MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-9 ta' Marzu, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 41/2021 LM

Anne Sultana (K.I. numru 286258(M)) u
Bridget Cassar Borg Olivier (K.I. 522382(M))

vs.

Agnes Caruana (K.I. nru. 247062(M))
Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-27 ta' Jannar, 2021, mir-rikorrenti **Anne Sultana (K.I. numru 286258(M))** u **Bridget Cassar Borg Olivier (K.I. 522382(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-għalqa maghrufa bħala 'Tal-Papa', li tinsab Birżebbuġa tal-kejl l-intier ta' 3,535m.k. konfinanti mit-Tramuntana ma' Triq il-*

*Gandlora, u mill-irjieħ l-oħra ma' proprjetà ta' terzi, skont pjanta hawn annessa u mmarkata bħala "__**Dokument A**__", liema proprjetà ġiet akkwistata mir-rikorrenti in kwantu għal tlett kwarti indiviżi ta' Anne Sultana u kwart indiviż ta' Bridget Cassar Borg Olivier.*

2. *Illi Anne Sultana akkwistat il-proprjetà mill-eredità ta' Ethelwald Cassar Borg Olivier, li miet fid-19 ta' Jannar 2005 u l-wirt tiegħu ġie debitament dikjarat* causa mortis *b'kuntratt tat-2 ta' Awwissu 2005, fl-atti tan-Nutar Hugh Grima, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "__**Dokument B**__".*

3. *Illi Bridget Cassar Borg Olivier akkwistat il-proprjetà mill-wirt tal-mejjet żewġha Victor Cassar Borg Olivier li miet fis-26 ta' Mejju 1981 u l-wirt tiegħu ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja nru. 1007/1982, però, ġialadarba għaddew għoxrin sena mill-mewt tiegħu m'hemm ebda obbligu illi tiġi preżentata d-denunzja tiegħu.*

4. *Illi l-għelieqi in kwistjoni ilhom mikrija ossia mqabbla għal ġenerazzjonijiet sħaħ lill-antekawża tal-intimata ossia l-mejjet żewġha Vincent Caruana u qablu lill-antenati tiegħu, bil-qbiela ta' €11.65c fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, kif jirriżulta mill-aħħar riċevuta hawn annessa u mmarkata bħala "__**Dokument C**__".*

5. *Illi ai termini tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, l-armla ta' Vincent Caruana wirtet l-qbiela tar-raba' fuq msemmija.*

6. *Illi ġialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandha l-intimata Caruana huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

7. *Illi l-valur tal-għalqa de quo huwa ta' circa €550,000 u għandha valur lokatizju sostanzjali u għalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €11.65c fis-sena, ċertament illi hem sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien l-għalqa u l-intimati Deguara* [sic!] *bħala gabillotti tal-istess għalqa.*

8. *Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jiġi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba' biss jekk tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, is-sid huwa għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi mġiegħel illi jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan għad illi tali proroga tkun qed isseħħ kontra l-volontà tas-sid innifsu.*

9. *Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi għall-varjazzjoni jew għall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluż iżda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela*

pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-każ li tkun tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi għall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ.

10. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullità fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja li biha ħwejġu jkunu mgħobbija.*

11. *Illi għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qiegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

12. *Illi inoltre, d-drittijet tar-rikorrenti qed jiġu leżi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabbew bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.*

13. *Illi apparti dan kollu l-liġi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx għall-gabbellagg tal-qbiela tar-raba' waqt li fondi oħra ossia proprjetà immobbiljari oħra il-kirjiet tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995 jistgħu jiġu terminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.*

14. *Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta l-mittenti ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjetà mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lil uliedhom u/jew lin nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja ta' €11.65ċ fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas €550,000.*

15. *Illi kull awment li jista talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irriżorju u ma jikkombaċjax mal-valur lokatizju tal-għalqa fis-suq, oltre illi t-talba tagħhom għar-ripreża tal-istess għalqa diġà ġiet miċħuda skont is-sentenzi surreferiti.*

16. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jżidu il-kera b'mod ekwu u ġust*

skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

17. *Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi* **Amato Gauci vs Malta no. 47045/06** ***deċiża 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** ***deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u*** **Zammit and Attard Cassar vs Malta** ***applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015****.*

18. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż 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 għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'****Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.***

19. *Illi żgur ma jistax jiġi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjaw għad-dritt tagħhom biex huma jirċievu kera ġusta għal ħwejjiġhom stante li ilhom jippruvaw jiżgombraw lill-inkwilini għal tul ta' żmien, imma dan huwa impossibli.*

20. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu 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 bħala inkwilin meta mhuwiex, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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 lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta mhux biss ikkawza diskriminazzjoni bejn proprjetà immobbiljari u oħra ossia bejn fondi urbani għax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummerċjali huwa għalqa imma xorta fond urban u għalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-****Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża*** **Amato Gauci vs. Malta** ***– deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u*** **Zammit and Attard Cassar vs Malta** ***deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet***

***Fundamentali tal-Bniedem** u fejn ġie deċiż impost kirja unilaterali għal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin oriġinali mingħajr ebda limitu u mingħajr ma pprovditilhom kera ġusta u ekwa u għalhekk fiċ-ċirkostanzi huma għandhom jirċievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-iżgumbrament mill-fond stante l-piż żejjed li r-rikorrenti qed jerfgħu minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.*

23. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diġà ppronunzjat ruħha f'dan ir-rigward fil-kawża **Rikors Nru. 133/2018/1 fl-ismijiet J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020**, fejn fuq talbiet simili għal dawk tal-kawża odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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.*

***GHALDAQSTANT**, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

*(I) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Istess Kap. 199 qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Agnes Caruana (K.I. 247062M) għall-għalqa magħrufa bħala 'Tal-Papa', li tinsab Birżebbuġa tal-kejl l-intier ta' 1803 m.k. konfinanti mit-Tramuntana ma' Triq il-Gandlora, u mill-irjieħ l-oħra ma' proprjetà ta' terzi, li tappartjeni lill-istess rikorrenti, u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li lirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.*

*(II) **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha ossia l-għalqa magħrufa bħala 'Tal-Papa', li tinsab Birżebbuġa tal-kejl l-intier ta' 1803 m.k. konfinanti mit-Tramuntana ma' Triq il-Gandlora, u mill-irjieħ l-oħra ma' proprjetà ta' terzi, 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 tagħtiha ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripresa tal-għalqa de quo.*

*(III) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni, u dan ai termini tal-Liġi.*

(IV) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.*

(V) ***Tikkundanna*** *lill-intimati jew min minnhom jħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-1 ta' Marzu, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi qabel xejn huwa xieraq li r-rikorrenti iġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża. L-istess rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-**Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta);***
2. *Illi dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan ma jistax jintlaqa' minħabba li 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 liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*
3. *Illi f'kull każ ma jirriżultax li t-tiġdid tal-kiri tar-raba' skont il-**Kap 199 tal-Liġijiet** imur kontra l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**. Dan għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta** ir-rikorrenti ma tilfux għalkollox il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid inkwistjoni. Tant hu hekk, li l-**artikolu 4 tal-Kap 199** isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandhom. Minbarra dan ir-rikorrenti bħala sidien jistgħu jitlobu ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġi jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-**artikolu 3 tal-Kap 199**;*
4. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenjoni 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' proprjetà skont l-interess ġenerali;*
5. *Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi*

*liema huwa dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew f'dan il-każ, il-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali;*

6. *Illi mhuwiex minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li huma jinsabu mċaħħda milli jieħdu l-pussess effettiv tal-art għaliex kif ġa mtenni l-**artikolu 4 tal-Kap 199** isemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. Għalkemm ir-rikorrenti f'para. 15 tar-rikors promotur tagħhom itennu li* "skont is-sentenzi surreferiti" *talbu għar-ripreża tal-għalqa lill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' – liema talba jgħidu li ġiet miċħuda, madanakollu ma ssir l-ebda riferiment għal sentenzi tal-Bord fil-paragrafi anteċedenti tar-rikors promotur tagħhom;*

7. *Illi lanqas ma huwa minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li minħabba l-liġi huma ma jistgħux jiksbu kumpens ġust mill-kirja tal-art. Anzi, kontra dak li jgħidu r-rikorrenti, l-**artikolu 3(ċ) tal-Kap 199** jagħtihom il-jedd li jekk iridu huma jistgħu jitolbu lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja tagħhom jiġu ndaqs bħal kirjiet agrikoli oħra. Il-liġi għalhekk qiegħda tagħti l-jedd lis-sid biex jekk irid iġib il-valur tal-kirja tiegħu daqskemm qegħdin jinkrew għelieqi agrikoli oħra fuq is-suq. Jgħidu ħażin għalhekk ir-rikorrenti li minħabba l-liġi huma jinsabu imċaħħda milli jiksbu dħul xieraq mill-kirja ta' dik l-art;*

8. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex mistħoqq għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;***

9. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni** u **l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni,** l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika 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;*

10. *Illi għal dak li jirrigwarda **l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan ukoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġiba diskrimatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx impoġġija taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni;*

11. *Illi għal dak li jolqot l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma indikawx fuq liema kawżali jew status hija*

allegatament ġew diskriminati. Għalhekk ġaladarba t-trattament divers imqanqal minnhom mhuwiex xprunat fuq wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-artikolu 14 ta' Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;

12. *Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja agrikola. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġjati meta mqabbla ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jipi trattat eżattament bħalhom;*
13. *Illi naturalment ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji u l-ħlas tal-kumpens;*
14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri*

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

3. Rat ir-risposta tal-intimata **Agnes Caruana (K.I. nru. 247062(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Caruana'] ippreżentata fis-26 ta' Frar 2021, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament l-esponenti Caruana teċċepixxi illi ir-rikorrenti naqsu milli jipprovaw it-titolu tagħhom fuq l-art in kwistjoni, magħrufa bħala 'tal-Papa', limiti ta' Birżebbuġia;*
2. *Illi in via preliminari ukoll, l-esponenti teċċepixxi li l-art li kien jokkupa żewġha li dejjem kienet magħrufa bħala 'tal-liz' hija biss parti dik indikata fil-pjanta annessa u mmarkata Dok A mar-rikors promotur;*
3. *Illi in via preliminari ukoll, l-esponenti teċċepixxi illi hija ma tokkupax waħidha l-art indikata fil-pjanta annessa u mmarkata bħala Dok A mar-rikors promotur;*
4. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti naqsu milli qabel ma jistitwixxu dawn il-proċeduri Kostituzzjonali, jattentaw remedji ordinarji u effettivi li kienu disponibbli u li huma faċilment setgħu jistitwixxu, partikolarment ai termini tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap 199;*
5. *Illi in via preliminari ukoll, l-esponent teċċepixxi illi hija mhix il-legittimu kontradittur u għalhekk għandha tigi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju stante*

li hi bħala ċittadin privat m'għandiex tirrispondi dwar il-validità ta' liġijiet li qegħdin jiġu kontestati fir-rikors odjern u dan hekk kif l-esponent mhix il-leġislatur u min naħa tagħha dejjem imxiet skont il-liġi. Huwa prinċipju ben stabbilit li ċittadin li jużufruwixxi ruħhu mill-liġijiet m'għandux ikun tenut isofri xi konsegwenza derivanti mill-fatt li hu jkun użufruwixxa minn dawk il-liġijiet.

6. *Illi r-raġel defunt tal-esponenti kien jidditjeni parti biss mill-għalqa immarkata fil-pjanta annessa mar-rikors promotur u mmarkata Dok A, liema art kien jidditeniha b'titolu validu ta' qbiela li hi kienet tħallas lir-rikorrenti, li dejjem aċċettaw il-qbiela migħajr ebda riżerva;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent qed tressaq is-segwenti eċċezzjonijiet rigward il-validità u l-kostituzzjonalità tal-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta;*

8. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa stante li mhux minnu li l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-għalqa f'idejhom minħabba l-obbligi tar-rilokazzjoni stante li l-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jsemmi numru ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx;*

9. *Illi safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw it-tħaddim tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan ma jistax jigi mistħarreġ stante li l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, jipprovdi li* "ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi ħaġa safejn dan tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà bħala inċidentali għal kirja".

10. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċċepixxi illi skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali.*

11. *Illi l-Kap 199 iħares l-interess ġenerali stante li l-għan tiegħu huwa li mhux biss iħeġġeġ il-produzzjoni lokali ta' frott u ħxejjex, iżda li jagħti serħan il-moħħ lill-bidwi li jkollu r-raba' miżrugħ u serħan il-moħħ lill-poplu inġenerali li jserraħ rasu li jista jsib prodott frisk u bnin anke f'każ ta' emerġenza lokali jew internazzjonali, li timpatta l-importazzjoni tal-ikel;*

12. *Illi bħal ma pajjiż jara li għandu riżervi ta' ilma u ta' provvisti oħra neċessarji għall għixien tal-bniedem, f'każ ta' emerġenza, huwa neċessarju li jkollu provvisti adekwati ta' prodotti agrikoli għall-għixien tal-poplu in ġenerali u tal-bhejjem li jipprovdu prodotti oħra;*

13. *Illi dan huwa prinċiparjament l-interess ġenerali li l-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta jfittex li jsib;*

14. *Illi talli r-raba' qed jintuża għal skop agrikolu, is-sid u cioe r-rikorrenti jirċievu l-ħlas tal-qbiela skont il-liġi u li f'kas li s-sid ma jħossx li dik il-qbiela toħloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u tal-bidwi kif imbuttatti mill-Istat, setgħu faċilment jitolbu l-awment tal-qbiela quddiem il-dwar il-kontroll tal-kiri ta' Raba';*
15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost f'kas li din l-Onorabbli Qorti ssib li lanqas din ma tipprovdi bilanċ ġust bejn id-dritt tal-Istat li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali u d-dritt tas-sidien għal kumpens xieraq, din l-Onorabbli Qorti għandha tagħti biss kumpens mingħajr ma ttellef il-protezzjoni lill-bdiewa jew tagħti lok li dan isir u dan fl-istess intetess ġenerali kif hawn fuq deskritt;*
16. *Illi dwar l-ilment ibbażat fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva hekk kif bl-argument tar-rikorrenti kull min ikun b'xi mod ristrett b'xi mod jew ieħor minn xi liġi huwa qed jiġi mċaħħad minn smigħ xieraq;*
17. *Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispozizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-ligijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja agrikola. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaggjati meta mqabbla ma' ħaddieħor;*
18. *Illi għar-raġunijiet hawn fuq elenkati tar-rikorrenti għandhom jipu miċħuda;*
19. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, minn issa inġunti in subizzjoni."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-28 ta' Mejju, 2021, ġie maħtur **il-Perit Mario Cassar** bħala perit tekniku ġudizzjarju, li ħalef ir-rapport tiegħu fit-13 ta' Lulju, 2021, u li aktar tard fil-proċeduri wieġeb għall-mistoqsijiet magħmula lilu in eskussjoni.[1]

[1] A *fol.* 64 *et seq.*

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta' Ottubru, 2021, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati rispettivament mir-rikorrenti u mill-intimati.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Ir-rikorrenti jgħidu li huma proprjetarji tar-raba' magħruf bħala 'Tal-Papa' ġewwa Birżebbuġa, u li għandu kejl ta' 3,535m.k., kif indikat fil-pjanta annessa mar-rikors promotur. Aktar tard, permezz tal-avukat difensur tagħhom, ir-rikorrenti talbu korrezzjoni ta' dan il-kejl sabiex dan minflok jaqra 1803m.k., għaliex parti minn dak ir-raba' kien ittieħed għall-iskop ta' bini ta' triq. Jispjegaw li r-rikorrenti Sultana kienet wirtet is-sehem tagħha ta' tliet kwarti ndiviżi tar-raba' mill-eredità ta' missierha Ethelwald Cassar Borg Olivier, li miet fid-19 ta' Jannar, 2005, fejn din l-eredità kienet ġiet debitament dikjarata *causa mortis* permezz ta' kuntratt pubbliku tat-2 ta' Awwissu, 2005 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima. Min-naħa tagħha r-rikorrenti Cassar Borg Olivier kienet akkwistat is-sehem tagħha ta' kwart indiviż mill-wirt kif denunzjat skont id-denunzja nru. 1007/1982 tal-mejjet żewġha Victor Cassar Borg Olivier, li miet fis-26 ta' Mejju, 1981 intestat u mingħajr dixxendenti, sabiex b'hekk martu wirtet kwart indiviż mill-eredità tiegħu, u ħuh Ethelwald Cassar Borg Olivier wiret il-kumplament ta' tliet kwarti ndiviżi. Skont ir-rikorrenti, ir-raba' in kwistjoni ilu mqabbel għal ġenerazzjonijiet twal lill-antekawża tal-intimata Caruana bil-qbiela ta' €11.65ċ fis-sena, pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena. Filwaqt li jirrilevaw li l-intimata Caruana kienet wirtet il-qbiela tar-raba' mingħand żewġha llum mejjet, jiddikjaraw li huwa applikabbli l-Kap. 199 fir-

rigward tat-titolu ta' lokazzjoni. Ir-rikorrenti jsostnu li l-valur tar-raba' llum huwa ta' madwar €550,000, u għalhekk jirriżulta sproporzjon tassew qawwi bejn il-valur lokatizzju tiegħu fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizzju kif impost mill-Kap. 199, u għalhekk anki bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien, u dawk tal-intimata Caruana bħala gabillotta. Huma jikkontendu li skont l-artikolu 4 ta' dik il-liġi, sid ir-raba' mqabbel jista' jiġi awtorizzat jieħu lura l-pussess tiegħu jekk tirriżulta waħda miċ-ċirkostanzi hekk elenkati, iżda jekk jonqsu dawk iċ-ċirkostanzi, is-sid ikollu jaċċetta t-tiġdid indefinit tal-qbiela. Ikomplu jinsistu wkoll li skont l-artiklu 3 tal-Kap. 199, is-sid ma jistax ivarja jew jimmodifika l-kundizzjonijiet lokatizzji jew jaġixxi b'dan il-mod, inkluż sabiex tinbidel ir-rata ta' qbiela dovuta lilu, jekk mhux bil-ftehim bil-miktub mal-inkwilin u biss jekk tirriżulta xi waħda miċ-ċirkostanzi hemm imniżżla, u fin-nuqqas is-sid ikollu joqgħod għall-proroga indefinita tal-lokazzjoni. Ir-rikorrenti filwaqt li jagħmlu riferiment għall-artikolu 14 tal-Kap. 199, jirrilevaw li dan l-artikolu jipprovdi għan-nullità ta' kull patt jew kundizzjoni li jista' jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tad-disposizzjonijiet ta' dik il-liġi, u b'hekk jgħidu li anki bil-kunsens tal-inkwilin, is-sid ma jistax itejjeb il-qagħda tiegħu. Ir-rikorrenti jikkontendu li għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qegħdin iċaħħduhom mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom fin-nuqqas tal-interess pubbliku li jista' jiġġustifika dan, u bi ksur tad-drittijiet tagħhom kif imħarsa mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ikomplu jgħidu li tali disposizzjonijiet jikkostitwixxu kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom *ai termini* tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u qed iwasslu għal piż sproporzjonat fuqhom bla kumpens xieraq u adegwat. Barra minn hekk id-disposizzjonijiet huma diskriminatorja fil-konfront tagħhom, għaliex l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx għal fondi li l-kirja tagħhom saret wara

l-1 ta’ Ġunju, 1995, li jistgħu jiġu tterminati skont il-ftehim bejn il-kontendenti. Madankollu skont il-Kap 1999, huma ma jistgħux itemmu l-qbiela għaliex l-inkwilini saħansitra għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lil uliedhom u/jew lil terzi li jiġu minnhom, u dan filwaqt li huma kostretti jibqgħu jirċievu l-qbiela miżera ta’ €11.65ċ fis-sena, meta l-valur tar-raba’ fis-suq ħieles huwa ta’ mill-inqas €550,000. Dan filwaqt li kull awment li jista’ jagħti l-Bord dwar il-Kontroll ta’ Kiri ta’ Raba’ skont ir-rikorrenti huwa wieħed irriżorju, u dan oltre l-fatt li t-talba għar-ripreża tar-raba’ diġà ġiet miċħuda skont is-sentenzi msemmija minnhom aktar ’il fuq. Isostnu li huma għalhekk m’għandhomx rimedju effettiv skont l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Filwaqt li r-rikorrenti jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa ‘il-Qorti Ewropea’], jistqarru li ċertament ma jistax jiġi mplikat lilhom li huma rrinunzjaw għad-dritt tagħhom li jirċievu kera ġusta, għaliex kienu ilhom għal żmien twil jittentaw jiżgumbraw lill-inkwilini, iżda dan kien impossibbli. Ir-rikorrenti jikkontendu wkoll li dan kollu jwassal għal diskriminazzjoni *ai termini* tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Jgħidu li l-valur lokatizzju tar-raba’ huwa ferm ogħla minn dak impost mil-liġi, sabiex b’hekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 huma diskriminatorji mhux biss bejn proprjetà immobbiljari u oħra, iżda anki bejn fondi urbani. Għalhekk din il-liġi għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata kif deċiż mill-Qorti Ewropea, u hawn huma jagħmlu riferiment għad-deċiżjonijiet partikolari ta’ dik il-Qorti, u jsostnu li fid-dawl taċ-ċirkostanzi huma għandhom jirċievu danni pekunjarji bl-imgħaxijiet kontra l-intimati u bl-iżgumbrament mir-raba’. Huma jagħlqu s-sottomissjonijiet tagħhom b’riferiment għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali Rik.nru. 133/2018 fl-ismijiet **J&C Properties Limited (C 29114)** ***vs.*** **Nazzareno Pulis et** kif deċiża fit-23 ta’ Novembru, 2020. Għal dawn ir-raġunijiet, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex (i) tiddikjara u

tiddeċiedi li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, b'mod partikolari l-artikoli 3, 4 u 14 tiegħu, qegħdin jagħtu lill-intimata Caruana dritt ta' rilokazzjoni indefinita tar-raba' in kwistjoni, u b'hekk huwa impossibbli li huma jieħdu lura l-pussess tiegħu; (ii) tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif protetti mill-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'] u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvenzjoni'] u mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni, u tagħtihom rimedji xierqa nkluż ir-ripreża tar-raba'; (iii) tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti minnhom bħala riżultat tal-operat tal-Kap. 199 billi naqas milli jipprovdi għal bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, ġaladarba dawn ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tar-raba'; (iv) tillikwida l-imsemmi kumpens u d-danni prekunjarji u dawk mhux pekunjarji kif sofferti minnhom; u (vi) tikkundanna lill-intimat jew min minnhom sabiex iħallsu l-kumpens u d-danni hekk likwidati u bl-imgħax legali bit-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament.

5. L-intimata Caruana filwaqt li sostniet li l-ilment tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud, eċċepiet is-segwenti: preliminarjament (i) ir-rikorrenti ma ppruvawx it-titolu tagħhom fuq ir-raba' in kwistjoni; (ii) l-art li kien jokkupa żewġha kienet tagħmel biss parti minn dik indikata fil-pjanta annessa mar-rikors promotur; (iii) hija ma tokkupax waħedha r-raba'; (iv) ir-rikorrenti naqsu milli jagħmlu użu mir-rimedji ordinarji a disposizzjoni tagħhom, u dan partikolarment *ai termini* tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap. 199; (v) hija mhijiex il-leġittimu kontradittur; (vi) ir-raġel tagħha kellu titolu validu ta' qbiela u din dejjem tħallset u ġiet aċċettata; fil-mertu (vii) l-artikolu 4 tal-Kap. 199 jipprovdi għal numru ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola ma tiġġeddidx; (viii) l-ilment tar-rikorrenti dwar it-tħaddim tal-

Kap. 199 *ai termini* tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi mistħarreġ fid-dawl ta' dak li jipprovdi għalih il-para. (f) tas-subartikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni; (ix) safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali; (x) il-Kap 199 iħares l-interess ġenerali għaliex mhux biss iħeġġeġ il-produzzjoni lokali ta' frott u ħxejjex, iżda jagħti serħan il-moħħ lill-bidwi li jkollu r-raba' miżrugħ, u serħan il-moħħ lill-poplu li jsib prodott frisk u bnin, anki f'każ ta' emerġenza lokali jew internazzjonali li tolqot l-importazzjoni tal-ikel; (xi) f'każ ta' emerġenza huwa neċessarju li l-poplu jkollu provvisti adegwati ta' prodotti agrikoli għall-għajxien tiegħu u tal-bhejjem li jipprovdu prodotti oħra; (xii) ir-rikorrenti setgħu jitolbu għall-awment tal-qbiela quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba'; (xiii) f'każ li din il-Qorti ssib li dan ukoll ma jagħtix lok għal bilanċ ġust bejn id-dritt tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali u d-dritt tas-sidien għal kumpens xieraq, għandha tagħti biss kumpens; (xiv) fejn l-ilment huwa msejjes fuq l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, il-kunċett ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva; u (xv) il-liġijiet li qed jattakkaw ir-rikorrenti japplikaw b'mod indiskriminatorju għal kull kirja agrikola.

6. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi qabel xejn jeżiġi li r-rikorrenti ġġib prova tal-ftehim tal-kirja li qiegħda tiġi attakkata permezz tal-proċeduri odjerni, u anki prova li tali kirja hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199. Fit-tieni lok, jeċċepixxi li safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan ma jistax jiġi milqugħ għaliex skont il-para. (f) tas-subartikolu (2) tiegħu, l-ebda ħaġa fl-istess artikolu ma tista' tinftiehem li jolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist

ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Fit-tielet lok jikkontendi li r-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet tagħhom fuq ir-raba' in kwistjoni, u għalhekk it-tiġdid tal-qbiela tiegħu skont il-Kap. 199 ma kienx imur kontra d-disposizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat hawn jagħmel riferiment għall-artikolu 4 tal-Kap. 199, u jżid jgħid li r-rikorrenti bħala sidien jistgħu wkoll jitolbu li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja *ai termini* tal-artikolu 3 tal-istess liġi. Ir-raba' eċċezzjoni li jagħti l-intimat Avukat tal-Istat, hija li fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, il-*proviso* tiegħu kien jipprovdi li l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Għalhekk, ikompli jgħid fl-eċċezzjoni li jmiss, skont il-ġurisprudenza l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fejn jista' jagħraf dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali, u biex jieħu dawk il-miżuri neċessarji sabiex jitħares l-istess interess ġenerali. Jispjega li fil-każ odjern, il-Kap. 199 (i) għandu għan leġittimu għaliex joħroġ mil-liġi; (ii) iħares l-interess ġenerali għaliex huwa ntiż sabiex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott, li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali. Jeċċepixxi wkoll fil-paragrafu li jsegwi, li mhux minnu li r-rikorrenti kif qed jallegaw, huma mċaħħdin milli jieħdu pussess effettiv tal-art, u dan fid-dawl tad-disposizzjoniiet tal-artikolu 4 tal-Kap. 199. Barra minnhekk ma kienx minnu dak li kienu qegħdin jallegaw li ma setgħux jiksbu kumpens ġust mill-kirja minħabba d-disposizzjonijiet tal-liġi, u hawn huwa jagħmel riferiment għal dak li jipprovdi għalih il-para. (ċ) tal-artikolu 3 tal-Kap. 199, li jagħtiha d-dritt li titlob lill-Bord sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja tagħha jiġu l-istess bħal kirjiet agrikoli oħra, u b'hekk anki il-valur tal-kirja. Jgħid li meħud in konsiderazzjoni dan kollu, anki l-ilment tar-rikorrenti dwar nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex mistħoqq

għaliex m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Għal dak li jirrigwarda l-ilment kif mibni fuq l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, jissottometti li l-kunċett ta' smigħ xieraq jirrigwarda biss il-*'procedural fairness'* ta' kawża, u peress li l-ilment tar-rikorrenti mhux marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan għandu jiġi miċħud. Barra minnhekk ma kienx applikabbli wkoll l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, għaliex ir-rikorrenti ma qisux is-subartikolu 45(3) meta allegaw mġiba diskriminatorja. L-intimat Avukat tal-Istat bl-istess mod jissottometti li għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, ir-rikorrenti ma ndikawx fuq liema kawżali jew *status* huma allegatament ġew diskriminati. Jgħid li r-rikorrenti lanqas jistgħu jargumentaw li huma ġew żvantaġġjati għaliex ħaddieħor ukoll qed jiġi ttrattat bħalhom. Għaldaqstant lanqas it-talbiet l-oħra fir-rigward tar-rimedji u l-ħlas ta' kumpens ma jistgħu jintlaqgħu.

7. Ir-rikorrenti fir-rikors promotur ddikjaraw li huma proprjetarji tar-raba' in kwistjoni, kif delineat fil-pjanta annessa mar-rikors promotur bħala "Dok. A".[2] Ir-rikorrenti **Anne Sultana** spjegat li hija kienet akkwistat tliet kwarti indiviżi minn dak ir-raba' mill-eredità ta' missierha Ethelwald Cassar Borg Olivier, li miet fid-19 ta' Jannar, 2005, u li l-wirt tiegħu kien ġie debitament dikjarat *causa mortis* permezz ta' kuntratt tat-2 ta' Awwissu, 2005 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima[3] skont "Dok. B" annessmar-rikors promotur. Kompliet tispjega li missierha u z-ziju tagħha Victor, kienu wirtu lin-nanna Mary née Borg Olivier fil-porzjon ta' nofs indiviż kull wieħed, b'dana li z-ziju tagħha Victor kien miet intestat fis-26 ta' Mejju, 1981, u għalhekk nofs il-wirt tiegħu, kif denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja nru. 1007/1982, għadda fuq missierha, u n-nofs l-ieħor lil martu r-rikorrenti Bridget Cassar Borg Olivier

[2] Kopja *a fol.* 11.
[3] *A fol* 12.

[minn issa ’l quddiem ‘ir-rikorrenti Cassar Borg Olivier’], fejn din b’hekk akkwistat kwart indiviż tar-raba’. Stqarret li l-imsemmi raba’ kien ilu mqabbel għal ġenerazzjonijiet sħaħ lill-antekawża tal-intimata Caruana, bil-qbiela ta’ €11.65c fis-sena pagabbli kull 15 ta’ Awwissu ta’ kull sena, u dan kif jirriżulta mill-kopja tal-irċevuta “Dok. Ċ” annessa mar-rikors promotur.[4] Ir-rikorrenti Sultana sostniet li huma ma jistgħux jibqgħu jgħixu bl-inġustizzja fejn għal proprjetà li tiswa eluf kbar ta’ Euro huma jirċievu miżerja, u qalet li huma qegħdin jippretendu li jgawdu ħwejjiġhom sabiex b’hekk jibqgħu jgħixu bid-dinjità fl-aħħar ta’ ħajjithom. Qalet li huma ġew kostretti jiftħu l-preżenti proċeduri għaliex ġaladarba l-qbiela ma tistax tinbidel, u dan filwaqt li l-prezzijiet tas-suq dejjem jogħlew, illum hemm diskrepanza qawwija bejn il-kera annwali li jirċievu u l-kera li r-raba’ jista’ iġib f’suq ħieles, u għalhekk qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom, fejn m’hemmx bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilina jew gabillotta. Ir-rikorrenti Sultana ddikjarat li permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, inġustament il-proprjetà tagħhom ġiet żvalutata u tħallset dejjem l-istess rata ta’ kera sa minn meta ġiet ikkostitwita l-qbiela, filwaqt li s-salarji tal-inkwilini jew gabillotti u l-profitti li huma jagħmlu mill-kultivazzjoni tar-raba’, għolew sew matul is-snin. Qalet li huma min-naħa tagħhom qatt ma taw il-kunsens sabiex ir-raba’ jibqa’ jinkera b’dan il-mod, iżda kienet il-liġi li ġegħlithom jaċċettaw u dan kien jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet għat-tgawdija tal-proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea. Żiedet tgħid li huma u l-antekawża tagħhom qatt ma setgħu jipprevedu li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq kien ser jaqbeż sew l-ammont ta’ kera li l-liġi tagħtihom dritt li jirċievu. Għalhekk huma qed jippretendu kumpens mingħand l-intimat Avukat tal-Istat għat-telf li sofrew anke l-antekawża tagħhom, u li huma r-rikorrenti għadhom qegħdin

[4] A *fol.* 17.

isofru, kif ikkalkolat skont id-differenza bejn il-kera li huma jirċievu, u li huma u ta' qabilhom irċevew, u dak li setgħu jirċievu skont stima ta' perit inkarigat mill-Qorti, u dan flimkien mad-danni morali.

8. L-intimata **Agnes Caruana** xehdet permezz tal-proċedura tal-affidavit.[5] Spjegat li r-raġel tagħha Vincent Caruana kien miet fis-6 ta' Settembru, 2018, u li huwa kien ilu jikri sa mis-sena 1985 l-għalqa li kienu jsejħulha 'Tal-Liz' kif aċċessibbli minn Triq il-Gandofla, u dan versu ħlas ta' Lm5 fis-sena jew €11.65. Fiha huwa kien jagħmel ftit minn kollox, jiġifieri kellu xi dwieli, kien jiżra' l-patata, tadam, ful u prodotti oħra għalihom stess. Iżda wara li ġie nieqes u hija ma tiflaħx taħdem raba', qed jieħu ħsiebu t-tifel tagħha Stefan Caruana, li meta kien għadu ħaj żewġha kien anki jaħdem l-għalqa miegħu. Huwa kien jieħu ħsieb is-siġar tal-frott u jaħdem l-art għall-magħlef tal-annimali li jrabbi huwa stess. L-intimata Caruana stqarret li l-qbiela dejjem tħallset, u din dejjem ġiet aċċettata mingħajr problemi, iżda meta mbagħad fl-2020 hija kienet marret sabiex tħallas il-qbiela, bosta drabi ma kinitx qiegħda ssib il-persuna li s-soltu hija kienet tħallas il-qbiela għandha. Għalhekk hija kienet tħallilha nota sabiex iċċempillha, u din ċemplitilha wara xi żmien fejn qaltilha li mhijiex ser taċċetta kera aktar. Meta mbagħad irċeviet l-atti tal-proċeduri odjerni, l-intimata Caruana kienet baqgħet sorpriża, u dan aktar u aktar meta rat il-pjanta annessa, għaliex huma ma kienux jaħdmu dik l-għalqa kollha, iżda parti minnha biss. Iddikjarat li kemm żewġha, kif ukoll binha, dejjem osservaw l-obbligi tagħhom u żammew ir-raba' fi stat tajjeb.

9. It-tifel tal-intimata Caruana, **Stefan Caruana**, xehed ukoll permezz tal-proċedura tal-affidavit.[6] Ikkonferma li huwa kien iben l-intimata Caruana u

[5] *A fol.* 43.
[6] *A fol.* 44.

Vincent Caruana, li kien miet fis-6 ta' Settembru, 2018, u li missieru kellu l-qbiela tar-raba' li huma kienu jsejħulha 'Tal-Liz', b'aċċess minn Triq il-Gandofla. Spjega li huwa minn dejjem kien jafha bħala l-għalqa ta' missieru, u li dan kien ħadha bi qbiela hekk kif twieled hu. Qal li huwa minn dejjem kien imur ma' missieru fir-raba' in kwistjoni, iżda anki waħdu għaliex din tinstab fit-triq fejn joqgħodu huma. Ix-xhud irrileva li missieru kien jaħdem ir-raba' u jkabbar diversi prodotti għalihom, inkluż patata, tadam, ful u oħrajn, u kien għamel ukoll madwar għaxar snin bid-dwieli għall-inbid. Imbagħad wara li miet missieru, ix-xhud kien baqa' jieħu ħsieb ir-raba' billi jikkura s-siġar tal-frott u jaħdem l-art, billi wkoll jagħmel il-magħlef għall-bhejjem fix-xitwa. Ix-xhud stqarr li missieru dejjem ħallas il-qbiela u qatt ma kellu nkwiet mas-sidien tar-raba', li saħansitra lanqas kienu jafu min huma. Iżda meta miet missieru, il-persuna li s-soltu kienet titħallas il-qbiela għandha, rrifjutat it-tieni qbiela mingħand ommu. Imbagħad ommu kienet qaltlu li kienu fetħulha kawża fuq ir-raba', u meta ra l-pjanta annessa mad-dokumenti, għaraf li din ma kinitx tajba, għaliex dik il-parti li kien jaħdem hu, kienet biss parti minn porzjon ferm akbar immarkata fuq il-pjanta. Iddikjara li safejn seta' jiftakar hu, missieru u ommu u anki huwa stess, dejjem ħadu ħsieb ir-raba' u ħallewh fi stat tajjeb.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

10. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Caruana. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-ftehim tal-kirja in kwistjoni, u anki li din il-kirja hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199. Tgħid li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jinsisti fuq in-nuqqas ta' prova tat-titolu tar-rikorrenti, kif

għamlet ukoll l-intimata Caruana permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha, u fejn permezz tat-tieni eċċezzjoni tirrileva li l-art okkupata minn żewġha kienet dejjem magħrufa bħala 'Tal-Liz'. L-Avukat tal-Istat, filwaqt li jagħraf li skont il-ġurisprudenza m'hemmx bżonn li titressaq l-istess prova qawwija kif neċessarja fl-*actio rei vindicatoria,* jikkontendi li l-prova trid tkun waħda ċara jew ta' serħan il-moħħ għall-ġudikant li r-rikorrenti tassew għandhom jedd fuq l-art in kwistjoni. Jgħid li fil-każ odjern, l-unika prova li tressqet hija kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis,* li b'mod preżunt turi li r-rikorrenti Sultana akkwistat ir-raba', b'dana però li għalkemm ir-rikorrenti jgħidu li din hija magħrufa bħala 'Tal-Papa', l-intimata Caruana tikkontendi li skont il-ktieb tal-qbiela din dejjem kienet tissejjaħ 'Tal-Liz'. Imbagħad għal dak li jirrigwarda s-sehem tar-rikorrenti Cassar Borg Olivier mill-istess raba', ma tressqet l-ebda prova u saħansitra lanqas biss ressqet affidavit sabiex tixhed dwar dan is-sehem tagħha. L-intimata Caruana iddikjarat li hija kienet taf li skont il-ġurisprudenza, l-oneru tal-prova tat-titolu mhux daqstant iebes bħal dak f'kawżi ċivili, u hawn hija tgħaddi sabiex tiċċita silta mis-sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, mogħtija fis-7 ta' Frar, 2017 fl-ismijiet **Robert Galea *vs.* Avukat Ġenerali et**. Iżda din l-istess ġurisprudenza qatt ma rriteniet li ma kienx hemm bżonn tal-ebda prova tat-titolu, imma biss li ma kienx hemm bżonn prova ta' titolu assolut. Tgħid li skont is-sentenza ċċitata, kien biżżejjed li jintwera li hemm dritt fil-ħaġa, anki prova ta' pussess, li fil-każ odjern qatt ma saret. L-intimata Caruana tgħid li r-rikorrenti Sultana ppreżentat dikjarazzjoni *causa mortis,* li fiha nnifisha mhijiex prova tat-titolu, iżda din il-Qorti diversi drabi rriteniet li din kienet biżżejjed għal proċeduri bħal dawn. Iżda il-Qorti tirrileva li fl-imsemmi att hemm riferiment għal art magħrufa bħala 'Tal-Papa' meta (a) fil-ktieb tal-qbiela l-għalqa okkupata dejjem issejħet bħala 'Tal-Liz'; (b) il-kejl indikat fil-*causa mortis* u dak fir-rikors promotur ma kienux jaqblu mal-kejl tal-għalqa okkupat minnha; (ċ) l-

att jindika li l-art mhijiex fabbrikabbli, meta fir-rapport peritali l-għalqa okkupata minnha hija ndikata bħala art fabbrikabbli. L-intimata Caruana tgħid li r-rikorrenti setgħu faċilment ippreżentaw il-pjanta annessa mal-att tad-dikjarazzjoni *causa mortis* bħala 'Dok. E', sabiex b'hekk ineħħu d-dubji. Tirrileva wkoll li r-rikorrenti Cassar Borg Olivier saħansitra naqset għal kollox milli tressaq prova tat-titolu tagħha jew saħansitra tal-pussess fuq l-art okkupata minnha, u għaliex l-irċevuta esebita kienet ġiet iffirmata mir-rikorrenti Sultana waħedha u ma hemm l-ebda prova li l-istess intimata Caruana, żewġha jew xi membru tal-familja xi darba rrikonoxxewha bħala sid jew il-persuna li titħallas il-qbiela għandha. L-intimata Caruana tgħid li tifhem li l-iskop ta' din il-Qorti meta tiddikjara li m'hemmx il-ħtieġa li jiġi ppruvat it-titolu oriġinali, jew li titressaq prova ċerta tiegħu, huwa sabiex ħadd ma jiġi mċaħħad milli jżomm sħaħ id-drittijiet fundamentali tiegħu minħabba xi teknikalità legali jew forsi wkoll l-ispejjeż involuti biex jasal għat-titolu oriġinali. Iżda tgħid li hawn madankollu m'għandu jsir l-ebda abbuż. Tgħid li wara kollox ir-riżultat tal-proċeduri odjerni huma possibilment l-iżgumbrament mill-art u l-kumpens f'eluf ta' Euro.

11. Il-Qorti taqbel mal-intimati, u tagħraf li r-rikorrenti naqsu tassew milli jressqu prova sufficjenti sabiex jistabbilixxu li huma tabilħaqq proprjetarji tal-art okkupata mill-intimata Caruana, u li saħansitra hemm viġenti kuntratt lokatizzju bejn il-partijiet. Tibda billi tgħid li tifhem u taċċetta l-argument tagħhom, li filwaqt li r-rikorrenti jgħidu li r-raba' in kwistjoni huwa magħruf bħala 'Tal-Papa', u l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* hekk ukoll jiddeskriviha, l-għalqa okkupata mill-intimata Caruana hija deskritta bħala 'Tal-Liz' fil-ktieb tal-qbiela, u hi u binha Stephen Caruana xehdu li hekk kienet tissejjaħ. Tqis ukoll li fil-pjanta annessa mar-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar a

fol. 57, jidher li l-lokalità fil-viċin hija ndikata bħala 'Tal-Papa', iżda ma tistax twarrab il-fatt li r-rikorrenti rinfaċċjati b'dan id-dubju sa mill-bidunett tal-proċeduri, naqsu milli jressqu prova ulterjuri sabiex jiċċaraw il-pożizzjoni tagħhom. Kif sewwa tirrileva l-intimata Caruana, saħansitra lanqas il-pjanta relattiva kif annessa mal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* ma ppreżentaw, u ħallew id-dubju jippersisti sa tmiem il-proċeduri odjerni.

12. Il-Qorti hawn ma tistax ukoll ma tirrilevax li skont kif indikat f'dak l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis*, missier ir-rikorrenti Sultana filwaqt li nnominaha bħala eredi universali, ħalla l-użufrutt tal-beni kollha tiegħu lil martu. Fin-nuqqas ta' prova li omm l-imsemmija rikorrenti llum ġiet nieqsa, il-Qorti ma tistax taċċetta li r-rikorrenti għandha tassew dritt li tintavola l-preżenti proċeduri, għaliex kull dritt fundamentali għat-tgawdija tar-raba' in kwistjoni jista' biss jispetta lilha mill-mument li ommha tiġi nieqsa. Tgħid li b'hekk jispiċċa d-dritt tagħha ta' użufrutt, u għalhekk mingħajr dubju jispiċċa wkoll id-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà, li mbagħad jikkonsolida man-*nuda proprietas* fil-persuna tal-eredi. Tieħu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li wara l-mewt ta' missierha Ethelwald Cassar Borg Olivier fid-19 ta' Jannar, 2005, jidher li r-rikorrenti ħarġet irċevuta waħda biss, li kopja pjuttost xejn leġibbli tagħha tinstab esebita a *fol.* 17. Iżda r-rikorrenti fl-ebda stadju matul il-proċeduri preżenti offriet spjegazzjoni għaliex hija kienet ħarġet l-ewwel irċevuta tagħha tant snin wara l-mewt ta' missierha, u dan f'isimha u saħansitra mingħajr riferiment għar-rikorrenti l-oħra. Il-Qorti hawn tirrileva wkoll li kif jissottomettu l-intimati, min-naħa tagħha r-rikorrenti Cassar Borg Olivier fil-fatt ma ressqet l-ebda prova u lanqas offriet ix-xhieda tagħha dwar it-titolu jew il-pussess tagħha fuq l-art.

13. Għaldaqstant din il-Qorti ssib ġustifikati l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimata Caruana, u tilqagħhom.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimata Caruana, u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża odjerna għandhom jitħallsu fl-intier tagħhom mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur