QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 27 ta' Gunju 2024

Kawża Numru: 2
Rikors Numru:- 228/2021JVC

L-Avukat Dottor Francis Lanfranco (K.I. 381250M)

vs

Emmanuela Ellul (K.I. 16836M) armla ta' Giuseppi Ellul u John Ellul (K.I. 593759M) ghal kull interess li jista' jkollu

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti l-Avukat Dottor Francis Lanfranco li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi huwa proprietarju uniku tar-razzett ossija kumpless ta' bini ta'familja nobbli - kif tixhed l-arma fuq il-bieb ta' barra tad-dar principali - li jgib l-indirizz 25, Triq Tal-Handaq Qormi flimkien mal-gonna / raba' estensivi tal-kejl komplessiv ta' circa 20,806.34 m.q u t-torri (l-barumbara) eleganti ezistenti f'parti mill-gonna. Filwaqt illi ir-razzett/dar principali hija fornita b'sienja, il-gonna u raba' kienu forniti b'sistema ta' akkwadotti u kanali tal-ilma li oltre ghat-tisqija tal-istess gonna kienu wkoll jipprovdu l-ilma gieri anki lid-dar principali – sahansitra fis-sular ta' fuq. Kull gnien kien cirkondat u separat mill-gonna l-ohra bil-hitan tas-sejjieh gholjin hafna u separati ukoll bil-bibien rispettivi taghhom. Il-proprjeta' kollha hija kollettivament maghrufa bhala "Gnien Tal-Handaq" u hija indikata fil-pjanta hawn annessa bhala **"Dokument A"**.
2. Illi Il-proprjeta' tikkonfina u hija accessibbli ukoll ghal proprjeta' ohra tar-rikorrenti maghrufa bhala "Giardino Coleiro" u ghalkemm dawn huma mqabbla separatament lill-istess nies huma jiffurmaw parti mill-istess 'Country Estate', gja appartenenti lill-familja Falsone Testaferrata / Apap Testaferrata Anki dwar l-istess " Giardino Coleiro " infethu proceduri kontestwali quddiem dina l-Qorti;
3. Illi l-istess proprjeta' kollha kienet imqabbla ghal hafna snin lil Giuseppi sive Joseph Ellul li miet fis- 16 ta'April tas-sena 2008 ghal skopijiet unikament ta' biedja, bil-qbiela annwali ta' tlieta u disghin ewro u sbatax-centezmu (Eur93.17) fis-sena pagabbli kull hamsa u ghoxrin (25) ta' Dicembru liema qbiela ilha ma tigi accettata mill-proprjetarji ghal hafna snin u dana kif

jirrizulta mill-annessa kopja ta'cedola ta'depozitu - **"Dokument B"** ;

4. Illi, inoltre, irrizulta wkoll lir-rikorrenti li l-imsemmi Giuseppi Ellul kien biegh d-dar ta' residenza tieghu gewwa Hal-Qormi cioe' numru 17, Triq San Bastjan u mar jghix flimkien mal-familja tieghu gewwa r-razzett ossia dar principali formanti parti minn dina l-proprieta' cioe' 25,Triq Tal-Handaq, Qormi u mis-sena 1971 irregistra bhala residenti f' dina l-proprieta flimkien ma' marthu l-intimata- **"Dokument C"** u illum z-zewg intimati ghadhom registrati fl-istess indirizz ghall-fini tar-residenza skont estratt tar-registru elettorali ta' April 2020, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D".**
5. Illi l-proprjeta in kwistjoni giet akkwistata per via di succesione minghand Carmelina Debattista li mietet fis-6 ta' Awwissu 2000 u li permezz ta' divizjoni tat- 12 ta' Gunju 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument E",** il-fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrenti.
6. Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandha l-intimata Ellul huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.
7. Illi l-valur tal-proprieta' de quo huwa ta' circa €4,000,000 u dana kif jirrizulta mill-istima u deskrizzjoni relattiva guramentata hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument F"** u ghalhekk, Il-proprieta' ghandha valur lokatizju sostanzjali u b'hekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss **€93.17c** 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 sid l-gonna, ghelieqi, razzett, torri (barumbara) u l-accessorji kollha taghhom kif

deskritti fl-anness rapport peritali u dawk tal-intimata Ellul bhala gabillotta tal-istess proprieta'.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. Illi ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qieghdin icahhdu lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu 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.

12. 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 tieghu liema kontroll u interferernza jikkostitwixxu piz sproporzjonat li qed jitghabba bih ir-rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat.

13. 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.

14. Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma jista'qatt jittermina 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 huwa kostrett jkompli jircievi l-qbiela irrizorja ta' **€93.17c** fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghalqa de quo fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas € 4,000,000

15. 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-istess proprieta' fis-suq.

16. 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.

17. 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.

18. Illi gialadarba r-rikorrenti qieghed isofri 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.

19. Illi zgur ma jistax jigi implikat illi r-rikorrenti rrinunzja ghad-dritt tieghu biex huwa jircievi kera gusta ghal-hwejgu stante li zgumbrament tal-inkwilini huwa kwazi impossibli.

20. 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).**

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

22. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhu jircievi 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 ghelieqi u diversi gonna u razzett/ konvertit mill-inkwilina f' residenza kbira u grandjuza, torri (barumbara) u l-accessorji taghhom li xorta jiffurmaw fond immobbli 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 li l-imposizzjoni ta' kirja unilaterali ghal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin originali minghajr ebda limitu u minghajr 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.

23. 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.

24. Illi hawnhekk qed issir riferenza ukoll ghall-kawza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, rikors nru 228/19 JZM fl-ismijiet **"Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Generali" deciza fit-18 ta' Marzu 2021** fejn il-Qorti ddikjarat illi l-Artikolu 3, 4 u 14 jaghtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Galea u huma bi ksur tal-jeddijiet fundamentali kif imharsa bl-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 6 u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u ddikjarat illi l-intimati Galea ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozzizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

25. Id-danni reklamati huma mis-sena 2000 ossija minn mindu r-rikorrenti akkwista l-proprjeta' per via di successione sal-prezentata tar-rikors odjern.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

(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-intimata Emmanuela Ellul (K.I 16836M) armla ta' Giuseppi Ellul ghal-binja fl-indirizz ta' 25, Triq Tal-Handaq Qormi flimkien mal-gonna/raba' estensivi tal-kejl komplessiv ta' circa 20,806.34 m.k u t-torri (l-barumbara) eleganti ezistenti f'parti mill-gonna, kif fuq deskritta f'aktar dettall, 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 ghal-binja fl-indirizz ta' 25, Triq Tal-Handaq Qormi flimkien mal-gonna/raba' estensivi tal-kejl komplessiv ta' circa 20,806.34 m.k u t-torri (l-barumbara) eleganti ezistenti f'parti mill-gonna, kif fuq deskritta f'aktar dettall, ilhom mqabbla ghal-decenni shah lill-intimati bil-qbiela ta' €93.17c pagabbli kull 25 ta' Dicembru , 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 taghtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(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.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'ILLI qabelxejn, ikun xieraq li r-rikorrent iġib prova tat-titolu tiegħu fuq l-art in kwistjoni;

2. ILLI preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent irrid iressaq prova konvinċenti kemm tal-kirja illi qed jilmenta minnha r-rikorrent, kif ukoll li l-proprjeta' inkwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, ir-rikorrent qed jilmenta illi bl-operazzjonijiet tal-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, id-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti mill-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni qed jiġu miksura. L-esponent jirribadixxi li t-talbiet tar-rikorrenti huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda *in toto,* u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. ILLI l-ewwel talba tar-rikorrent mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta jagħmilha

impossibbli għalih li jieħu lura l-għalqa f'idejh minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Anzi l-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta jsemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fuq il-kirja agrikola tista' ma' tiġġeddidx;

5. ILLI lanqas huwa mistħoqq l-ilment tar-rikorrent fejn jgħid li huwa ma jistax jawmenta il-qbiela. Skont l-artikolu 3 tal-Kap. 199, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jista' jintalab mis-sid jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tiegħu tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira. Dan ifisser li jekk sid il-kera juri li fil-qrib hemm art oħra paragunabbli għal tiegħu, fejn il-valur tal-kera mħallas ikun ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera li jkun qiegħed jirċievi hu, allura dak is-sid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tiegħu jogħla daqs l-ammont tal-kera li jkun qiegħed jitħallas fuq ir-raba' simili għal tiegħu;

6. ILLI safejn ir-rikorrent qed jattakka t-tħaddim tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan ma jistax jiġi mistħarreġ. Dan qiegħed jingħad għaliex skont l-artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi ħaġa safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

7. ILLI f'kull każ ir-rikorrent ma ġarrab l-ebda ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ġidu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjeta'. Tassew sabiex wieħed ikun jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha tiegħu fuq

il-ġid inkwistjoni. Tant hu hekk, li l-artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi lista sħiħa ta' cirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu;

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

9. ILLI, magħdud ma' dan, għandu jiġi emfasizzat illi r-rikorrent kien biss is-sid ta' nofs indiviż ta' din il-proprjeta' sas-sena 2018, u filwaqt illi jgħid fir-rikors promotur illi din il-proprjeta' tiswa erba' miljun Ewro (€4,000,000), fil-kuntratt ta' diviżjoni tat-12 ta' Ġunju 2018 (Dok. E anness mar-rikors promotur) il-proprjeta' ġiet iddikjarata illi tiswa ċirka erba' mija, tlieta u ħamsin elf Ewro (€453,000). Għalhekk, ċertament ma jistax jingħad illi hemm xi nuqqas ta' proporzjonalita' f'dan il-kas;

10. ILLI dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermoenewtika legali iżda

huwa mixħut esklussivament fuq il-*procedural fairness"* ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

11. ILLI jiġi b'hekk li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhijiex mistħoqqha;

12. ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi drittijiet kostituzzjonali u, jew konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Filwaqt li l-esponent jitlob spjegazzjoni ta' dan, nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli Kostituzzjonali u, jew Konvenzjonali;

GHALDAQSTANT fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimata Emanuela Ellul et li taqra kif isegwi:

1. 'Preliminarjament, in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti sabiex tiddetermina t-talbiet tar-rikorrent in kwantu diretti biex jottjenu l-izgumbrament tal-esponenti mir-razzett u r-raba' mertu ta' din l-azzjoni, u dan peress li din il-kompetenza hija vestita esklussivament fil-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' fit-termini tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Minghajr pregudizzju u preliminarjament ukoll, din il-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-provisio tal-**artikolu 46(2)** tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-**artikolu 4(2)** tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) billi r-rikorrenti ghandu rimedji ordinajri ghal-lanjanzi tieghu, tant li huwa stess diga' pproceda quddiem il-Bord dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' b'kawza fl-ismijiet ***Dr. Francis Lanfranco vs Emanuela Ellul et*** **(Rikors 7/2019 SG)** liema kawza ghadha pendenti. Ghalhekk din il-Qorti ghandha tissoprassjedi milli tkompli tisma' u titratta din il-kawza sakemm ma tigix deciza finalment skont il-ligi il-kawza msemmija pendenti quddiem il-Bord dwar it-Tigdid ta' Kiri u Raba';

L-esponenti ghandhom dritt protett bil-Kostituzzjoni li d-drittijiet u l-obbligi taghhom jigu determinati fl-ewwel lok skont il-ligijiet ordinarji tal-Istat Malti;

3. Preliminarjament ukoll, ir-rikorrent ghandu jipprova skont il-ligi t-titolu ta' proprjeta' li jghid li ghandu fuq ir-razzett u r-raba' li jinsab fil-pussess tal-esponenti;

4. Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, l-esponenti mhumiex legittimi kuntraditturi fil-kawza prezenti in kwantu titratta kwistjonijiet ta' natura Kostituzzjonali dwar Drittijiet Fundamentali, u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza ta' dan il-gudizzju, billi man-natura taghha stess din l-azzjoni tista' tingieb biss kontra l-Gvern jew enti pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-Drittijiet Fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea;

5. Fil-mertu, ir-rikorrent ghandu jipprova min gieghel lill-awturi tieghu jikri dawn ir-razzett u r-raba' lill-awtur tal-esponenti, bil-qbiela u l-kundizzjonijiet li nkrew bihom, u f'liema cirkostanzi r-rikorrent jew l-awturi tieghu talbu xi awment fil-kera;

6. Minghajr pregudizzju wkoll, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar Drittijiet Fundamentali, it-talbiet tar-rikorrent kif impustati huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

Mhux minnu li l-protezzjoni moghtija lill-esponenti bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba' (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta) mhix gusta, jew tohloq zbilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tar-rikorrent u tal-esponenti. Din il-ligi specjali, bhall-bqija tal-ligijiet specjali tal-kiri, taqdi finalita' socjali u ekonomika fl-interess pubbliku, taghti lill-esponenti drittijiet li jikkostitwixxu *'possedimenti'*, u taghti rimedju effettiv lis-sidien lokaturi biex jitolbu aggustament fil-kera u ripussess tal-proprjeta' fejn ikun legalment gustifikat;

7. Konsegwentement, in kwantu diretta biex ir-rikorrent jottjeni rimedju ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu ghal rimedju effettiv jew ghal smigh xieraq, l-azzjoni tar-rikorrent hija wkoll bla fondament legali u fattwali;

8. Minghajr pregudizzju, in kwantu diretta kontra l-esponenti, kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrent li sofra jew qed isofri ksur tad-dritt fundamentali tieghu ghal helsien minn diskriminazzjoni, hija bla fondament fil-fatt u fid-dritt, ghaliex l-esponenti dejjem

wettqu l-obbligi kuntrattwali u legali kollha fil-konfront tar-rikorrent jew l-awturi tieghu;

9. F'kull kaz ukoll u minghajr pregudizzju, il-pretensjonijiet tar-rikorrent, in kwantu jirreferu ghal pretensjonijiet dwar hsara u hlas ta' danni jew hlasijiet ohra, jew ragunijiet ghall-izgumbrament huma legalment preskritti ai termini tal-artikoli 2153, 2156(c) u 2156(f) tal-Kodici Civili, waqt li l-pretensjonijiet jew ragunijiet ghall-izgumbrament huma wkoll legalment perenti fit-termini generali tal-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta u b'mod partikolari fit-termini tal-artikolu 4(2)(d)(e) u (f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ir-rikorrent ma jistax ikollu drittijiet u l-pretensjonijiet li jippretendi li ghandu;

10. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, m'hemmx raguni legali jew fattwali ghalixhiex din il-Qorti ghandha tordna l-izgumbrament tal-esponenti mir-razzett u r-raba' mertu tal-kawza;

L-esponenti ghandhom kirja valida skont il-ligijiet vigenti, li tikkomprendi kemm ambjenti wzati ghall-abitazzjoni, u anke raba' estensiv li jinhadem ghal skop agrikolu. Anke kieku kellu jirrizulta li hemm ragunijiet tajba ghar-ripreza tar-raba', l-okkupazzjoni b'kiri tal-ambjenti residenzjali tibqa' protetta, u din il-Qorti m'ghandhiex poteri biex taghti provvedimenti f'dak ir-rigward. F'kull kaz, anke f'dan ir-rigward ir-rikorrent ghandu fl-ewwel lok u f'kull kaz, jezawrixxi r-rimedji ordinarji;

11. F'kull kaz ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti wkoll ghandhom dritt ghall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kif protetti taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u senjatament id-dritt ghall-

protezzjoni tal-possedimenti taghhom u tar-rispett tal-hajja privata taghhom, tal-familja u ta' darhom;

L-istitut tal-qbiela f'Malta, kif tradizzjonalment jirregola r-relazzjonijiet bejn is-sidien u l-gabillotti fl-interess tal-biedja lokali, kif ukoll id-drittijiet u l-aspettativi legittimi tal-gabilott u tas-successuri tieghu, u d-disposizzjonijiet legali li jirregolawh, jaghtu drittijiet lill-esponenti fuq dawn ir-raba' u r-razzett, li huma tutelabbli wkoll taht il-<u>Kostituzzjoni ta' Malta</u> u l-<u>Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea</u> u ma jmorrux kontra d-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. L-esponenti ghalhekk ghandhom kull interess li fit-termini tal-**artikolu 46** tal-<u>Kostituzzjoni ta' Malta</u> u fit-termini tal-**artikolu 4** tal-<u>Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea</u> din il-Qorti taghtihom rimedju xieraq u effettiv fil-proceduri prezenti biex tassigura l-harsien tad-drittijiet vestiti taghhom fil-qbiela u l-proprjeta' posseduta minnhom, u b'mod partikolari fit-termini bl-artikoli 32, 37, 38, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, l-Artikolu 6, l-Artikolu 8 u l-Artikolu 14 tal-Ewwel Skeda tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea;

Din il-Qorti ghandha ghalhekk tezercita l-poteri taghha biex tassigura l-protezzjoni u r-rispett tad-Drittijiet Kostituzzjonali u Fondamentali tal-esponenti kif fuq inghad, u dan kemm fil-konfront tar-rikorrent ghar-raba' li jirrizulta li jappartjeni lilu, u anke fil-konfront tal-Istat;

12. Ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk ir-ragunijiet l-ohra kollha li ser jirrizultaw waqt is-smigh tal-kawza, it-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, filwaqt li din il-Qorti ghandha tilqa' it-talbiet tal-esponenti fir-rigward tal-harsien tad-drittijiet taghhom u konsegwentament taghtihom r-rimedji opportuni u

effettivi ghall-harsien shih tad-Drittijiet Kostituzzjonali u Fondamentali kif fuq inghad.'.

Rat l-affidavits, xhieda, pjanta, cedola ta' depositu, estratti mir-registru elettorali, estratt minn kuntratt ta' divizjoni, stima *ex-parte* tal-Perit Michael Lanfranco, ricerki testamentarji, testment sigriet, dikjarazzjoni ta' dhul, ritratti, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-19 ta' Mejju, 2022 Dr Nicholas Debono talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond u raba' mieghu tenut kont tac-cirkostanzi u l-uzu li qed isir minnu bin-numru 25 fi Triq Tal-Handaq, Qormi mis-sena 1987 u kull 5 snin sal-14 ta' April, 2021, rat li Dr Julian Vella ghall-intimat Avukat tal-Istat u Dr Pawlu Lia ghall-intimati Ellul irrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech ipprezentat fl-atti nhar il-11 ta' Ottubru, 2022 u mahluf nhar is-17 ta' Ottubru, 2022 a fol. 96 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-partijiet u r-risposti tal-Perit Tekniku Grech, kif ukoll l-eskussjoni li saret fis-seduta tal-5 ta' Lulju, 2023;

Rat illi fil-verbal tal-5 ta' Lulju, 2023 (fol. 145) ir-rikorrenti ddikjara li f'din il-kawza ta' indoli kostituzzjonali ma hux qed jintalab bhala rimedju l-izgumbrament tal-inkwilin stante li hemm ukoll kawzi pendenti quddiem il-Bord tal-Kera ghal dan il-ghan;

Rat illi fil-verbal datat 5 ta' Ottubru, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor fil-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti l-Avukat Dottor Francis Lanfranco jippremetti li huwa l-proprjetarju uniku tar-razzett ossia kumpless ta' bini fl-indirizz bin-numru 25 fi Triq tal-Handaq, Qormi flimkien mal-gonna/raba' estensivi tal-kejl komplessiv ta' cirka 20,806.34m.k. u t-torri (barumbara) ezistenti f'parti mill-gonna.

   Illi nofs indiviz (1/2) ta' din il-proprjeta' giet akwistata mir-rikorrenti b'wirt minghand Carmelina Debattista li giet nieqsa fis-6 ta' Awwissu, 2000 u permezz ta' testment sigriet datat 13 ta' Marzu, 1995 hija nnominat bhala eredi universali taghha lir-rikorrenti l-Avukat Dottor Francis Lanfranco (ara certifikat tal-mewt, ricerki testamentarji u testment a fol. 65 et seq tal-process).

   Illi n-nofs indiviz (1/2) l-iehor, sal-2018 kien jappartjeni lil certu Francesco Saverio sive Francis Cutajar li akkwista sehmu b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli minghand Agatha

Formosa Gauci. Imbaghad permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 12 ta' Gunju, 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri-Soler, l-imsemmi Francis Cutajar ittrasferixxa s-sehem tieghu ta' din il-propjeta' lir-rikorrenti l-Avukat Dottor Francis Lanfranco (ara kuntratt ta' divizjoni a fol. 17 et seq tal-process) biex b'hekk ir-rikorrenti gie proprjetarju tas-sehem shih.

2. Illi jirrizulta li din il-proprjeta' originarjament kienet imqabbla lil Giuseppi sive Joseph Ellul – ir-ragel tal-intimata Emanuela Ellul u missier l-intimat John Ellul ghal snin twal ghal ammont ta' erbghin lira (Lm40) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' tlieta u disghin Ewro u sbatax il-centezmu (€93.17) fis-sena. Giuseppi sive Joseph Ellul gie nieqes fis-16 ta' April, 2008 u l-kirja baqghet tithallas mill-familja tieghu l-intimati Ellul.

   Ir-rikorrenti Dottor Francis Lanfranco jghid illi l-kirja hija wahda protetta soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta u huwa ma jista qatt jittermina l-qbiela tar-raba' peress li 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 li huwa kostrett ikompli jircievi l-qbiela rrizorja ta' €93.17.

3. Ir-rikorrenti pproceda bil-kawza odjerna fejn talab lill-Qorti joghgobha tiddikjara u tiddeciedi li 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 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimata Emmanuela Ellul armla ta' Giuseppi Ellul ghal binja bin-numru 25 fi Triq tal-

Handaq, Qormi flimkien mal-gonna/raba′ estensivi tal-kejl komplessiv ta′ cirka 20,806.34 u t-torri (l-barumbara), u dan qed jirrendiha mpossibbli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjeta′. Ir-rikorrenti talab ukoll sabiex konsegwentement il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta′ ossia ghal-binja fl-indirizz bin-numru 25 fi Triq tal-Handaq, Qormi flimkien mal-gonna/raba′ estensivi tal-kejl komplessiv ta′ cirka 20,806.34 m.k. u t-torri (l-barumbara) eleganti ezistenti f′parti mill-gonna, ilhom mqabbla ghal-decenni, shah lill-intimati bil-qbiela ta′ €93.17 pagabbli kull 25 ta′ Dicembru kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta′ Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b′hekk taghtih ir-rimedji kollha li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni. Talab ukoll sabiex jigi dikjarat u deciz li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnu 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 li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta′ in kwistjoni, u dan ai termini tal-Ligi. Finalment talab li jigi likwidat l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti minnu ai termini tal-ligi u sabiex jigi kkundannat l-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:</u>

Illi permezz ta' digriet tad-19 ta' Mejju, 2022 a fol. 85 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jaghmel stima tal-valur lokatizzju tal-fond u raba' mieghu tenut kont tac-cirkostanzi u l-uzu li qed isir minnu bin-numru 25 fi Triq tal-Handaq, Qormi mis-sena 1987 u kull 5 snin sal-14 ta' April, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku Grech gie esebit fl-atti nhar il-11 ta' Ottubru, 2022 u mahluf mill-istess Perit nhar is-17 ta' Ottubru, 2022 u jinsab esebit a fol. 96 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta', jaghmel diversi osservazzjonijiet u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valur tal-proprjeta' fis-suq u l-valur lokatizju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Grech jiddikjara li bhala valur tal-proprjeta' mertu tal-kawza fis-sena 2021, fis-suq liberu fir-rigward il-porzjon kummercjali huwa dak ta' miljun u disgha mitt elf (€1,900,000) filwaqt li l-porzjoni agrikola huwa dak ta' miljun mitejn u hamsin elf Ewro (€1,250,000). Il-Perit Tekniku Grech ghadda wkoll sabiex jaghti l-valur lokatizzju totali cioe' bhala porzjon kummercjali u bhala porzjon agrikola li lkoll gew stmati bil-mod segwenti:

Tabella 01 - Porzjon Kummerċjali (1600 metru kwadru) (Ara Sezzjoni A)

Sena	Valur fis-Suq*	Yield	Valur Lokatizzju (annwali)
1987	€220,000	1.50%	€3,300
1992	€360,000	1.50%	€5,400
1997	€840,000	1.50%	€12,600
2002	€1,050,000	1.50%	€15,750
2007	€1,300,000	1.75%	€22,750
2012	€1,300,000	2.00%	€26,000
2017	€1,700,000	2.00%	€34,000
2021 (Q2)	€1,900,000	2.00%	€38,000

* Ibbażat fuq PPI maħruġ mill-Bank Ċentrali ta' Malta.

Tabella 02 - Porzjon Agrikolu (19200 metru kwadru) (Ara Sezzjoni B)

Sena	Valur fis-Suq	Yield*	Valur Lokatizzju (annwali)
1987	€45,000	0.30%	€135
1992	€65,000	0.30%	€195
1997	€105,000	0.30%	€315
2002	€190,000	1.00%	€1,900
2007	€315,000	1.00%	€3,150
2012	€545,000	1.00%	€5,450
2017	€920,000	1.00%	€9,200
2021 (Q2)	€1,250,000	1.00%	€12,500

* Il-valuri tal-'yield' ġew ibbażati skont l-informazzjoni pprovduta fid-Dokument anness bħala Dok JG22.

Tabella 03 - Valur Lokatizzju totali:

Sena	Valur fis-Suq	Valur Lokatizzju (annwali)
1987	€265,000	€3,435
1992	€425,000	€5,595
1997	€945,000	€12,915
2002	€1,240,000	€17,650
2007	€1,615,000	€26,000
2012	€1,845,000	€31,450
2017	€2,620,000	€43,200
2021 (Q2)	€3,150,000	€50,500

Rat li r-rikorrenti ressaq domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku Grech a fol. 123 tal-process, l-intimata Ellul ressqet id-domandi in eskussjoni a fol. 125 et seq tal-process u anke l-intimat Avukat tal-Istat ressaq id-domandi in eskussjoni a fol. 129 et seq tal-process. Rat ir-risposti ghad-domandi in eskussjoni tal-Perit Tekniku Grech ghar-rikorrenti a fol. 127 et seq tal-process, ir-risposti ghad-domandi tal-intimat Avukat tal-Istat a fol. 131 et seq tal-process u rat ir-risposti ulterjuri ghad-domandi tal-intimat Avukat tal-Istat a fol. 138 et seq tal-process u ghad-domandi tal-intimata Ellul a fol. 140 et seq tal-process. Rat li l-Perit Tekniku Grech saritlu wkoll eskussjoni viva voce fis-seduta tal-5 ta' Lulju, 2023 a fol. 146 et seq

tal-process fejn gie partikolarment mistoqsi dwar il-kwistjoni tal-valur kummercjali u dak agrikolu.

Rat li hadd mill-partijiet ma talab in-nomina ta' periti perizjuri.

<u>L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tielet eccezzjoni tal-intimati Ellul:</u>

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jrid igib prova tat-titolu tieghu fuq l-art in kwistjoni. Fuq l-istess binarju hija t-tielet eccezzjoni tal-intimati Ellul li sostnew li r-rikorrenti ghandu jipprova skont il-ligi t-titolu ta' proprjeta' li jghid li ghandu fuq ir-razzett u r-raba' li jinsab fil-pussess tal-intimati. Fit-tieni eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa preliminarjament li r-rikorrenti jrid iressaq prova konvincenti kemm tal-kirja illi qed jilmenta minnha r-rikorrenti, kif ukoll li l-proprjeta' in kwistjoni hija tabilhaqq soggetta ghall-kirja li hija regolata bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Prova tat-titolu:</u>

Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 sostniet kif isegwi:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta'

> ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Hekk ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 mill-Qorti Kostituzzjonali illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'

Illi minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressaq prova sufficjenti tat-titolu tieghu sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri liema gherq tat-titolu huwa riprodott fis-sezzjoni '**<u>Fatti fil-qosor:</u>**'. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghall-kuntratti u dokumenti ohra li gew esebiti fl-atti.

<u>Prova tal-kirja u li l-kirja hija regolata bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi l-qbiela in kwistjoni hija kkonfermata mill-intimat John Ellul fl-affidavit tieghu a fol. 88 et seq tal-process fejn jghid illi:

> 'Il-qbiela minn dejjem konna nhalsuha direttament lis-sid l-Imdina, izda f'xi zmien tfacca Dr. Lanfranco li kien qalilna li qabduh jiehu hsieb il-gbir tal-qbiela. Dr. Lanfranco kien ghamel diversi snin jigbor il-qbiela minn ghandna izda fl-2007 ma riedx jaccettha aktar. Jiena allura kont kellimt lill-avukat li kien kitiblu izda xorta wahda ma regax accetta hlas tal-qbiela. Allura ahna minn dak in-nhar bdejna

niddepozitaw il-qbiela il-Qorti u ghadna naghmlu hekk sallum.'.

Iin kontro-ezami fis-seduta tas-7 ta' Frar, 2023 (fol. 136) l-intimat John Ellul ikkonferma li l-qbiela ilha tezisti ghexieren ta' snin. Jixhed:

'Dr Francis Lanfranco:	Sur Ellul, dan il-post nghid sewwa li kien ilu mikri ghal ghexieren ta' snin lill-papa tieghek?
Xhud:	Iwa.
Dr Francis Lanfranco:	U taf kemm il-sena? Bejn wiehed u iehor.
Xhud:	Minn dejjem, minn dejjem u.
Dr Francis Lanfranco:	Imma minn dejjem kemm?
Il-Qorti:	Fil-microphone ghax ikollok terga tigi.
Xhud:	Minn dejjem.'.

In vista ta' dawn id-dikjarazzjonijiet l-Qorti m'ghandiex dubju dwar il-kirja u li l-kirja hija regolata bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk sejra tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Is-sitt u s-seba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi permezz tas-sitt eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li safejn ir-rikorrenti qed jattakka t-thaddim tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta fuq is-sahha tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, 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' proprjeta' li ssehh fil-kuntest ta' kirja. Imbaghad fis-seba' eccezzjoni eccepixxa li f'kull kaz ir-rikorrenti ma garrab l-ebda ksur tal-jedd tieghu ghat-tgawdija ta' gidu taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-Artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid imgieghel tal-proprjeta'. Tassew sabiex wiehed ikun jista' jitkellem dwar tehid imgieghel, persuna trid tigi mnezza' minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta' bhal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni ta' xiri dirett. Pero' dan mhuwiex il-kaz hawnhekk, ghaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilifx ghal kollox il-jeddijiet kollha tieghu 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 li l-kirja ma tibqax tiggedded u b'hekk tigi lura ghandu.

Illi l-Artikolu 37 sub-artikolu 1 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi 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.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li r-raba' in kwistjoni bil-kumplessi ta' bini fiha bl-indirizz bin-numru 25 fi Triq tal-Handaq, Qormi flimkien mal-gonna/raba' estensivi tal-kejl komplessiv ta' cirka 20,806.34m.k. u t-torri (l-barumbara) ezistenti fl-imsemmija gonna, kif soggetti ghall-qbiela giet ghand ir-rikorrenti parti b'wirt minghand Carmelina Debattista u parti ohra b'kuntratt ta' divizjoni bejn ir-rikorrenti u certu Francesco Saverio sive Francis Cutajar datat 12 ta' Gunju, 2018 atti Nutar Dottor Peter Fleri-Soler (fol. 17). Ir-rikorrenti u anke l-intimati Ellul jghidu li r-raba' ilu mizmum b'titolu ta' qbiela ghand l-intimati u ghand l-antenat taghhom ghal ghexieren ta' snin. Jispjegaw li bhala kera l-intimati u ta' qabilhom kienu jhallsu l-ammont tal-qbiela ta' tlieta u

disghin Ewro u sbatax il-centezmu (€93.17) ekwivalenti ghas-somma ta' erbghin lira tal-munita l-antika (Lm40) fis-sena.

Illi ghalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4 sub-artikolu 2 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta isemmi lista shiha ta' cirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja taghha ma tibqax tiggedded u b'hekk tigi lura ghandu, il-ligi xorta timponi diversi limitazzjonijiet li minhabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-shih il-proprjeta' tieghu u dan allegatament minghajr kumpens gust.

Illi dwar il-kumpens gust, il-Qorti tosserva li bl-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 zdied l-Artikolu 4(2A) fil-Kap. 199 li jipprovdi ghal mekkanizmu fejn il-kirja gusta tar-raba' ghal uzu agrikolu tista' tigi stabbilita b'mod li ma teccedix il-1.5% fis-sena tal-valur tal-art libera u franka u fil-kaz ta' zieda ta' 2% fejn ir-raba' jkun jinkludi razzett. Tali zieda tista ssir kull tmien (8) snin skont l-istess mekkanizmu stipulat fil-ligi fl-eventwalita' li s-sid u l-inkwilin ma jilhqux ftehim mod iehor. Din l-emenda kienet intiza sabiex izzomm bilanc gust bejn is-sid u l-inkwilin fejn ghalkemm jista' ma joffrix jew ma jiggarantix kumpens shih ghal generalita' tal-kazijiet kollha, pero' meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali, bhalma hu dan il-kaz, il-kumpens gust jista' jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq.[1] Illi din l-emenda provdiet rimedju mill-introduzzjoni taghha madanakollu ma provdietx rimedju lis-sidien ghall-kera baxxa li kienu rcevew ghaz-zmien kollu qabel l-introduzzjoni fis-sehh tal-imsemmija ligi. Ghalhekk il-Qorti, filwaqt li tibqa' tirrikonoxxi l-importanza tas-settur agrikolu fil-gzejjer Maltin bhala sostenn tal-poplu partikolarment fi zminijiet ta' krizi u l-fatt li kienu jezistu certu mekkanizmi gia fil-ligi sabiex

---

[1] Ara decizjoni fl-ismijiet **Vincenza sive Sina Magro -vs- L-Avukat tal-Istat et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-31 ta' Mejju, 2023.

is-sidien jiehdu lura l-proprjeta' taghhom f'certu kazijiet, tirrikonoxxi li d-dewmien fl-introduzzjomi fil-ligi ta' dan il-mekkanizmu aktar gust ghall-zieda fil-kera, tqis allura li r-rikorrenti sofra ksur tad-drittijiet tieghu ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta zgur sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad dawn iz-zewg eccezzjonijiet.

<u>It-tmien eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni mmarkata bil-punt numru tmienja fir-rigward l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea eccepiet li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xieraq biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skond l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg ghall-harsien ta' l-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien ta' l-interess generali. Isostni li sewwasew, il-Kap. 199 tal-Ligiijiet ta' Malta ghandu: (i) ghan legittimu ghax johrog mil-Ligi, (ii) huwa fl-interess generali ghax huwa mahsub biex iheggeg u jhares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u sigar tal-frott li huma mehtiega ghall-hajja, u (iii) izomm bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod generali. Jigi b'hekk, li huwa ma jarax kif il-Kap. 199 ghandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> ‘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-dispożizzjonijiet ta’ qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta’ Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta’ proprjeta’ skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta’ taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.’.

Illi dwar dan u l-principji applikabbli fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta’ Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim’Ministru et** inghad illi:

> ‘...fejn si tratta minn ilmenti ta’ vjolazzjoni ta’ natura kontinwa tad-drittijiet ta’ proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta’ ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta’ kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta’ kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta’ (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.’.

Illi dwar il-principju tal-legalita’ (lawfulness) l-Qorti m’ghandiex dubju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta’ Malta kif emendat tul is-snin sar taht qafas legali. M’hemmx dubju wkoll li fiz-zmien li ttiehdet il-mizura permezz tal-promulgazzjoni ta’ din il-ligi, l-ghan ahhari kien wiehed legittimu billi l-qasam tal-biedja

minn dejjem kien importanti billi huwa sors importanti ghalina ghal dak li hu ikel mill-art bil-hidma tal-bidwi u l-importanza ta' dan is-settur jinhass specjalment meta l-pajjiz ikollu nuqqas ta' prodott li jigi mpurtat jew issehh xi kalamita' jew pandemija bhal ma fil-fatt sehh. Madanakollu ma jistax jinghad li gie mhares il-principju ta' bilanc gust billi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 li dahal fis-sehh fit-8 ta' Frar, 2023 is-sidien kienu ferm limitati in kwantu ghall-kumpens gust percepit mill-kirja tar-raba' ghall-uzu tal-agrikoltura.

<u>L-ghaxar eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi bhala l-ghaxar eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa dwar l-ilment mibni fuq l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea li l-kuncett kollu ta' smiegh 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 procedurali, dan l-ilment ghandu jigi michud ukoll.

Illi l-Qorti analizzat l-atti in relazzjoni ma' dawn l-ilmenti u rat li mkien ir-rikorrenti ma qieghed jilmenta minn xi nuqqas procedurali konsistenti fost affarijiet ohra minn (i) nuqqas ta' tribunal indipendenti u mparzjali, (ii) dewmien ingustifikat waqt smiegh ta' kawza, (iii) meta smiegh jissokta fl-assenza tal-parti tal-kawza, (iv) nuqqas ta' applikazzjoni tal-principju tal-*audi alteram partem*, u/jew li tressaq il-kawza kif imiss, u (v) nuqqas ta' motivazzjoni tas-sentenza.

Illi l-Qorti taqbel ma' dak eccepiet mill-Avukat tal-Istat. Gjaladarba ma jirrizultax li kien hemm xi nuqqas procedurali kif

indikat fil-paragrafu precedenti l-Qorti tqis li m'hemmx ksur tal-Artikoli msemmija u ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni ndikata u tichad it-talbiet relatati mal-istess.

<u>L-ewwel u l-ghaxar eccezzjoni tal-intimati Ellul:</u>

Illi preliminarjament l-intimati Ellul eccepew in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti sabiex tiddetermina t-talbiet tar-rikorrenti in kwantu diretti biex jottjenu l-izgumbrament taghhom mir-razzett u r-raba' mertu ta' din l-azzjoni, u dan peress li din il-kompetenza hija vestita esklussivament fil-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' fit-termini tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Fl-ghaxar eccezzjoni l-intimat eccepixxa li f'kull kaz u minghajr pregudizzju, m'hemmx raguni legali jew fattwali ghalxiex din il-Qorti ghandha tordna l-izgumbrament taghhom mir-razzett u r-raba' mertu tal-kawza.

Illi jibda biex jigi nutat illi fl-ebda wahda mit-talbiet tar-rikorrenti ma qieghed jintalab bhala rimedju l-izgumbrament tal-intimati. Tant hu hekk li r-rikorrenti nnifsu fil-verbal tal-5 ta' Lulju, 2023 (fol. 145) iddikjara li f'din il-kawza ta' indoli kostituzzjonali ma hux qed jintalab bhala rimedju l-izgumbrament tal-inkwilin stante li hemm ukoll kawzi pendenti quddiem il-Bord tal-Kera ghal dan il-ghan. In vista ta' din id-dikjarazzjoni l-Qorti m'hijiex ser tinoltra oltre fl-ezami ta' dawn l-eccezzjonijiet u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimati Ellul:</u>

Illi bhala t-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati Ellul eccepew li din il-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setgha taghha taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u

tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta billi r-rikorrenti ghandu rimedji ordinarji ghal-lanjanza tieghu, tant li huwa stess diga' pproceda quddiem il-Bord dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' b'kawza fl-ismijiet Dr Francis Lanfranco -vs- Emanuel Ellul et (Rikors numru 7/2019SG) liema kawza ghadha pendenti. Izidu li ghalhekk din il-Qorti ghandha tissoprasjedi milli tkompli tisma u titratta din il-kawza sakemm ma tigix deciza finalment skont il-ligi l-kawza msemmija pendenti quddiem il-Bord dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'. Sostnew li huma ghandhom dritt protett bil-Kostituzzjoni li d-drittijiet u l-obbligi taghhom jigu determinati fl-ewwel lok skond il-ligijiet ordinarji tal-Istat Malti.

Illi s-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:

> '(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
>
> Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra.'.

Filwaqt li s-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi:

> ‘(2) Il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma’ u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista’ tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
>
> Iżda l-qorti tista’, jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f’kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta’ rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra.’.

Fil-fehma tal-Qorti kif gja spjegat mill-intimati Ellul infushom, ir-rikorrent gia mexxa bil-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera izda dan ir-rimedju japplika biss mis-sena 2018. Ukoll il-Qorti temmen li mhux il-kaz li ghandha tiddeklina milli tezercita l-poteri taghha taht il-Kapitolu IV ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta’ Malta. Ir-rimedji disponibbli dahlu fis-sehh biss fis-sena 2018 u wkoll r-rikorrenti bil-proceduri odjerni qieghed jitlob dikjarazzjoni u konsegwenti likwidazzjoni ta’ kumpens ghal lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu, kompetenza li hija unikament tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u ta’ l-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli (li dahlu fis-sehh biss fl-2018) huma diversi minn dawk mitluba lil din il-Qorti u ghalhekk ir-rikorrenti dwar allegat ksur ta’ drittijiet fundamentali ma kellux rimedji ohra ghajr li jipprocedi bil-kawza odjerna.

<u>Ir-raba’ eccezzjoni tal-intimati Ellul:</u>

Illi fir-raba' eccezzjoni taghhom l-intimati Ellul eccepew preliminarjament illi mhumiex legittimi kontraditturi fil-kawza prezenti in kwantu titratta kwistjonijiet ta' natura Kostituzzjonali dwar Drittijiet Fundamentali u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex min-natura taghha stess din l-azzjoni tista' tingieb biss kontra l-Gvern jew enti pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-Drittijiet Fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

Il-Qorti rat li fil-kawza odjerna r-rikorrent jilmenta li l-operazzjonijiet ta' l-Artikoli 3, 4 u 14, izda mhux biss dawk indikati, tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimati Ellul fuq ir-raba' in kwistjoni bil-kumplessi ta' bini fiha bl-indirizz bin-numru 25 fi Triq tal-Handaq, Qormi flimkien mal-gonna/raba' estensivi tal-kejl komplessiv ta' cirka 20,806.34m.k. u t-torri (l-barumbara) ezistenti fl-imsemmija gonna, b'dan li qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' imsemmija u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali u tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** dwar il-kwistjoni ta' legittimu kontraddittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi

applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

Din il-Qorti tqis li m'ghandiex xi zzid ma dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali stante li taqbel mal-istess. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

Rimedji:

Illi r-rikorrent jitlob lil din il-Qorti tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti minnu ai termini tal-Ligi.

Kumpens:

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju, 2023 fl-ismijiet **Vincenza *sive* Sina Magro -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 224/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

'Għaldaqstant il-Qorti tqis li ż-żmien relevanti *tenut* kont ta'

dak rilevat jibda jiddekorri mill-2010. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizju komplessiv tal-art inkwistjoni għall-perjodu bejn l-2010 u l-2020 huwa ta' €11,849. Il-Qorti ser tuża l-metodu ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza **Cauchi v. Malta**, b'dan illi t-tnaqqis għall-għan leġittimu tal-liġi għandu jkun ta' 30%. Isir ukoll it-tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjetà inkwistjoni tul il-perjodu kollu u għall-ammonti stmati mill-perit tekniku. Dan iwassal għas-somma ta' ċirka €6,635. Minn din is-somma trid imbagħad titnaqqas il-kera li kienet tiġi mħallsa mill-inkwilin, li tammonta komplessivament għal ċirca €280. Għaldaqstant il-kumpens pekunarju dovut lill-attriċi huwa fis-somma ta' €6,355.

35. Ma' dan l-ammont għandu wkoll jiżdied kumpens għad-danni morali sofferti mill-attriċi. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-attriċi kienet issottomettiet li l-kumpens morali għandu jiġi llikwidat fis-somma ta' €2,000. Il-Qorti tqis li kkonsidrat it-tul ta' żmien li damet għaddejja l-leżjoni u meta l-attriċi saret il-proprjetarja tal-art inkwistjoni, u ċjoè fl-1982, is-somma ta' €2,000 pretiża mill-attriċi hija raġonevoli. Għaldaqstant il-kumpens morali dovut lill-attriċi qiegħed jiġi ffissat fl-ammont ta' €2,000.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini Ellul u qabilhom ir-ragel/missier Giuseppi sive Joseph Ellul ilhom igawdu r-razzett ossia l-kumpless ta' bini u l-ghelieqi/gonna ta' mieghu ghal ghexieren ta' snin u l-intimati Ellul baqghu jgawdu r-razzett ossia l-kumpless ta' bini u l-ghelieqi/gonna sal-gurnata tallum.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja, nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Awwissu 2000 sa Gunju 2018 fil-kwota ta' nofs (½) indiviz billi r-rikorrenti kien proprjetarju ta' dik il-kwota. Il-Qorti llimitat ukoll il-perijodu mis-sena 2000 billi r-rikorrenti nnifsu fil-premessa numru 25 iddikjara li d-danni reklamati huma mis-sena 2000. Minn Lulju 2018 sa Jannar 2023 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2022 w'ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kinux jezistu - fis-sehem shih billi f'dak il-perijodu r-rikorrenti sar proprjetarju tas-sehem shih. Il-Qorti tirrileva wkoll li r-rapport tal-Perit Tekniku Grech kien jindika biss sas-sena 2021 b'dan li l-Qorti wzat l-istess ammont ghas-sena 2022 u ghas-sena 2023.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija u fil-kwoti msemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech jammonta komplessivament ghal dak ta' erbgha mija wiehed u tletin elf sebgha mija u sitt Ewro u sitta u erbghin centezmu (€431,706.46). Fil-premessi r-rikorrenti jghid li huwa kien jircievi l-ammont ta' tlieta u disghin Ewro u sbatax il-centezmu (€93.17) fis-sena. Dan ifisser li r-rikorrenti rcieva s-somma ta' elf mitejn tmienja u tletin Ewro u sebgha u erbghin centezmu (€1,238.47). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€431,706.46 - €1,238.47 = €430,467.99

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€430,467.99 – 30%= €301,327.59 – 20% = €241,062.07

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: mitejn wiehed u erbghin elf tnejn u sittin Ewro u sebgha centezmi (€241,062.07).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Il-Qorti tqis li ghalkemm dik id-decizjoni ta' Caruana Gatt et titratta l-kirjiet residenzjali, l-istess principji huma applikabbli wkoll fil-kaz ta' raba' agrikola ovvjament tenut kont ukoll tal-valur tar-raba' in kwistjoni b'dana li allura l-kumpens irid ikun in proporzjon u relatat mal-istess. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' ghaxart'elef Ewro (€10,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tilqa' l-ghaxar eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea bhala mhux applikabbli;

2. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-intimati safejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li 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 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimati ghal-binja bin-numru 25 fi Triq Tal-Handaq, Qormi flimkien mal-gonna/raba' estensivi tal-kejl komplessiv ta' circa 20,806.34 m.k u t-torri (l-barumbara) eleganti ezistenti f'parti mill-gonna, u dan qed jirrendiha impossibbli lill-istess rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjeta';

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà tieghu ossia ghal-binja bin-numru 25 fi Triq Tal-Handaq, Qormi flimkien mal-gonna/raba' estensivi tal-kejl komplessiv ta' circa 20,806.34 m.k u t-torri (l-barumbara) eleganti ezistenti f'parti mill-gonna, ilhom mqabbla ghal-decenni shah lill-intimati bil-qbiela ta' €93.17c pagabbli kull 25 ta' Dicembru, kif protetti mill-Artikolu 37 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 tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa 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;

6. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi fl-ammont kumplessiv ta' mitejn wiehed u hamsin elf tnejn u sittin Ewro u sebgha centezmi (€251,062.07);

7. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghax legali tat-8% mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluz l-ispejjez tal-intimat inkwilin.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti rizultanti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Gunju, 2024

Cora Catania

Deputat Registratur
27 ta' Gunju, 2024