u dan kif se jirrizulta mit-trattazzjoni tal-kawza u ghar-ragunijiet segwenti;

Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex misthoqqha ghaliex mhux minnu li l-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta,inkluz l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap.199, jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita u lanqas li jrendu impossibbli li r-rikorrenti jiehdu lura l-pussess tal-ghalqa f'idejhom;

Illi maghdud mas-suespost u minghajr pregudizzjoni, l-Artikolu 3 tal-Kap.199 ma jaghti ebda dritt ta' rilokazzjoni, allura l-ewwel talba, sa fejn tattakka din il-Ligi partikolari, ma tistax tintlaqa. In fatti, dan l-Artikolu jipprovdi l-mekkanizmi il bihom jistghu jinbidlu l-kundizzjonijiet. Inoltre l-Artikolu 4 tal-Kap.199 isemmi varji istanzi meta l-kirja tista' ma tiggeddidx jew tista tigi terminata u jipprovdi mekkanizmu legali quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', f'kaz li s-sid ma jilhaqx ftehim mal-inkwilin. Ghaldaqstant ma jistax jinghad li dan l-Artikolu jaghti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriza tal-fond de quo-pjuttost jipprovdi propju l-mekkanizmu ghar-ripreza tal-fond favur is-sid:

Illi lanqas huwa misthoqq l-ilment tar-rikorrenti fejn jghidu li huma ma jistghux jawmentaw il-qbiela. Skont l-Artikolu 3 tal-Kap.199, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jista ' jintalab mis-sidien jaghmel kundizzjonijiet godda fil-kirja biex il-kirja taghhom tigi regolata bhala kirjiet ohra ta' ghelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Qrendi. Dan ifisser li jekk sid il-kera juri li fil-qrib hemm art ohra paragunabbli ghal tieghu, fejn il-valur tal-kera mhallas ikun hafna aktar gholi mill-valur tal-kera li jkun qieghed jircievi hu, allura dak is-sid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tieghu joghla daqs l-ammont tal-kera li jkun qieghed jithallas fuq ir-raba' simili ghal tieghu;

Illi jirrizulta ghalhekk li b'permezz tal-istess Artikolu 3 u 4 tal-Kap 199 is-sid jista' jilhaq ftehim mal-inkwilin sia ghat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja u anke terminazzjoni taghha, ghal kuntrarju ta' dak allegat mir-rikorrenti fejn huma ilmentaw li huma qed jigu sfurzati f'kirja li ma jridux *ad eternum*;

Illi fir-rigward tal-Artikolu 14 tal-Kap 199, l-esponent jirrileva li tali Artikolu ma jzommz jew ma jwaqqafx lill-partijiet koncernati milli jilhqu ftehim kif inghad izjed 'l fuq, jew illi jirrikorru ghall-mekkanizmi legali mahsuba fl-istess Kap.199. Ghaldaqstant ma jistax jinghad li dan l-

Artikolu jaghti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriza tal-fond *de quo;*

Illi safejn ir-rikorrenti qeghdin jattakaw it-thaddim tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta fuq is-sahha tal-Artikolu 37 tal-kostituzzjonali, dan ma jistax jigi mistharreg. Dan qieghed jinghad ghaliex skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi haga safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li ssehh fil-kuntest ta' kirja;

Illi f'kull kaz ir-rikorrenti ma garrbu l-ebda ksur tal-jedd taghhom ghat-tgawdija ta' gidhom taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid imgieghel tal-propjeta'. Tassew sabiex wiehed ikun jista' jitkellem dwar tehid imgieghel ,persyba trid tigi mnezza' minn kull dritt li ghandha fuq dik il-propjeta' bhal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero dan mhuwiex il-kaz hawnhekk, ghaliex bl-applikazzjoni tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrent ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha taghhom fuq il-gid inkwistjoni.Tant hu hekk li l-Artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi lista shiha ta' cirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob il l-kirja taghha ma tibqax tiggedded u b'hekk tigi lura ghandu;

Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ghandu jinghad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uza ta' propjeta' skont l-interess generali. F'dan is-sens huw maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg ghall-harsien tal-interess generali. Sewwasew fil-kaz taghna, il-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu (i) ghan legittimu ghax johrog mil-ligi, (ii) huwa fl-interess generali ghax huma mahsub biex iheggeg u jhares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u sigar tal-frott li huma mehtiega ghall-hajja: (iii) izomm bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod generali.Jigi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap.199 ghandu jitqies li jmur kontra l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

Illi dwar l-ilment mibni fuq Artikolu 39 tal-Kostituzzjonali u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti li l-kuncett kollu ta' smigh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali izda huwa mixhut esklussivament

fuq il-*"procedural fairness"* ta' kawza. L-access ghall-Qorti ma jfissirx li l-Ligi ghandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proceduralі, dan l-ilment ghandu jigi michud ukoll;

Illi jigi b'hekk li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhijiex misthoqqha;

Illi f'kull kaz u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu maghruf fil-gurisprudenza taghna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeciedi dwar it-talba ghall-izgumbrament tal-intimat mill-imsemmija propjeta'. Konsegwentament, u tenut ukoll kont tal-fatt li r-rikorrenti ghandhom proceduri pendent quddiem il-forum addattat b'numru ta' riferenza 5/2020 SG, din it-talba ghal dan ir-rimedju ghandha tigi michuda wkoll;

Illi b'referenza ghat-tielet, ir-raba' u l-hames talba, jinghad illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali , ma jistghux jintlaqghu dawn it-talbiet. Maghdud mal-premess u minghajr pregudizzju, fir-rigward tal-imghax legali, jigi eccepit li bhala principju generali, l-imghax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif gie konfermat fil-gurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et, moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgoba tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

3. Rat ukoll ir-risposta tal-intimat Carmelo Magro mressqa fil-5 ta' Novembru 2021[2], li biha huwa eċċepixxa hekk:

Illi fl-ewwel lok l-esponent ma huwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi billi huwa ma kiser l'ebda jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti. Ċertament għalhekk huwa ma għandu jħallas l'ebda danni jew kumpens morali u/jew pekunjarju lill-istess rikorrent;

[2] A folio 62.

Illi fit-tieni lok, u mingħjar ebda' preġudizzju għall-premess, iżda għall-istess raġunijiet hawn fuq imfissra, l-esponenti ma għandux jiġi żgumbrat mir-raba' lilu mqabbla. Dan qed jingħad in kwantu fit-tieni talba tagħhom ir-rikorrenti jndividwaw "ir-ripresa tal-għalqa" bħala wieħed mir-rimedji li għandha tagħti dina l-Onorabbli Qorti. Jiġi ulterjorment eċċepit illi din l-azzjoni hija prematura u intempestiva billi r-rikorrenti qatt ma għamlu talba, la konsenswali u lanqas ġudizzjarja, għal żieda fil-qbiela. F'dan is-sens ir-rikorrenti ma prevalixxewx ruħhom minn rimedji ordinarji li tagħtihom il-liġi. Dan qed jiġi denotat għal kull buon fini għaliex fl-affidavit ta' Mario Sciberras, anness mar-rikors promotur, jidher ċar u manifest illi l-pretensjoni tar-rikorrenti aktar hija li jirċievu l-kumpens. Huwa fil-fatt jgħid hekk "*Illi għalhekk aħna nippretendu li din l-inġustizzja tiġi raddestrata u nirċievu l-kumpens dovut lilna*";

Illi fit-tielet lok, u b'żieda mal-premess, ir-rikorrenti ġja intavolaw proċeduri fil-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' għall-iżgumbrament tal-esponenti mir-raba *de quo*, liema proċeduri qed jiġu assidwament kombattuti mill-istess esponenti. Dawn il-proċeduri (Rikors Numru 5/2020 SG – fl-ismijiet "*Antonia Sciberras et -vs- Carmelo Magro*") għadhom sal-lum pendenti u għalhekk ma jistgħux, ir-rikorrenti, jerġgħu iqanqlu l-istess talba fi proċeduri oħra li saru wara u dan għaliex *electa una via non datur recursus ad alteram*;

