Qorti Civili - Prim'Awla
Sede Kostituzzjonali

Imhallef

Onor. Dr Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.), LL.D.

Illum 20 ta' Gunju 2025

Rikors Numru:- 5/2024 JVC

Il-Psikjatra Dottor Joseph Fenech (K.I. nru 470596(M); Eucharist Mintoff (K.I. nru: 5961(G); u ghall kull interess li jista' ghandhom Mario Fenech (K.I. nru: 51750(G) u Rose Fenech (K.I. nru: 29358(G)

vs

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti li jaqra kif isegwi:

‘1. Illi dan ir-rikors jirrigwardja porzjon raba imsejħa 'Ta' Kaput' / 'Ta' Kapott' sive 'Ta' Wied Siekel', fil-limiti tal-Fontana, Għawdex aċċessibbli minn Triq l-Isptar San Giljan, Fontana, Għawdex;

2. Illi Mario u Rose konjugi Fenech (fil-kwota ta' nofs indiviż), Eucharist u Maria konjugi Mintoff (fil-kwota ta' nofs indiviż), kienu permezz ta' kuntratt pubbliku redatt fl-atti tan-nutar Dottor Maria Grima, tal-għoxrin (20) ta' Novembru tas-sena elfejn u tlieta (2003) akkwistaw mingħand terzi propjeta oħra flimkien mal- porzjon raba fuq imsemmi u ċioe dak ta "Ta' Kapuť" / 'Ta' Kapott' sive 'Ta' Wied Siekel', fil-limiti tal-Fontana, Għawdex;

3. Illi sussegwentament Mario Fenech u Rose Fenech għaddew b'titolu ta' Donazzjoni l-istess propjeta lill binhom ir-rikorrenti l-Psikjatra Dottor Joseph Fenech, u dan in forza ta' kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Grima, u datat tlieta (3) ta' Lulju tas-sena elfejn u disgħa (2009);

4. Illi in oltre, Eucharist Mintoff u Maria Mintoff kienu legalment sseparaw, u dan in forza ta' kuntratt pubbliku redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani u datat disgħa (9) ta' Ġunju tas-sena elfejn u sittax (2016), tramite liema din l-istess propjeta kienet ġiet assenjata lill Eucharist Mintoff;

5. Illi parti mill-porzjon raba imsejħa 'Ta' Kapuť' / 'Ta' Kapott' sive 'Ta' Wied Siekel', fil-limiti tal-Fontana, Għawdex fuq imsemmija, u ċioe dik tal-kejl ta' ċirka elf mija ħamsa u għoxrin metri kwadri (1,125 m.k.) kienet ilha mikrija ossia mqabbla għal ġenerazzjonijiet sħaħ lil Teddy Cassar (K.I. Nru 14963G) u lill-Georgia Borg (K.I. Nru 268G) u l-predeċessuri tagħhom fit-titolu, u dan versu l- qbiela ta' ħames liri Maltin (LM) ekwivalenti għal ħdax -il Ewro u ħamsa u sittin ċentemżu tal-Ewro (€11.65). Liema qbiela ġiet volontarjament itterminata mill-istess Teddy Cassar (K.I. Nru 14963G) u Georgia Borg (K.I. Nru 268G) fid-disgħa u għoxrin (29) ta' Frar tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin 2024);

6. Illi,fuq l-istess ftehim ta' terminazzjoni fuq imsemmi (kopja ta' liema qiegħed jigi hawn anness u mmarkat bħala Dok. "A"), ġie patwit is-segwenti:

> *"Illi t-tieni parti wirtu minghand missierhom d-dar 36, Triq l-Isptar San Giljan Fontana Ghawdex, bir-raba kollhu li jigi wara d-dar. Fost dan ir-raba, huma wirtu wkoll raba' bi qbiela li huwa tal-Ewwel Parti, liema raba' jinsab imqabbel lit-Tieni Parti versu l-ammont ta' hdax il-ewro u hamsa u sittin centezmu (€ 11.65) fis-sena.* ***Illi l-partijiet jikkonfermaw li ma hemmx arretrati ta' qbiela.***
>
> *Illi l-partijiet resqu għal din l-iskrittura li permezz taghha qegħdin jaqblu u jiftehmu li tali qbiela għandha tigi terminata b'effett immedjat u b'mod definittiv mit-tieni parti a favur l-Ewwel parti. Ghal dan l-iskop, it-Tieni Parti qegħdin hawn presenzjalment jikkonsenjaw lill-Ewwel Parti li jaċċettaw il-pussess immedjat u vakanti tal-propjeta fuq imsemmija."*

7. Illi din l-istess qbiela hawn fuq imsemmija kienet tiġi awtomatikament imgedda ai termini tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta u din l-istess qbiela baqgħet tiġi hekk mġedda sena wara sena b'mod sfurzat, sakemm l-istess qbiela ġiet volontarjament tterminati mill-inwkilini rispettivi kif fuq imsemmi;

8. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzionijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-att XXII tal-2022, ta' d-dritt tal-inkwilin li jibqgħu jgawdu il-propjetajiet suriferit, b'kera/qbiela irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sidien u inkwilin għall-perjodu indefinit. B'hekk il-qbiela fuq imsemmija baqgħet tiġi hekk mġedda sena wara sena b'mod sfurzat, sakemm l-inkwilini volontarjament tterminaw l-istess;

9. Illi l-valur lokatizju tal-propjetajiet fuq imsemmija fis-suq tul iż-żmien kien ferm aktar minn mill-ammonti ta' qbiela mħallsa u

għalhekk ċertament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizzju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizzju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tas-sid tal-għalaq u l-inkwilin tal-istess għalqa;

10. Illi s-sidien ġew mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjighom;

11. Illi l-kundizzjonijiet impost mil-liġi huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess ligi.

12. Illi fi kwalunkwe każ m'hemmx proporzjon bejn l-iskop li riedet tilħaq il-Liġi għall-effett tal-miżura tal-Liġi li hija dik li l-esponenti ġew effettivament mċaħħda mill-possediment tagħhom.

13. Illi r-rikorrenti jagħmlu referenza għal l-emendi legislattivi riċenti fil-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, senjament l-Artikolu 26A, li daħal fis-seħħ fl-ewwel (1) ta' Ottubru tas-sena 2023, u dan permezz tal-Avviż Legali 196 tal-2023. Għalhekk, fl-umli fehma tar-rikorrenti dan ir-rikors għandu jistema minn dina l-Onorabbli Qorti jkun fl-edifiċċju tal-Qorti ta' Għawdex.

GĦALDAQSTANT u in vista tas-suespost l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-propjeta fuq imsemmija a favur tal-inkwilini fuq imsemmija (u inkluż il-predeċessuri fit-titolu tagħhom), u l-provvedimenti tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra vigenti lledew d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti 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 tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti / is-sidien b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, li ma kkrewax bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini,

stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetajiet in kwistjoni;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti / is-sidien, ai termini tal-liġi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas lir-rikorrenti /is-sidien l-istess kumpens u danni pekunjarji u nonpekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament; U

5. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimat li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.'.

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

1. 'Preliminarjament, huwa xieraq li r-rikorrenti jġibu prova illi l-art hija tassew tagħhom u prova li l-kirja ta' din l-art kienet soġġetta għall-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jmurx kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma kienux tilfu għal-kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-ġid inkwistjoni;

3. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad illi l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa u dan sabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess generali, speċjalment tal-art agrikola. Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-

gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess generali;

4. Għalhekk meta wieħed jizen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex misthoqq għaliex meta r-rikorrenti akkwistaw il-fond fl-2003 ir-realta' tal-effetti leġiżlattivi tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta kienu ilhom magħrufa. Jekk safrattant ir-rikorrenti xorta waħda għażlu li jagħmlu eżerċizzju spekulattiv nonostante dak imsemmi, allura m'huwiex ġust li issa jippretendu kumpens u wisq anqas xi imgħax legali (ara f'dan is-sens ***Danel Company Limited* (C-*331183*) vs l-*Avukat* tal-*Istat et,' 44 Main* Street vs *l-Avukat tal-Istat,*2 u *Professur Mark Brincat vs* l-*Avukat Ġenerali;***

5. Illi dwar l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, il-kunċett kollu ta' smiegh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali izda jirrigwarda biss il-"procedural fairness" ta' kawza u ċioè: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta smiegħ issokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (audi alterem partem) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;

6. Illi konsegwentement ma għandu jingħata l-ebda rimedju;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri bil-permess ta' din l-Onorabbli Qorti;

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom.'.

Rat l-affidavits, xhieda, ftehim ta' terminazzjoni ta' qbiela, site-plan, kuntratti, aeriel photo, cedoli ta' depositu, ritratti, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-19 ta' April, 2024 ir-rikorrenti rtiraw mit-talbiet taghhom dak li jirrigwarda limitatament l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u anke referenza ghall-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u rat li Dr. Anthony Borg ghall-intimat Avukat tal-Istat invista ta' dan irtira l-hames eccezzjoni;

Rat illi fil-verbal tad-19 ta' April, 2024 Dr. Jonathan Mintoff ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' perit tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju ta' porzjon raba' msejha 'Ta' Kaput/Ta' Kapott sive ta' Wied Siekel' fil-limiti tal-Fontana, Ghawdex mis-sena 2003 u kull hames snin sad-29 ta' Frar, 2024, rat li Dr Anthony Borg ghall-intimat Avukat tal-Istat m'oggezzjonax salv ghall-ispejjez u rrileva li l-Perit ghandu wkoll jiehu in konsiderazzjoni l-ligi sussidjarja 199.02 meta jkun qed jaghmel il-valutazzjoni tieghu u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Alexei Pace;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Alexei Pace prezentat fl-atti nhar it-8 ta' Lulju, 2024 u mahluf nhar it-12 ta' Novembru, 2024 a fol. 221 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 12 ta' Marzu, 2025, 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 tal-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-porzjon raba' msejha bhala 'Ta' Kaput sive Ta' Kapott sive Ta' Wied Siekel' fil-limiti tal-Fontana, Ghawdex.

Illi r-rikorrenti jispjegaw kif kienu akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni. Ir-rikorrenti l-Psikjatra Dottor Joseph Fenech fl-affidavit tieghu a fol. 117 et seq tal-process jispjega li l-genituri tieghu Mario u Rose konjugi Fenech kienu akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni fil-kwota' ta' nofs indiviz (1/2) flimkien ma' fond iehor permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Novembru, 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Grima (ara kuntratt a fol. 25 et seq tal-process). Sussegwentement il-genituri tieghu permezz ta' kuntratt datat 3 ta' Lulju, 2009 fl-atti tal-istess Nutar Dottor Maria Grima kienu ghaddew l-istess proprjeta' fil-kwota ta' nofs indiviz (1/2) lilu b'titolu ta' donazzjoni.

Illi r-rikorrent Eucharist Mintoff fl-affidavit tieghu a fol. 119 et seq tal-process ukoll jispjega kif kien akkwista l-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna. Huwa jghid illi huwa kien akkwista n-nofs indiviz (1/2) l-iehor tal-proprjeta' bl-istess kuntratt flimkien mal-konjugi Fenech datat 20 ta' Novembru, 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Grima (ara kuntratt a fol. 25 et seq tal-process).

2. Illi din il-porzjon art kienet imqabbla sa ftit zmien ilu precizament sad-29 ta' Frar, 2024 lill-Teddy Cassar u Georgia Borg u qabel lill-genituri tal-imsemmija Cassar u Borg versu l-qbiela ta' hames liri (Lm5) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' hdax il-Ewro u hamsa u sittin centezmu (€11.65) fis-sena. Bil-ftehim tad-29 ta' Frar, 2024 a fol. 5 et seq tal-process, l-imsemmija Cassar u Borg itterminaw tali qbiela b'effett immedjat u b'mod definittiv a favur ir-rikorrenti Fenech u Mintoff biex b'hekk il-qbiela llum il-gurnata m'ghadiex vigenti.

3. Illi r-rikorrenti jilmentaw li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta tal-anqas qabel dahal fis-sehh l-Att XXII tal-2022 ta' d-dritt lill-inkwilini li jibqghu jgawdu l-proprjetajiet surriferiti, b'kera/qbiela rrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Dan irrizulta ghal relazzjoni sforzata ta' sidien u inkwilin ghall-perijodu indefinit. Ghalhekk huma pprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu lill-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeciedi li l-lokazzjoni tal-proprjeta' a favur tal-inkwilini imsemmija (u inkluz il-predecessuri fit-titolu taghhom), u l-provvedimenti tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u ligijiet ohra lledew id-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti mill-Artikolu 37 u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, li ma kkrejax bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante li l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetajiet in kwistjoni. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jigi likwidat l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti minhom, ai termini tal-ligi u li l-Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallashom l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament. Finalment talbu sabiex il-Qorti taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Alexei Pace:</u>

Illi permezz ta' digriet tad-19 ta' April, 2024 a fol. 19 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Alexei Pace sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju ta' porzjon raba' msejha 'Ta' Kaput/Ta' Kapott sive ta' Wied Siekel', limiti tal-Fontana, Ghawdex mis-sena 2003 u kull 5 snin sad-29 ta' Frar, 2024.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie pprezentat fl-atti nhar it-8 ta' Lulju, 2024 u mahluf mill-istess Perit nhar it-12 ta' Novembru, 2024 esebit a fol. 221 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku Pace fir-rapport tieghu jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli konsistenti fit-tqassim tal-art u l-posizzjoni tal-fond. Il-Perit ghadda sabiex ghamel il-konsiderazzjonijiet tieghu relatati ma applikazzjonijiet tal-'planning'. Sussegwentement ghadda sabiex ghamel il-konkluzjonijiet tieghu u jaghti l-valur tal-proprjeta'.

Il-Perit Tekniku Pace ddikjara li bhala valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' mitejn tmienja u hamsin elf Ewro (€258,000) u dan wara li ha konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-fond in kwistjoni. Ikompli billi jghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 2003 sas-sena 2024 billi gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	**Kirja Annwa/EUR**
2003	**1,422**
2008	**1,913**
2013	**1,909**
2018	**3,089**
2023	**3,732**
2024	**3,878**

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri jew b'xi mod ikkontesta dawn il-konkluzjonijiet. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma' ressaq domandi in eskussjoni.

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

Illi preliminarjament l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li huwa xieraq li r-rikorrenti jridu jgibu prova li l-art hija tassew taghhom u prova li l-kirja ta' din l-art kienet soggetta ghall-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Raba' Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':</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 ndikati precedentement fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**' jirrizulta li r-rikorrenti ressqu provi sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghall-kuntratti ta' titolu li gew esebiti fl-atti.

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

Illi dwar il-prova li l-kirja hija regolata bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta fl-atti giet ipprezentat kopja tal-ftehim ta' terminazzjoni ta' qbiela a fol. 5 et seq tal-process. Minn dawn il-kopji mhux biss giet ippruvata l-kirja, izda wkoll li l-kirja kienet tmur lura ghal numru ta' snin u ghalhekk huma regolati bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk il-Qorti m'ghandiex dubju dwar l-ezistenza tal-kirja u li din il-kirja hija wahda regolata bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, ukoll, l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ddikjara li m'huwiex jinsisti fuq din l-eccezzjoni.

<u>Allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>
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 interess 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 lill-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 msejha bhala 'Ta' Kaput' sive 'Ta' Kapott' sive 'Ta' Wied Siekel' fil-limiti tal-Fontana, Ghawdex kif kienet soggetta ghall-qbiela giet ghand ir-rikorrenti Fenech b'kuntratt ta' donazzjoni minghand il-ġenituri tieghu u qabel kienet giet ghand il-genituri tieghu b'xiri, filwaqt li ghand ir-rikorrenti Mintoff giet b'titolu ta' xiri. Ir-rikorrenti jispjegaw li r-raba' in kwistjoni kienet suggetta ghall-qbiela fl-ammont ta' hames liri (Lm5) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' hdax il-Ewro u hamsa u sittin centezmu (€11.65) fis-sena.
Illi ghalkemm l-Artikolu 4 sub-artikolu 2 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta jsemmi 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. 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 is-sidien jiehdu lura l-proprjeta' taghhom f'certu kazijiet, tirrikonoxxi li d-dewmien fl-introduzzjoni fil-ligi ta' dan il-mekkanizmu aktar gust ghall-zieda fil-kera li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet taghhom tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta zgur sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad kwalunkwe eccezzjoni relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

<u>Allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

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) il-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.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti, oltre talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, talbu lil din il-Qorti taghtihom ir-rimedji xierqa fis-sitwazzjoni ossia kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti minnhom ai termini tal-ligi.

Kumpens:

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza 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 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 u qabilhom l-antenati taghhom kien ilhom igawdu l-porzjon art ghal numru kbir ta' snin u baqghu jgawdu l-porzjon art sa ftit qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna billi ftit qabel l-intavolar tal-kawza odjerna kienu rritornaw l-ghalqa lura lir-rikorrenti (ara ftehim ta' terminazzjoni ta' qbiela a fol. 5 et seq tal-process).

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

Illi l-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Novembru tas-sena 2003 cioe′ meta giet akwistata l-art mertu tal-kawza odjerna dan fid-dawl li l-konjugi Fenech huma wkoll parti fil-kawza ghal kull interess li jista jkollhom 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.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta′ in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Alexei Pace jammonta komplessivament ghal dak ta′ erbghin elf sebgha mija wiehed u disghin Ewro (€40,791). Ir-rikorrenti prezentaw kopja tac-cedoli ta' depositu minn fejn irrizulta sena b′sena x′kienet qieghda tigi ddepositata bhala qbiela. Dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma ta′ mitejn erbgha u ghoxrin Ewro u sitta u ghoxrin centezmu (€224.26) ghall-istess perijodu. Ghalhekk l-ammont dovut huwa dak ta′:

€40,791 - €224.26 = €40,566.74

Din il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta u stante l-ammont, 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:

€40,566.74 – 30%= €28,396.72 – 20% = €22,717.38

Ammont ta′ kumpens dovut: tnejn u ghoxrin elf sebgha mija u sbatax il-Ewro u tmienja u tletin centezmu (€22,717.38).

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 fundamentali 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' elf Ewro (€1,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Il-Qorti tinnota wkoll li l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu sostna li r-rikorrenti ma bghatew l-ebda sproporzjon in vista tal-fatt li l-prezz li bih huma akwistaw il-proprjeta' in kwistjoni u proprjeta' ohra kienet wiehed baxx. Il-Qorti tinnota li kemm il-konjugi Fenech, kif ukoll Mintoff kienu akwistaw il-proprjeta' in kwistjoni u proprjeta' ohra ghas-somma ta' hamsa u ghoxrin elf lira (Lm 25,000) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' tmienja u hamsin elf mitejn erbgha u tletin Ewro u erbgha u tletin centezmu (€58,234.34) kull wiehed somma li ma kinitx ammont zghir. Fl-atti ma gietx pprezentata prova cara u konkreta tal-valur tal-proprjeta' l-ohra li inxtrat mal-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna ghalhekk il-Qorti effettivament ma tistax tasal bi precizazzjoni jekk kienx hemm sproporzjon jew le. Ghalhekk din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-argument tal-intimat Avukat tal-Istat imressaq fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu.

Decizjoni:

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

1. Tiddikjara l-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat bhala sorvolata billi giet irtirata fil-mori tal-kawza;

2. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti tal-intimat Avukat tal-Istat safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-lokazzjoni tal-proprjeta' fuq imsemmija a favur tal-inkwilini fuq imsemmija (u inkluz il-predecessuri fit-titolu taghhom), u l-provvedimenti tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u ligijiet ohra sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 illedew d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u tichadha fejn titratta l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk sejra tghaddi sabiex taghtihom ir-rimedji indikati hawn taht;

4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti / is-sidien b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, li ma kkrejax bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante li l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetajiet in kwistjoni;

5. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti / is-sidien, ai termini tal-

ligi fl-ammont kumplessiv ta' tlieta u ghoxrin elf sebgha mija u sbatax il-Ewro u tmienja u tletin centezmu (€23,717.38);

6. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti/is-sidien l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali tat-8% fis-sena mid-data tad-decizjoni odjerna sad-data tal-effettiv pagament; u,

7. Tichad il-hames talba billi fic-cirkostanzi m'hemmx rimedji ohra x'jinghataw lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti 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.
20 ta' Gunju, 2025

Jake Mejlak
Deputat Registratur
20 ta' Gunju, 2025