Illi fir-raba' lok, dina l-Onorabbli Qorti ma għandix is-setgħa tordna l-iżgumbrament tal-gabillotti tar-raba billi din hija kompetenza esklussiva tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba kemm il-darba għad hemm qbiela valida u operabbli, kif inhu fil-każ odjern;

Illi fir-raba' lok il-valur tal-għalqa reklamat mir-rikorrenti, u ċioe' dak fl-ammont ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000) huwa għal kollox eżaġerat u ċertament ma jirriflettix il-veru valur tar-raba' mertu ta' din il-kawża. Biss biss jiġi denotat illi fl-att pubbliku ta' diviżjoni datat is-6 ta' Ġunju 2019 il-valur tar-raba' ġie dikjarat fl-ammont ta' elfejn seba' mija u sitta u disgħin Ewro (€2,796) biss – prezz li kieku ġie offrut lill-esponenti kien lest li jħallas. Jekk dan il-valur ġie intenzjonalment ridott mir-rikorrenti, jew min minnhom, biex jevadu t-taxxa din il-Qorti għandha tieħu l-passi opportuni in kwantu kwistjoni bħal din hija ta' ordni pubbliku;

Illi fil-ħames lok din ir-raba' hija fonti importanti għall-għijxin tal-esponent u minnha jkabbar diversi prodotti

fosthom patata u ful li jitqiegħdu għal bejgħ fis-suq u li jiekol minnhom ukoll l-esponent. Ma hemm'x dubju illi r-raba' u l-biedja huma setturi ta' import nazzjonali u essenzjali, u allura ta' interess pubbliku, u li dan is-settur jiġi eradikat għal kollox minn sidien li ma humiex bdiewa iżda spekulaturi ċertament li ma huwiex fl-interess nazzjonali. B'hekk l-Istat qiegħed jaġixxi fil-qies li jmiss meta jadopera liġijiet li jikkontrollaw l-użu ta' proprjetajiet agrikoli.

Illi fi kwalunkwe każ, iżda assolutament mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess ir-rimedju tal-kumpens għandu jkun biżżejjed u ma għandux ukoll ikun hemm l-estrem tal-iżgumbrament tal-esponent mir-raba' lilu mqabbla.

Illi finalment, u f'każ li fil-mori ta' din il-kawża jidħlu u/jew jiġu promulgati xi emendi fil-liġi rilevanti li jirregolaw il-kiri ta' raba', u liema liġijiet joffru rimedju ulterjuri lir-rikorrenti, dina l-Onorabbli Qorti għandha twieżen u tapplika t-tali liġijiet fid-deċiżjoni aħħarija tagħha.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti kollha miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali kollha;

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet preżentati;

6. Rat li l-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija kawża li permezz tagħha r-rikorrenti qed jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni kif ukoll mill-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, minħabba kirja agrikola li jgħidu tinsab protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 199 tal-liġijiet ta' Malta), li minn issa 'l quddiem se jissejjaħ biss bħala "l-Att").

8. Illi r-rikorrenti jgħidu li huma sidien ta' għalqa sitwata fil-limiti tal-Qrendi fil-kontrada tal-Ħalu, bil-kejl superfiċjali ta' 3,368 metri kwadri, u li tmiss mill-majjistral ma' Triq

ir-Repubblika, min-nofsinhar u mill-punent ma' raba' tal-Uffiċċju Konġunt, u mil-lvant ma' raba' ta' ċertu Francica jew suċċessuri tiegħu, li fiha wkoll kamra u bir.

9. Ir-rikorrenti jgħidu li huma dixxendenti ta' Antonio u Calcedonia konjuġi Cassar, li mietu fit-18 ta' Diċembru 1939 u fl-10 ta' Jannar 1968, rispettivament. Is-suċċessjoni tagħhom kienet regolata minn testment *unica charta* konfezzjonat fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana fis-16 ta' Diċembru 1939, li bih innominaw bħala werrieta universali tagħhom lil Geraldu Cassar, Gużeppa Grech u Giovanna Cassar.

10. Ir-rikorrenti jgħidu wkoll li Giraldu Cassar u Giovanna Cassar mietu improle u mhux miżżewwġa. Giovanna Cassar mietet fil-15 t'April 1993 u permezz ta' testment magħmul fl-atti tan-Nutar Nicola Said fis-17 t'Ottubru 1985[3], innominat bħala eredi tagħha lil ħuha Giraldu Cassar, li min-naħa tiegħu miet fl-4 ta' Diċembru 2000. B'testment tas-7 ta' Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar Nicola Said[4], hu nnomina werrieta tiegħu lil Peter u Mary Magri.

11. Ġużeppa Grech mietet fid-19 ta' Settembru 1971, u s-suċċessjoni tagħha kienet regolata minn testment pubbliku riċevut min-Nutar Nicola Said fis-26 t'Awwissu 1965, li bih innominat bħala werrieta tagħha lill-uliedha Saviour, Nicholas, Mary Lourdes, Antonia, Theresa u Carmela, fi kwoti ndaqs bejniethom.

12. Saviour Grech, bin Ġużeppa, miet fis-16 ta' Jannar 2010 intestat, u l-armla tiegħu Josephine Grech irrinunzjat għall-eredità tiegħu b'dikjarazzjoni magħmula fil-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja), biex b'hekk l-eredità tiegħu ddevolviet favur ibnu Joseph Grech, wieħed mir-rikorrenti. Dan kif debitament denunzjat fid-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula minnu fl-atti tan-Nutar Daniel Caruana fil-25 ta' Marzu 2019[5].

13. Nicholas Grech, iben ieħor ta' Ġużeppa, miet fit-28 t'April 2020, u bis-saħħa ta' testment konfezzjonat fl-atti tan-Nutar Joseph Debono fit-2 t'April 2019, wirtitu l-

[3] Kopja eżebita a folio 374.
[4] Kopja eżebita a folio 379.
[5] Kopja eżebita a folio 387.

armla tiegħu r-rikorrenti Josephine Grech, li ddikjarat l-istess wirt permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikata fl-atti tal-istess Nutar fid-19 t'April, 2021[6].

14. Illi r-rikorrenti Rosanne Falzon kisbet sehem indiviż minn din il-proprjetà mingħand missierha Anthony Sciberras permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni riċevut min-Nutar Alexandra Micallef fil-25 ta' Marzu 2021[7], filwaqt li missierha kien kiseb l-istess sehem billi wiret lill-martu Maria Lourdes Sciberras, li kienet waħda minn ulied Ġużeppa Grech. Fuq l-imsemmi att ta' donazzjoni, r-rikorrent Anthony Sciberras żamm id-dritt t'użufrutt fuq is-sehem ta' sest indiviż mill-istess raba'. Mill-istess att jirriżulta wkoll li Mary Lourdes Sciberras mietet fit-13 t'Awwissu 2020 u b'testment magħmul fl-atti tan-Nutar Christopher Gatt fit-18 t'Awwissu 2008 innominat bħala werriet tagħha lill-istess Anthony Sciberras[8].

15. Illi b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Peter Fleri Soler fis-6 ta' Ġunju 2019[9], dehru Antonia Sciberras, Eugenio Sciberras f'isem ommu Carmela Sciberras, Nicholas Grech, Anthony Sciberras f'isem martu Mary Lourdes Sciberras, Theresa Borg u Joseph Grech, fuq naħa, u Peter u Mary konjuġi Magri fuq naħa oħra. Wara li għamli riferenza għad-diversi proprjetajiet li kellhom in komuni bejniethom[10], l-imsemmija komparenti iddividew l-istess beni, u r-raba' in kwistjoni ġiet assenjata lil Antonia Sciberras, Eugenio Sciberras f'isem ommu Carmela Sciberras, Nicholas Grech, Anthony Sciberras f'isem martu Mary Lourdes Sciberras, Theresa Borg u Joseph Grech, li b'hekk kisbuha (flimkien ma' beni oħra) fl-interità tagħha.

16. Illi mill-premess kollu, jirriżulta li r-rikorrenti huma s-sidien tal-art meritu ta' din il-kawża.

17. Illi r-raba' in kwistjoni ilha mikrija lill-intimat Magro madwar tlieta u għoxrin sena, u preċedentement kienet mikrija lil missieru u lil nannuh[11]. L-intimat Magro spjega li hu kien iħallas il-qbiela, li kienet ħames liri Maltin fis-sena, lil Giraldu Cassar. Però l-aħħar

[6] Eżebit a folio 18.
[7] Eżebit a folio 21.
[8] Ara folio 27.
[9] Eżebit a folio 11.
[10] Kompriża r-raba' meritu ta' din il-kawża li ġiet elenkata fil-paragrafu numru erbgħa.
[11] Ara l-affidavit tal-intimat Magro a folio 227, kif ukoll il-kopji tal-kotba tal-qbiela li jinsabu eżebita a folio 230 sa 244.

qbiela mħallsa kienet ingħatat lura lilu minn Cassar, li spjegalu li kien se jinqasam xi wirt u li kellu jgħidlu kif għandu jħallas wara li ssir il-qasma. Però għaddew is-snin u kull meta l-intimat Magro kien jistaqsi lil ċertu Peter li kien jieħu ħsieb lil Giraldu, dan kien jgħidlu li l-qasma għadha ma saritx. Imbagħad fl-2019 l-intimat Magro rċieva ittra li fiha ngħad li hu kien ċeda l-qbiela mingħajr il-kunsens tas-sid, liema allegazzjoni hu kien ċaħad minnufih[12]. Għalhekk hu mbagħad għaddha biex iddepożita l-qbiela fil-qorti[13]. Sussegwentement is-sidien kienu għamlu proċeduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' biex jieħdu lura l-pussess tar-raba', liema proċeduri però ġew deċiżi kontra r-rikorrenti b'sentenza tat-23 ta' Mejju, 2022.

18. Kopja informali ta' din is-sentenza turi li l-kawża quddiem il-Bord imsemmi kienet saret fl-ismijiet "Antonia Sciberras, Josephine Grech, Teresa Borg, Josef Grech, Maria Lourdes Sciberras vs. Carmelo sive Charles Magro", u ġiet promossa permezz tar-rikors bin-numru 5/2020. Il-kawżali dedotti kienu nuqqas tal-ħlas tal-kera kif ukoll ċessjoni mingħajr il-kunsens tas-sidien, u ġew entrambi respinti[14].

19. Ir-raba' in kwistjoni hija saqwija[15], u l-intimat Magro jużaha biex ikabbar prodott li huwa jbiegħ Ta' Qali. L-intimat Magro jgħid li l-ispejjeż konnessi mal-koltivazzjoni agrikola dejjem jiżdiedu, u l-qligħ minn dik l-attività kull ma jmur qed jonqos.

20. Minn dawn il-provi kollha, jirriżulta wkoll li r-raba' mertu tal-kawża hija mikrija lill-intimat Magro, u li din il-kirja hija protetta bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Att.

21. Illi stabbilit it-titolu tar-rikorrenti kif ukoll l-eżistenza ta' kirja protetta mill-Att impunjat fuq l-istess proprjetà, il-qorti jidhrilha opportun li tissokta billi tikkonsidra xi wħud mill-eċċezzjonijiet tal-intimati.

Ikkunsidrat:

[12] Ara folio 245.
[1313] Ara folio 246 sa 251.
[14] Ara folio 252.
[15] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-intimat Magro, a folio 228.

22. L-intimat Magro jsostni li huwa m'huwiex leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti, billi huwa biss l-Istat li jwieġeb għall-vjolazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali.

23. Għalkemm dan hu minnu, hija l-fehma ta' din il-qorti li f'azzjonijiet dwar ksur ta' drittijiet fondamentali, jeżistu aktar minn kategorija waħda ta' persuni li għandhom jitqiesu bħala leġittimi kontradritturi[16]. Huma leġittimi kontradditturi ta' azzjoni dwar ksur ta' jeddijiet fondamentali mhux biss dawk li kkaġunaw il-vjolazzjoni nnifisha, imma wkoll dawk li, għalkemm mhux awturi tal-vjolazzjoni, però jistgħu jirrimedjaw għaliha. Huma wkoll leġittimi kontraditturi dawk li, anke jekk mhux awturi tal-vjolazzjoni u lanqas ma huma f'pożizzjoni li jagħtu rimedju għall-vjolazzjoni subita, huma madanakollu vestiti b'interess li jipparteċipaw fil-ġudizzju dwar jekk dik il-vjolazzjoni seħħitx. Din il-kategorija ta' persuni solitament tinkludi dawk li jkollhom jeddijiet li jistgħu jiġu milquta bil-konsegwenzi ta' sejbien ta' vjolazzjoni. Sabiex jingħata eżempju, jekk il-vjolazzjoni allegata tkun seħħet waqt is-smigħ ta' proċeduri ġudizzjarji, huwa miżmum li dawk il-persuni li huma partijiet f'dawk il-proċeduri għandhom jipparteċipaw fil-ġudizzju dwar il-ksur tad-drittijiet fondamentali, għaliex jekk jinstab li dawk il-proċeduri jkunu wasslu għall-vjolazzjoni allegata, ir-rimedju li jrid jingħata aktarx se jaffettwa l-jeddijiet tagħhom ukoll f'dawk l-istess proċeduri. Bl-istess mod, fejn qed jiġi allegat li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin tkun leżiva tad-dritt fondamentali tas-sid għat-tgawdija ta' ħwejġu, jkun għaqli li l-inkwilin jipparteċipa fil-ġudizzju kostituzzjonali, u dan mhux biss minħabba r-rimedju li jista' jingħata u għal raġunijiet ta' integrità tal-ġudizzju, imma wkoll sabiex l-inkwilin jingħata l-opportunità li jinstema' fi proċeduri li dwarhom hu wkoll għandu interess billi huwa l-jedd tiegħu (u ċjoè l-jedd tal-kirja) li jkun qed jiġi diskuss.

24. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija miċħuda.

25. Iż-żewġ intimati ssollevaw l-eċċezzjoni li r-rikorrenti kellhom, fil-mument meta ġiet preżentata din il-kawża, rimedju ordinarju miftuħ għalihom sabiex jiksbu reviżjoni fil-qbiela pagabbli lilhom u ma wżawhx.

[16] Ara ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru*** (Qorti Kostituzzjonali, 7/12/1990).

26. Illi fil-kawża ***David Asciak vs. Awtorita' tat-Trasport Pubbliku***, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Mejju 2004, intqal li, «*Għalkemm huwa minnu li l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha s-setgħa ("tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel") li tiddeklina li teżerċita s-setgħat tagħha taħt is-subartikolu (2) tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni kif ukoll taħt l-artikolu korrispondenti fil-Kap. 319, tali setgħa għandha dejjem tiġi eżerċitata bi prudenza, b'mod li* ***fejn ikun jidher li hemm jew jista' jkun hemm każ serju ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali, l-individwu ma jiġix privat mir-rimedju kostituzzjonali (jew taħt il-Kap. 319) meta jkun jidher li r-rimedji oħra li hemm jew li kien hemm ma jkunux adegwati fiċ-ċirkostanzi tal-każ***»[17]. Fil-kawża ***Mediterranean Film Studios Limited vs. Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta***, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2003, ġie ritenut illi, «*Id-diskrezzjoni taħt iż-żewġ proviso in kwistjoni għandha dejjem tiġi wżata fl-aħjar interess ta' l-amministrazzjoni tal-ġustizzja, biex min-naħa l-waħda il-Prim Awla kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali ma jiġux inundati b'kawżi li jistgħu jiġu determinati minn Qrati oħra u/jew bi proċeduri oħra, u min-naħa l-oħra ċ-ċittadin (jew persuna ġuridika, skond il-każ) ma jiġix ipprivat mir-rimedji li hu għandu dritt għalihom taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Kap. 319. Il-leġislatur kostituzzjonali kkonferixxa lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) (u lil ebda persuna jew awtorita` oħra) diskrezzjoni wiesgħa fl-interess tal-aħjar amministrazzjoni tal-ġustizzja biex minn banda 'l waħda tkun tista' twaqqaf, jekk ikun hemm bżonn anke ħesrem, lil min jipprova jabbuża mill-proċess kostituzzjonali u mill-banda l-oħra tkun tista' timpedixxi li jiġu kreati ostakoli bla bżonn fit-triq ta' min ikun jidher li ġenwinament ikun qiegħed ifittex ir-rimedju kostituzzjonali. Il-fattispeċi u ċ-ċirkostanzi partikolari kollha tal-każ għandhom jiġu eżaminati għaliex b'hekk biss il-Qorti tkun tista' tasal biex tiddeċiedi jekk ikunx desiderabbli li tiddeklina illi teżerċita s-setgħat tagħha*».

27. Illi l-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat numru ta' prinċipji ġenerali dwar id-diskrezzjoni vestita fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u fil-Qorti Kostituzzjonali stess li jiddeklinaw milli jeżerċitaw is-setgħat tagħhom minħabba li jkun hemm rimedju ordinarju disponibbli għar-rikorrent. Fil-kawża ***Visual & Sounds Communications Limited vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et***, deċiża fit-12 ta' Diċembru 2002, dawn il-prinċipji ġew elenkati hekk:

[17] Enfażi u sottolinear miżjuda minn din il-qorti.

> (a) Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta` natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta m`humiex disponibbli;
>
> (b) Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawx raġunijiet serji u gravi ta` illegalita` jew ta` ġustizzja jew ta` żball manifest, ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta` diskrezzjonalita` ta` l-ewwel Qorti kkonferita mill-art. 46(2) tal-Kostituzzjoni;
>
> (c) kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;
>
> (d) Meta r-rikorrent ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta` kellu, dan ma jfissirx li l-Qorti ghandha tikkunsidra li m`għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk, dak il-possibbli rimedju ma kienx pero` se jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrent;
>
> (e) Meta r-rikorrent ma jkunx eżawrixxa r-rimedji ordinarji, jekk pero` dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta` ħaddieħor, allura ma jkunx desiderabbli li l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;
>
> (f) Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab id-diskrezzjoni.

28. Illi biex jingħad li kien hemm rimedju ordinarju disponibbli, dan ir-rimedju, «... *jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fondamentali li jkun qed jiġi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser: għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat. M'hemmx għalfejn li, biex jitqies bħala effettiv, ir-rimedju jintwera bħala wieħed li se' jagħti lir-rikorrent suċċess garantit, biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi*» (***Peter Paul Muscat vs. Mario Muscat pro et noe et***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) fis-26 ta' Marzu 2009).

29. Illi l-parti operattiva tar-rimedju li għalih jirreferi l-intimati kienet tinsab fl-artikolu 3(2) tal-Att qabel ġie emendat bl-Att XXII tal-2022, u li kien jgħid hekk:

> (2) Il-Bord ma għandu japprova ebda kondizzjonijiet ġodda li jkunu jinsabu f'xi rikors jekk jiġi ipprovat li –
>
> (a) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba', waqt il-perijodu ta' tmien snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, mill-kerrej stess jew minn membru tal-familja, mingħajr ma huma kienu taħt xi obbligu li jeffettwaw dawk il-benefikati; jew
>
> (b) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba' bl-użu ta' fondi provduti mill-Gvern jew f'isem il-Gvern fil-forma ta' għotja jew f'xi forma oħra li, salv it-tħaris tal-kondizzjonijiet li jirregolaw il-provvista ta' dawk il-fondi, ma timplikax ħlas lura; jew
>
> (ċ) dawk il-kondizzjonijiet ġodda ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal.

30. Illi jirriżulta kjarament minn qari ta' dawn id-disposizzjonijiet li s-sid huwa prekluż milli jitlob bdil fil-kondizzjonijiet lokatizji fejn dak il-bdil ikun ġustifikat minn benefikati permanenti li jsiru mill-inkwilin mingħajr obbligazzjoni, jew permezz ta' fondi tal-Gvern. Barra minn hekk, kull bdil fil-kondizzjonijiet irid jitqies mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Rabà li jkun ekwu għal paragun ma' kondizzjoni f'għelieqi paragunabbli fl-istess inħawi, skont il-kriterji indikati fl-istess paragrafu (ċ). Dan għalhekk ifisser illi d-diskrezzjoni tal-Bord dwar bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja agrikola (inkluż tal-kera pagabbli) hija limitata bil-kriterji mposti mill-Att.

31. Fil-kawża ***J & C Properties Limited vs. Nazzareno Pulis et*** (23/11/2020), l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali qieset hekk:

> 14. Dan huwa minnu, u l-ewwel qorti setgħet forsi tat aktar piż lil dan il-fattur. Madankollu ma huwiex għalkollox 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 reċentement 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.
>
> 15. 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.

32. Ir-rimedju li kien jeżisti taħt l-artikolu 3(2) tal-Att reġgħa ġie kkunsidrat mill-ġdid mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Baldacchino Holdings Limited vs. Avukat Ġenerali et*** (12/7/2023) li osservat hekk:

> L-Art. 3(2)(ċ) ma kienx joffri rimedju adegwat li jiggarantixxi li s-sid jirċievi kera xierqa u fl-istess ħin iżomm bilanċ mal-interess ġenerali. Tant hu hekk li wara ħafna snin, il-leġislatur emenda l-liġi. Lanqas m'hemm xi provi li jindikaw li fl-inħawi fejn tinsab l-art meritu tal-kawża, hemm għelieqi paragunabbli ma' dik mertu tal-kawża li tagħti lis-sidien qbiela xierqa. Dan apparti li l-Qorti tistqarr li ma kien faċli xejn li jsir eżerċizzju bħal dak li jissemma fl-Art. 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 fis-sens li jsir paragun ma' "kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira". Dan meta ma jeżistix reġistru li fihom jiġu reġistrati kirjiet ta' għelieqi...

33. Il-qorti tqis li huwa min jeċċepixxi li r-rikorrent kellu rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tiegħu li jrid jipperswadiha li dak ir-rimedju kien tassew wieħed xieraq u adekwat, fis-sens tal-ġurisprudenza diġà ċitata. Tradott għall-każ odjern, l-intimati kellhom allura juru li kienu jeżistu kirjiet ta' «għelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira» li permezz tagħhom ir-rikorrenti setgħu jiksbu reviżjoni effettiva tal-kera perċepibbli minnhom. Dik il-prova però ma saritx u għalhekk il-qorti ssib li din l-eċċezzjoni ma jistħoqqiliex tiġi milqugħa.

34. Fl-eċċezzjonijiet tiegħu l-intimat Magro għamel ukoll riferenza għall-kawża bin-numru 5/2020SG imressqa mir-rikorrenti quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba',

u li ġiet deċiża favur tiegħu fil-mori ta' din il-kawża. Dik il-kawża però żgur li ma kinitx tipprekludi lir-rikorrenti milli jiddeduċu l-azzjoni odjerna. Fuq kollox, azzjoni dwar ksur ta' kondizzjonijiet tal-kera taħt il-liġi ordinarja ma tista' qatt titqies bħala rimedju ordinarju adekwat għal-lanjanzi li r-rikorrenti jissollevaw bil-kawża odjerna, u f'dan is-sens ukoll għalhekk l-eċċezzjonijiet tal-intimat Magro li huma msejsa fuq din il-kawża l-oħra qiegħdin ukoll jiġu riġettati.

Ikkunsidrat:

35. Illi l-intimat Avukat tal-Istat iqajjem ukoll il-kwistjoni li r-rikorrenti Rosanne Falzon minn jeddha akkwistat b'titolu ta' donazzjoni il-proprjetà meritu tal-kawża meta din kienet diġà mqabbla lir-rikorrenti, u għalhekk ma tistax tilmenta minn ksur ta' jeddijiet fondamentali billi *volenti non fit iniuria*.

36. Din l-eċċezzjoni wkoll mhux se tiġi milqugħa.

37. Il-qorti tagħmel riferenza għad-deċiżjoni[18] tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Chemimart Limited vs. Avukat Ġenerali et***, kif ukoll għar-rassenja ta' ġurisprudenza hemmhekk kontenuta, fejn ġie kristallizzat il-prinċipju (wara xi deċiżjonijiet kunfliġġenti) illi sid li jkun konsapevolment daħal fiċ-ċirkostanzi li dwarhom qed jilmenta llum xorta għandu jedd li jressaq azzjoni kostituzzjonali sabiex jilmenta mill-preġudizzju li jkun qed iġarrab minħabba l-liġijiet li jikkontrollaw il-kiri u li jorbtuh bir-rilokazzjoni. Dan l-argument tal-Avukat tal-Istat ġie riġettat mill-ġurisprudenza prevalenti li teskludi għal kollox li b'għemilu sid jiġi li qed jirrinunzja għal jeddijiet fondamentali tiegħu[19], bħal meta jikri proprjetà minkejja li jaf bil-liġijiet protettivi tal-kera, jew jikkonċedi enfitewsi meta ġjà tkun fis-seħħ liġi li tipprovdi biex fi tmiemu, dak l-enfitewsi jiġi konvertit f'kirja protetta. B'xebh mal-każ odjern, ġie wkoll miżmum li: «*Hu veru wkoll li meta fl-1993 l-attriċi xtrat l-għalqa kienet taf għal x'hiex dieħla, ċjoè li qed tixtri art soġġetta għall-kirja protetta. Hu minnu wkoll li l-attriċi xtrat l-art mhux biex tużaha għall-agrikoltura għaliex ma twaqqfitx għal dak l-iskop imma biex*

[18] 14/12/2018.

[19] Ara s-segwenti deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali: ***Rose Borg vs Avukat Generali et***, 11/07/2016; ***Chemimart Limited vs Avukat Generali et***, 31/10/2017; u ***Victor Portanier et vs Avukat Generali et***, u ***Perit David Psaila vs Avukat Generali et***, 29/09/2018, fost ħafna oħrajn.

tispekula. Madankollu, b'daqshekk ma jfissirx li m'għandhiex jeddijiet. Veru wkoll li l-art xtratha bi preżż ferm vantaġġuż, u dan peress li l-kirja hi protetta. Però jibqa' l-fatt li mid-data tal-akkwist għaddew xejn inqas minn tletin sena u baqa' ma nbidel xejn» (***Baldacchino Holdings Limited vs. Avukat Ġenerali et***, supra ċitata). Konklużjoni li tapplika *a fortiori* la darba l-provi f'din il-kawża ma jurux li r-rikorrenti kisbu l-art għal raġunijiet spekulattivi.

38. Id-dritt tar-rikorrenti Rosanne Falzon li tiddeduċi din il-kawża se jiġi mistħarreġ mill-ġdid aktar 'il quddiem però għal raġunijiet differenti minn dawk appena msemmija.

Ikkunsidrat:

39. Illi l-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba dak li jipprovdi l-paragrafu (f) tat-tieni subinċiż tiegħu:

> (2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –
> ...
> (f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

40. Illi l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jestendi t-tutela tiegħu fir-rigward ta' kwalsiasi teħid ta' pussess jew ksib ta' interess jew dritt fi jew fuq proprjetà b'mod obbligatorju. It-tifsira klassika tad-dritt ta' proprjetà hija riflessa fl-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili[20]. Fil-fehma ta' din il-qorti, l-interpretazzjoni korretta tal-artikolu 37 senjatament fid-dawl tat-tifsira ta' «proprjetà» skont il-liġi ċivili tagħna għandha twassal għall-konklużjoni li

[20] «*Il-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi*». Fi kliem awturi kontinentali li dejjem irċevew l-approvazzjoni tal-Qrati tagħna, «*Il diritto di proprietà è anzitutto* assoluto. *Il proprietario ha sulla cosa il potere giuridico più completo,* piena in re potestas. *Egli godrà dunque della sua cosa come vorrà, anchè, se ciò gli aggrada, in modo abusivo, mentre che colui che non ha che un diritto di usufrutto deve goderne come un buon padre di famiglia. Risulta dalla stessa idea che il proprietario non può essere costretto a spogliarsi del suo diritto … … … Come secondo carattere essenziale, il diritto di proprietà è* esclussivo*; il che non è in realtà se non una nuova maniera di manifestare il suo carattere assoluto. Il proprietario si può opporre a che altri tragga dalla sua cosa un utile qualunque, anchè se ciò non gli cagionasse pregiudizio alcuno … … … Già da tempo si è ricondotta l'analisi del diritto di proprieta' a tre elementi: 1.º Il ius utendi, o diritto di servirsi della cosa per tutti gli usi ai quali può prestarsi … 2.º Il ius fruendi, o diritto di godere della cosa, cioè ricavarne tutti i frutti che può dare … 3.º Il ius abutendi o diritto di disporre della cosa, sia vendendola, sia consumandola…*» (***Baudry LaCantinerie***, Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile, Dei Beni, §§200, 201, 204).

d-dritt ta' proprjetà, u kull dritt u interess fi jew fuq proprjetà, jinkludu neċessarjament l-użu u t-tgawdija tal-ħaġa. Meta allura l-Istat b'xi mod ikun effettivament u sostantivament qiegħed jieħu mingħand is-sid id-dritt li juża mill-proprjetà tiegħu kif jixtieq u kif irid, ikun ifisser li seħħ teħid tal-pussess fuq dik il-proprjetà, kif ukoll ksib ta' interess jew dritt fi u fuq dik l-istess proprjetà, u dan b'mod obbligatorju.

41. Din l-interpretazzjoni aktar wiesgħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kienet imħaddna mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fil-każ ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et*** (24/6/2016) meta għaddiet biex tosserva li: «*...għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom*». Aktar riċentement, il-Qorti Kostituzzjonali kellha okkażjoni teżamina dina l-istess eċċezzjoni fil-każ ***Rebecca Hyzler et vs. Avukat Ġenerali et*** (29/3/2019), fejn osservat dan li ġej:

> Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-dispozizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta` iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Vella, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta` u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti[21].

42. Riferenza ssir ukoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Louis Vincenti et vs. Maria sive May Herrera et*** (27/1/2021) u dik mogħtija minn din il-qorti, kif diversament presjeduta, fil-kawża ***81 & 82 Limited vs. L-Avukat Ġenerali et*** (2/12/2021), u għar-rassenja ta' deċiżjonijiet hemmhekk kontenuti. Dejjem b'xebh mal-fattispeċi tal-każ odjern, issir riferenza wkoll għad-deċiżjoni mogħtija minn din il-qorti, kif diversament presjeduta, fil-kawża ***Baldacchino Holdings Limited vs. Avukat***

[21] ***Estelle Azzopardi et vs. Mikelina Said et*** u ***Mikelina Said et vs. Estelle Azzopardi et*** (Qorti Kostituzzjonali, 14/12/2018).

Ġenerali et (29/9/2021), li kkonfermat l-applikabilità tal-artikolu 37 anki għal kirjiet li jaqgħu taħt id-dispożizzjonijiet tal-Att. F'dan l-aspett, id-deċiżjoni ġiet ikkonfermata fit-tieni istanza.

43. Din il-qorti taqbel perfettament ma' dawn id-deċiżjonijiet għar-raġunijiet diġà esposti aktar qabel, u għalhekk din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija respinta wkoll.

Ikkunsidrat:

44. Illi jonqos li jiġi kkunsidrat il-meritu.

45. Illi kif suespost mill-provi jirriżulta b'mod ċar li l-art detenuta mill-intimat Magro tappartjeni lir-rikorrenti, u li d-detenzjoni tal-intimat Magro hija l-konsegwenza ta' kirja li taqa' taħt id-dispożizzjonijiet tal-Att, u għalhekk hija minn dawk l-istess dispożizzjonijiet protetta.

46. Illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jiddisponi testwalment illi:

> (1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist-
>
> (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
> (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:
>
> Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u

> f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

47. Min-naħa l-oħra, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

48. Illi fir-rigward tal-artikolu 37, din il-qorti diġà osservat aktar qabel f'din id-deċiżjoni li din id-dispożizzjoni, li tirreferi għal sitwazzjonijiet ta' teħid ta' pussess u ksib ta' nteress jew jedd fi proprjetà b'mod obbligatorju, tapplika wkoll fejn is-sid tal-proprjetà jiġi mċaħħad mill-użu u mit-tgawdija ta' ħwejġu kontra r-rieda tiegħu – per eżempju, bl-impożizzjoni ta' jedd ta' rilokazzjoni li jwassal għat-tiġdid ta' kirja kontra r-rieda tiegħu. Issa l-artikolu 37 jagħmilha ċar li dak it-teħid ta' pussess, interess jew jedd fil-proprjetà b'mod obbligatorju jitqies konformi mal-Kostituzzjoni biss meta jsir bis-saħħa ta' xi liġi, li tkun ukoll però tipprovdi lis-sid bi dritt ta' kumpens **<u>xieraq</u>**, kif ukoll dritt t'aċċess għal xi qorti jew tribunal sabiex jiġu determinati d-drittijiet tiegħu, kompriż l-ammont tal-kumpens **<u>xieraq</u>**, bi dritt t'appell lill-Qorti tal-Appell.

49. Fir-rigward tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first

> paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[22]

50. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[23]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[24].

51. Illi fid-deċiżjoni ***Sporrong and Lönnroth vs. Sweden***[25], ġie osservat: «*That Article (P1-1) comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature, enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to*

[22] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[23] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[24] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.
[25] 23/9/1982.

certain conditions; it appears in the second sentence of the same paragraph. The third rule recognises that the States are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph».

52. Illi għalhekk l-ewwel konsiderazzjoni li trid issir mill-qorti hija dwar jekk l-interferenza li r-rikorrenti qed iġarrbu fit-tgawdija tal-possedimenti tagħhom hijiex ġustifikata bl-interess ġenerali. F'dan ir-rigward, il-qorti jidhrilha li l-protezzjoni li l-Att jagħti lill-bdiewa li jgawdu minn kirjiet għal skopijiet agrikoli (komunement imsejħin "qbejjel") hija radikata fuq l-interess pubbliku li jinneċessita l-koltivazzjoni kontinwa tal-art agrikola għall-produzzjoni tal-ikel. Interess pubbliku li jiġi mhedded kemm-il darba l-pajjiż ikun magħmul jiddependi minn pajjiżi oħrajn għall-provvista tal-ikel tiegħu. Dawn il-konsiderazzjonijiet dwar l-interess pubbliku u nazzjonali jgħoddu għal Malta daqs kemm jgħoddu għal kull pajjiż ieħor. Kemm hu hekk, l-importanza tas-settur agrikolu hija rikonoxxuta anki fuq livell komunitarju[26]. F'dan is-sens, il-Qorti Kostituzzjonali diġà żammet li dawn il-kirjiet agrikoli huma protetti fl-interess pubbliku (ara ***J & C Properties Limited vs. Nazzareno Pulis et***, Qorti Kostituzzjonali, 23/11/2020; ***Vincenza sive Sina Magro vs. L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 31/5/2023), u din il-qorti ma ssib ebda raġuni biex tiddipartixxi minn dik il-konklużjoni.

53. Stabbilit allura li l-interferenza mposta fuq ir-rikorrenti – għaliex m'hemmx dubju li r-rilokazzjoni ta' proprjetà kontra r-rieda tal-proprjetarju tikkostitwixxi nterferenza (kif ukoll teħid obbligatorju ta' pussess kif ukoll ta' nteress jew dritt fi proprjetà, kif diġà rajna) – imiss li jiġi kkunsidrat jekk dik l-interferenza, għad illi qed issir fl-interess ġenerali, tirrispettax il-ħtieġa li żżomm bilanċ proporzjonat bejn l-interess ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid li qed iġarrab dik l-interferenza.

54. Huwa biss loġiku li miżura vitali kif jinżamm dak il-bilanċ proporzjonat hi proprju l-kumpens li jitħallas lis-sid għat-teħid tal-pussess ta' ħwejġu. L-importanza ta' dan l-element hija espressament rikonoxxuta mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, li jagħmel il-ħlas ta' kumpens xieraq kondizzjoni essenzjali sabiex it-teħid tal-pussess b'mod obbligatorju jkun jista' jsir. Hekk ukoll, fil-kuntest tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

[26] Ara d-dokumenti eżebiti a folio 264 'l quddiem tal-atti.

tal-Konvenzjoni Ewropea, dak li s-sid ikun qed jirċievi bħala korrispettiv għar-rilokazzjoni ta' ħwejġu bil-fors għandu jingħata piż meta jiġi biex ikun ikkonsidrat jekk l-interferenza lamentata tkunx waħda proporzjonata kif fuq spjegat.

55. Issa fil-każ odjern, il-kera li kienet qed titħallas mill-intimat Magro, u ċjoè ħdax-il Ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€11.65) fis-sena hija pależament inadekwata. Fil-mori ta' din il-kawża, din il-qorti, kif diversament presjeduta, nnominat perit tekniku sabiex iħejji stima dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni[27]. Mir-relazzjoni estiża minnu f'dawn l-atti, huwa evidenti li l-ammont li qed jirċievu s-sidien huwa ċkejken wisq[28]. Aktar qabel f'din is-sentenza, ġie kkunsidrat illi l-artikolu 3 tal-Att (qabel ġie emendat bl-Att XXII tal-2022), u li ma kienx jippermetti lis-sid jagħmel tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja mingħajr il-permess tal-Bord (li seta' jingħata biss f'ċirkostanzi limitati), ma kienx jipprovdi lir-rikorrenti b'rimedju adekwat sabiex jiksbu reviżjoni effettiva tal-kirja perċepibbli minnhom. Din id-dispożizzjoni għalhekk, fil-forma li kienet tinsab fiha qabel l-emendi msemmija, kienet qed twassal biex jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

56. Saru sottomissjonijiet fir-rigward tal-fatt li fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-2019, il-valur tal-art in kwistjoni ġie dikjarat fis-somma ta' €2,796, li huwa ferm 'il bogħod mill-valuri ndikati mill-perit tekniku nominat f'din il-kawża. Il-qorti qieset li dan il-valur, kif indikat mir-rikorrenti, jirrifletti l-valur tal-proprjetà in kwistjoni <u>kif soġġetta għall-kirja agrikola protetta</u>, u ċjoè taħt l-applikazzjoni ta' liġijiet li jċaħħdu lis-sid mit-tgawdija tal-proprjetà u mill-opportunità li jikseb reviżjoni tal-kera pagabbli (li kif rajna hija waħda insinjifikanti) skont il-valur tal-proprjetà. Dik il-kondizzjoni li fiha kienet tinsab il-proprjetà loġikament kellha mpatt fuq il-valur tagħha, u ma sarux provi biex juru li dak l-impatt ġie eżaġerat mir-rikorrenti. Il-qorti ma jidhrilix għalhekk li għandha tinoltra ruħha aktar dwar dan il-punt, li f'kull każ, ma joħloqx impediment għas-smigħ u għad-determinazzjoni ta' azzjoni dwar ksur ta' drittijiet fondamentali.

[27] Ara folio 57.
[28] Ara folio 80.

57. Ir-rikorrenti però jilmentaw ukoll mill-artikolu 4 tal-Att, liema dispożizzjoni tipprovdi b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi għaliex is-sid jista' jkun awtorizzat mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jieħu lura l-pussess tar-raba' tiegħu. Il-qorti, fid-dawl tal-konklużjoni diġà milħuqa minnha dwar l-interess pubbliku li jilleġittima l-protezzjoni tal-kirjiet agrikoli, issib li din id-dispożizzjoni weħidha ma tiksirx id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Il-ksur ta' dawk id-drittijiet hija naxxenti mill-fatt li, minkejja li s-sidien ma jistgħux jieħdu lura l-pussess tar-raba' meta jridu imma biss jekk jirriżultaw iċ-ċirkostanzi tassattivament kontemplati fl-artikolu 4 tal-Att, l-istess sidien kienu (fiż-żmien meta ġiet preżentata din il-kawża) impeduti li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja, partikolarment il-kera pagabbli, b'mod effettiv, u dan minħabba l-artikolu 3 tal-Att.

58. Din kienet il-konklużjoni milħuqa mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Baldacchino Holdings Limited vs. Avukat Ġenerali et*** (12/7/2023).

59. Ir-rikorrenti lmentaw ukoll mill-artikolu 14 tal-Att, però l-provi ma jurux kif l-applikazzjoni ta' din id-dispożizzjoni kkaġunat xi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom. Ma jirriżultax li l-artikolu 14 kiser xi dritt tar-rikorrenti, la darba qatt ma sab applikazzjoni fil-konfront tagħhom.

60. Il-qorti żżid li dak osservat minnha fil-paragrafi preċedenti ma jgħoddx għar-rikorrenti Rosanne Falzon. Dan mhux biss għaliex hi kisbet is-sehem tagħha mill-proprjetà riċentement, imma wkoll għaliex f'kull każ is-sehem tagħha huwa soġġett għad-dritt t'użufrutt favur ir-rikorrenti Anthony Sciberras, missierha, u għalhekk l-interferenza kkonstatata b'din is-sentenza qed tiġi mġarrba minnu, u mhux minnha[29].

61. Kif diġà ingħad, fil-mori ta' din il-kawża seħħew emendi leġiżlattivi mwettqa bis-saħħa tal-Att XXII tal-2022. B'dawn l-emendi, ġew introdotti kriterji ġodda li abbażi tagħhom is-sidien ta' raba' mqabbla jistgħu jiksbu reviżjoni fil-kera pagabbli lilhom. Kemm għaliex dawn l-emendi m'humiex il-meritu tal-kawża odjerna, u kemm għaliex ma jirriżultax li r-rikorrenti għadhom utilizzaw dan ir-rimedju l-ġdid, il-qorti jidhrilha li m'għandhiex teżamina dawn l-istess emendi (f'dan is-sens ukoll ġie deċiż mill-Qorti

[29] ***Gladys Sant Fournier et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 12/1/2024).

Kostituzzjonali fil-kawża ***Carmelo Azzopardi noe et vs. Avukat tal-Istat et*** (12/7/2023); ***Gerolamo sive Jimmy Bonavia noe vs. Avukat tal-Istat et*** (12/7/2023), kif ukoll deċiżjonijiet oħrajn ġjà ċitati). Għall-istess raġunijiet, il-qorti ssib li, la darba l-artikolu 3 li kien qed jilledi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, issa ġie emendat, m'hemmx il-ħtieġa li tagħti ordnijiet taħt l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u taħt l-artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

62. Illi r-rikorrenti lmentaw ukoll li qed jiġi leż id-dritt tagħhom għal smigħ xieraq fid-determinazzjoni tad-drittijiet u obbligi ċivili tagħhom skont l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u skont l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.

63. Illi d-dritt għal aċċess għal awtorità ġudizzjarja huwa wieħed mid-drittijiet komponenti d-dritt għal smigħ xieraq. Dan l-aċċess għandu jingħata mhux biss in garanzija ta' smigħ xieraq fir-rigward ta' proċeduri li jkunu diġa pendenti, iżda għandu wkoll jiggarantixxi l-istess dritt anke fir-rigward ta' dawk il-persuni li jkunu jixtiequ li jressqu proċeduri għad-determinazzjoni tad-drittijiet u l-obbligi ċivili tagħhom[30]. «*Where an applicant enjoys a right, the inability to have a dispute about that right determined in the courts due to a lack of standing is a procedural bar to access to court which must be justified in terms of the* Ashingdane *principles*[31]*... ... omissis ... ... Where a claim belonging to an individual may only be pursued by another person or body, in the absence of any incapacitating feature as those above it may be harder for the restriction to be justified. In* Philis v Greece (No. 1), *the applicant engineer's claim for remuneration for work done could only be pursued by the Technical Chamber of Greece pursuant to decree. While this may have provided engineers with the benefit of experienced legal representation for little expense, the Court found it insufficient to justify removing the applicant's capacity to pursue and act in his own claim*»[32].

---

[30] F'dan is-sens, issir riferenza għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każijiet ***Golder vs. United Kingdom*** u ***Fayed vs. United Kingdom***.

[31] Fil-kawża ***Ashingdane v United Kingdom***, ġie deċiż illi l-Istat għandu marġni ta' apprezzament sabiex jillimita d-dritt t'aċċess għal Qorti, iżda dawn il-limitazzjonijiet ma jistgħux jirriduċu jew inaqqsu l-aċċess li jkun fadal lill-individwu b'mod li l-essenza nnifisha tad-dritt tiġi monka. In oltre, limitazzjoni ta' dan id-dritt ma tista' qatt tkun ġustifikabbli jekk ma tkunx issegwi skop leġittimu, u jekk ma jkunx hemm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi mpjegati u l-iskop li jkun irid jintlaħaq.

[32] ***Reid***, A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights, 4th Edition, pġa.109.

64. Dan għalhekk ifisser li meta persuna jkollha pretensjoni dwar dritt rikonoxxut mil-liġi domestika, hija għandha d-dritt li tressaq każ għad-determinazzjoni ta' dak id-dritt quddiem l-awtorità ġudizzjarja. Fejn l-opportunità li tressaq dik il-pretensjoni tkun imċaħħda lil dik il-persuna, mela allura hemm ksur tad-dritt ta' aċċess għal qorti u konsegwentement ksur tal-jedd ta' smigħ xieraq.

65. Illi kif qed jiġi deċiż f'din is-sentenza, ir-rimedju konċess taħt l-artikolu 3 tal-Att, qabel ġie emendat, huwa wieħed inadekwat għar-raġunijiet ġjà spjegati, u għalhekk kien jikkostitwixxi rimedju kimeriku li b'konsegwenza huwa ineffettiv. L-istess konklużjoni kienet ġiet raġġunta fil-kuntest ta' liġijiet li jipproteġu kirjiet differenti. F'dan is-sens hija d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Perit Ian Cutajar et vs. Avukat Ġenerali et*** (6/10/2020). Aktar riċentement, il-Qorti Kostituzzjonali eżaminat mill-ġdid din il-kwistjoni fil-kawża ***Joseph Farrugia et vs. Avukat tal-Istat et*** (25/10/2023), fejn qieset dan li ġej:

> 19. Hu minnu li peress li l-kera kienet iktar minn €93.17 fis-sena, skont Art. 14(2) tal-Kap. 69 sid il-kera kellu l-jedd li jippreżenta ittra uffiċjali u jiddikjara x'kera qiegħed jippretendi mingħand l-inkwilin. F'każ li l-inkwilin ma jikkontestax l-awment billi jiftaħ proċeduri fil-Bord Li Jirregola l-Kera, l-awment fil-kera jitqies li ġie aċċettat mill-inkwilin. Fil-każ in eżami m'hemmx prova li s-sidien ippreżentaw l-ittra uffiċjali u ddikjaraw x'kera jippretendu. Madankollu l-Qorti xorta tqis li r-rimedju ma kienx adegwat, għaliex kollox kien jiddependi mill-fatt jekk l-inkwilin jikkontestax jew le l-awment permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord. F'każ li jikkontesta, il-Bord Li Jirregola l-Kera xorta kien marbut b'dak li jipprovdi l-Art. 4 tal-Kap. 69. Għalhekk ir-rimedju li l-liġi speċjali kienet tagħti lil sid il-kera kien biss rimedju apparenti, għaliex fil-prattika x'aktarx li żieda fil-kera kienet tkun ftit li xejn.

66. Konsiderazzjonijiet li japplikaw *mutatis mutandis* anki fil-kuntest tal-Att li huwa mpunjat mir-rikorrenti b'din il-kawża, u li fil-fatt ġew hekk applikati anki mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjonijiet diġà fuq ċitati.

67. Għalhekk il-qorti qed issib ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti (ħlief Rosanne Falzon) anki taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.

Ikkunsidrat:

68. Fadal biss li l-qorti tillikwida kumpens favur dawk ir-rikorrenti li ġarrbu vjolazzjonijiet. Fid-deċiżjonijiet li diġà ġew ċitati (***Carmelo Azzopardi noe et vs. Avukat tal-Istat et*** (12/7/2023); ***Gerolamo sive Jimmy Bonavia noe vs. Avukat tal-Istat et*** (12/7/2023); ***Baldacchino Holdings Limited vs. Avukat Ġenerali et*** (12/7/2023); ***Vincenza sive Sina Magro vs. L-Avukat tal-Istat et*** (31/5/2023), fost oħrajn), il-Qorti Kostituzzjonali applikat il-kriterji identifikati mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża ***Cauchi vs. Malta*** fil-kuntest ta' kirjiet ta' fondi urbani, b'dan li applikat tnaqqis differenti.

69. Però qabel tgħaddi biex tillikwida dan il-kumpens, huwa opportun li l-qorti tqis iż-żmien li matulu kien hemm vjolazzjoni, u dan anki fid-dawl tal-fatt li l-Avukat tal-Istat issolleva eċċezzjoni fis-sens li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar żmien li fih huma ma kienux sidien.

70. Il-Qrati ġjà esprimew ruħhom fuq il-jedd tal-werrieta universali li jippretendu li jirċievu l-kumpens dovut għall-vjolazzjoni bħal dik riskontrata f'din is-sentenza anki għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom[33]. Fid-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[34], ġie osservat li:

> …il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom

[33] Ara per eżempju d-deċiżjonijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/5/2021) u ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022).

[34] Qorti Kostituzzjonali, 4/5/2022.

71. Tqum għalhekk il-kwistjoni jekk ir-rikorrenti għandhomx il-jedd jippretendu l-kumpens għas-sehem sħiħ tal-proprjetà, la darba huma wirtu ishma indiviżi u l-proprjetà ġiet assenjata lilhom fl-intier tagħha biss permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni tas-6 ta' Ġunju 2019.

72. Kif osservat fid-deċiżjoni diġà ċitata, id-dritt tas-suċċessur li jitlob il-kumpens li jmiss għaż-żmien li fih il-fond kien għadu jappartjeni lill-awtur tiegħu huwa marbut mal-fatt ġuridiku li, minħabba l-leżjoni mġarrba mill-istess awtur fit-titolu, l-patrimonju li miss lis-suċċessur huwa anqas milli kien ikun kieku dik il-vjolazzjoni ma seħħitx. Kif spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (25/1/2023):

> Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunarju jintiret. Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata.

73. L-effetti tal-qsim tal-wirt huma bosta – ewlenin fost dawk l-effetti huma dawk maħsuba fl-artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi li: «*Kull wieħed mill-werrieta hu magħdud suċċessur waħdu u dirett fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li messu lilu b'liċitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt*». L-effetti ta' din id-dispożizzjoni huma allura li r-rikorrenti, meta ġew assenjati l-fond in kwistjoni bil-kuntratt ta' diviżjoni tal-2002, kellu jitqies bħala suċċessur waħdu u dirett ta' dak il-fond, filwaqt li l-werrieta l-oħra jitqiesu li qatt ma kienu proprjetarji ta' dan il-fond[35]. Din il-finzjoni legali allura ġġib il-konklużjoni li, la seħħet il-qasma, ir-rikorrenti għandhom jitqiesu – sa fejn jirrigwarda l-art in kwistjoni – bħala uniċi werrieta, u bħala tali għandhom għalhekk il-jedd li jeżiġu l-kumpens dovut b'konsegwenza tal-impożizzjoni ta' kirja protetta fuq l-istess fond. Dan l-istess raġunament jidher li anima

[35] Ġie wkoll deċiż li l-effetti ta' din id-dispożizzjoni japplikaw ukoll għall-krediti eżistenti favur l-eredità (viz. ***Maria Stella Hili et vs. Carmelo Cilia***, Prim'Awla, 1/2/1957 – Kollezz. Vol.XLI.ii.872).

d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (fuq ċitata)[36], kif ukoll fid-deċiżjoni ***Andrea Stellato vs. Avukat tal-Istat et*** (31/5/2023)[37].

74. Għalhekk, la b'effett tal-artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili r-rikorrenti huma meqjusa suċċessuri weħidhom tal-fond in kwistjoni, filwaqt li l-werrieta l-oħra għandhom jitqiesu li qatt ma kienu proprjetarji tiegħu, din il-qorti tasal għall-konklużjoni li ż-żmien li għalih ir-rikorrenti jistħoqqilhom jirċievu kumpens jibda fl-10 t'Awwissu 1987, kif pretiż minnhom. Għal kull bon fini, jingħad li l-użufruttwarju Anthony Sciberras huwa wkoll il-werriet ta' martu Maria Lourdes Sciberras, u għalhekk imissu l-kumpens li kien jistħoqq lilha.

75. Skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, ir-raba' meritu tal-kawża kellha ġġib b'kera fis-suq ħieles l-ammont kumplessiv ta' €17,774.50, u dan mis-sena 1987 sas-sena 2021. Minn dan l-ammont għandu jsir tnaqqis ta' 30% minħabba l-interess pubbliku li jilleġittima l-interferenza, li jġib €12,442.15. Minn din is-somma mbagħad isir tnaqqis ta' 50% minħabba l-inċertezza li s-sid seta' jikri l-proprjetà in kwistjoni għaż-żmien kollu bir-rata identifikati mill-perit tekniku, li jġib is-somma ta' €6,221. Minn din is-somma mbagħad għandha titħallas il-qbiela mħallsa mill-intimat Magro u l-predeċessuri tiegħu, li b'kollox għaż-żmien rilevanti ġġib €407.75. Il-kumpens pekunjarju għalhekk għandu jkun fl-ammont ta' €5,813.25.

76. In kwantu għall-kumpens mhux pekunjarju, il-qorti qieset iż-żmien li matulu r-rikorrenti ġarrbu l-vjolazzjoni, kif ukoll rat id-deċiżjoni diġà ċitati sabiex tkun f'pożizzjoni li tikkalibra dan il-kumpens. Tqis li l-każ bl-akbar xebh għal dak li jirrigwarda żmien mal-każ odjern huwa dak fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs. L-Avukat tal-Istat et***, fejn ir-rikorrenti ġiet akkordata s-somma ta' elfejn Ewro (€2,000) bħala kumpens mhux pekunjarju, u jidhrilha li taħt dan ir-ras ir-rikorrenti, ad eċċezzjoni ta' Rosanne Falzon, jistħoqqilhom l-istess ammont.

---

[36] «*Għalhekk meta fil-31 ta' Lulju, 2018, sar il-kuntratt ta' qsim tal-ġid ta' Marianna u Alfredo Francica u r-rikorrenti ġew assenjati l-fond oġġett tal-kawża, bħala werrieta ta' Guglielmo u Antonio Montanaro huma meqjusa bħala s-suċċessuri diretti f'dawk il-beni li jagħmlu s-sehem tagħhom (Art. 946 tal-Kodiċi Ċivili). Għalhekk il-werrieta, bl-eċċezzjoni li ser jingħad hawn taħt, għandhom jedd għall-kumpens sħiħ mid-data tal-mewt tal-awturi tagħhom…*».

[37] Fil-paragrafu numru ħmistax ta' din is-sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali jidher li għamlet distinzjoni bejn l-akkwist ta' ishma indiviżi oħrajn fl-istess fond b'titolu ta' aljenazzjoni u mhux b'diviżjoni.

77. Għal dawn ir-raġunijiet kollha l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni u tat-tielet eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat billi dawn ġew sorvolati permezz tad-dikrieti mogħtija fl-20 t'Ottubru 2021 u fl-24 ta' Marzu 2022;

(ii) tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiċħad it-talbiet sa fejn saru mir-rikorrenti Rosanne Falzon;

(iii) tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn dawn huma inkonsistenti ma' dak miżmum f'din is-sentenza;

(iv) tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti kollha ħlief Rosanne Falzon fis-sens biss li tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kapitolu 199 tal-liġijiet ta' Malta), kif kien fis-seħħ qabel l-emendi magħmula bl-Att XXII tal-2022, kisru d-drittijiet fundamentali tagħhom taħt l-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni kif ukoll taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u tiċħadhom fil-kumplament tagħhom;

(v) tilqa' t-tielet talba fis-sens biss li tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens dovut lir-rikorrenti kollha ħlief Rosanne Falzon b'konsegwenza tal-vjolazzjonijiet subiti minnhom kif konstatati f'din is-sentenza;

(vi) tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-kumpens kumplessiv dovut lir-rikorrenti kollha ħlief Rosanne Falzon fis-somma ta' sebat elef tmien mija tlettax-il Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€7,813.25);

(vii) tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti kollha ħlief Rosanne Falzon is-somma ta' sebat elef tmien mija tlettax-il Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€7,813.25), bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(viii) tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur