Skrittura ta' qbiela magħmula volontarjament

Ma tistax tagħti lok għal deprivazzjoni ta' proprjeta` ex-Kap 199.

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 18 ta' April 2023

Rikors Nru. 153/2021 GM

Doris Laferla (K.I. 0671125 M),
Josef Curmi (K.I. 372960 M),
Jean Curmi (K.I. 138452 M),
Marie-Therese Pisani (K.I. 1758953 M)

vs

Avukat tal-Isat
Joseph Muscat (K.I. 805053 M) u
Mary Rose Muscat (K.I. 851161 M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Doris Laferla et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

i. L-esponenti huma proprjetarji ta' territorju art ta' ċirka 19 tomna mill-artijiet tal-Ballut sive Tal-Palma, Limiti ta' Għajn Tuffieħa, l-Imġarr, kif aħjar delineati fl-iskrittura tal-14 ta' Ottubru 2002, hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument A" bl-ambjenti fiha, liema art ilha mqabbla lill-intimati Muscat, ossia Joseph Muscat, u li tagħha jħallsu qbiela ta' Lm90,00ċ fis-sena ekwivalenti għal €209.64ċ fis-sena li jitħallsu kull 15 ta' Awwissu.

ii Din ir-raba' kienet tappartjeni lil mejjet nannu tar-rikorrenti ossia Luigi Caruana Dingli li miet fit 23 ta' Frar 1964 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq l-uniċi żewġ uliedu, Doris Laferla ossia r-rikorrenti, u l-mejta Maria Curmi, u dan skont testment sigriet tas-26 ta' Ottubru 1957, li ġie ppubblikat min-Nutar Dottor Rosario Frendo Randon hawn anness u mmarkat bħala "Dukument B" fejn innomina ż-żewġ uliedu bħala eredi tiegħu u peress li għaddew aktar minn għaxar snin mill-mewt tiegħu, mhux meħtieġ tiġi ppreżentata d-denunzja tas-suċċessjoni tiegħu.

iii. Maria Curmi mietet fl-14 ta' Ġunju 2005 u l-wirt tagħha ġie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b' dikjarazzjoni causa mortis tat-13 ta' Ġunju 2007, fl-Atti tan-Nutar Henry Saydon, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument C".

iv. Il-valur lokatizju ta' din il-proprjeta' huwa ferm akbar minn €209.64ċ fis-sena li r-rikorrenti suppost jirċievu mingħand l-intimati Muscat.

v. Ġialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandhom l-intimati Muscat huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

vi. Il-valur tal-għellieqi mill-artijiet Tal-Ballut, sive tal-Palma, Għajn Tuffieħa l-Imġarr de quo huwa ta' ċirca €400,000 u għandha valur lokatizju sostanzjali u għalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €209.64ċ fis-sena, ċertament illi hemm sproporzjoni 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 Muscat bħala gabillotti tal-istess għalqa.

vii. L-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap.799 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jiġi awtorizzat jirripendi 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 mqarr 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-volonta' tas-sid innifsu.

viii. 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-inkwilini, 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.

ix. Barra minn hekk l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullita' 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.

x. 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 ġusitifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwei Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

xi. Inoltre, id-drittijiet tar-rikorrenti qed jiġu leżi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 799 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabbew bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.

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

xii. 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-proprjeta` 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' €209.64ċ fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' mil-linqas €400,000.

xvi. 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 diġa' ġiet miċħuda skont is-sentenzi suneferiti.

xv. Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jżidu l-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.

xvi. Dan kollu ġja ġie determinat fil-kawża 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.

xvii. Ġialadarba r-rikorrenti qed jsofru minn nuqqas ta' 'fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' 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 u l-prinċipju ta' proporzjonalita` kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 4169/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

xviii. Żgur ma jistax jiġi impilikat illi r-rkorrenti rrinunzjaw għad-dritt tagħhom biex huma jirċievu kera ġusta għal ħwejjighom stante li ilhom jipppruvaw jiżgumbraw lill-inkwilini għal tul ta' żmien, imma dan huwa impossibbli.

xix. Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta` tagħhom 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 inwkilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta` fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea (vide Hutyten-Czapska vs Poland [GC], nru 35014/97,§§ 160-161 ECGR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L,s.r.o. and Others § 108).

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

xxi. Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjeta` 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-Kostittuzzjoni 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 diġa` ġie deċiż mill-*Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedern 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 perjodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin oriġinali mingħajr ebda limitu u mingħajr ma pprovditilhom kera ġusta u ekwa u għalhekk fiċ-ċirkostanzi huma għandhom jirċiewu 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.

xxii. Il-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diġa' 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-soċjeta` 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-dispożizzjonijiet tal-art 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-dispożizzjonjiet jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

(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-intimati Muscat, fl-art ta' ċirka 19 tomna mill-artijiet tal-Ballut sive Tal-Palma, Limiti ta' Għajn Tuffieħa, L-Imġarr, kif aħjar delineati fl-iskrittura tal-14 ta' Ottubru 2002, hawn annessa u mmarkata bħala 'Dokument A" bl-ambjenti fiha, liema art ilha mqabbla lill-intimati Muscat, ossia Joseph Muscat, u li tagħha jħallsu qbiela ta' Lm90.00ċ fis-sena ekwivalenti għal €209.64ċ fis-sena li jitħallsu kull 15 ta' Awwissu li tappartjeni lill-istess rikorrenti, u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjeta`.

(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom ossia t-territorju art ta' ċirka 19 tomna mill-artijiet tal-Ballut sive Tal-Palma, Limiti ta' Għajn Tuffieħa, l-Imġarr, kif aħjar delineati fl-iskrittura tal-14 ta' Ottubru 2002, hawn annessa u mmarkata bħala 'Dokument A", bl-ambjenti fiha, liema art ilha mqabbla lill-intimati Muscat ossia Joseph Muscat, u li tagħha jħallsu qbiela ta' Lm90.00ċ fis-sena ekwivalenti għal €209.64 fis-sena li jitħallsu kull 15 ta' Awwissu, 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-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtiha r-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 kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' 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.

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

1. Qabelxejn, ikun xieraq li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq l-art in kwistjoni;

2. Barra minn hekk, ir-rikorrenti jridu jressqu prova konvinċenti li l-proprjeta' inkwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Fil-mertu, ir-rikorrenti qed jilmentaw illi bl-operazzjonijiet tal-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, id-drittijiet fundamentali tagħhom 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. L-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-għalqa f' idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Anzi l-artikolu 4 tal-Kap 799 tar-Liġijiet ta' Malta jsemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx;

5. Lanqas huwa mistħoqq l-ilment tar-rikorrenti fejn jgħidu li huma ma jistgħux jawmentaw 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. Safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw it-tħaddim tal-Kap 199 tal-Liġijiet 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. F'kull każ ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ġidhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm tefid imġiegħel tal-proprjeta'. Tassew sabiex wieħed ikun jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża' 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-

Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet kollha tagħha fuq il-ġid inkwistjoni. Tant hu hekk, li l-artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu;

8. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa 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) iżżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott 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. Dan jingħad ukoll għaliex f'dan il-każ, ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom, permezz ta' skrittura tal-14 ta' Ottrrbru 2002 itterminaw il-qbiela preċedenti u ħadu lura l-pussess tal-għelieqi in kwistjoni. Permezz tal-istess skrittura fit-tielet parti tagħha, ir-rikorrenti iddeċidew, minn jeddhom, illi jerġgħu jikru l-istess artijiet lill-inkwilini ġodda, u ċioe` l-intimati l-oħra, u kienu l-partijiet stess illi qablu fuq kundizzjonijiet ġodda inkluż ir-rata ta' qbiela li titħallas illum! Għalhekk, ċertament ma jistax jingħad illi hemm xi nuqqas ta' proporzjonalita`;

10. 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-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;

11. Jiġi b'hekk li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn 1-artikoli mhijiex mistħoqqha;

12. B'referenza għat-talba numru ħamsa, filwaqt li l-esponent jiċħad li għandu jitħallas kwalunkwe tip ta' interessi, tali interessi ma għandhom qatt jibdew jiddekorru qabel ma jiġi likwidat is-sorte, u għalhekk kwalunkwe interessi jibdew jiddekorru mid-data li l-kumpens (jekk ikun il-każ) jiġi likwidat b'sentenza res judicata;

13. L-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi drittijiet kostitttzzjonali 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 daru u għall-finijiet u effetti kollha l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk 1-allegazzjonijiet

huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli Kostituzzjonali u, jew Konvenzjonali.

Rat l-atti tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz ta’ din l-azzjoni r-rikorrenti qiegħdin jattakkaw it-tħaddim tal-Kapitlu 199 tal-Liġijiet ta’ Malta fuq il-premessa li jċaħħadhom mit-tgawdija bħala sidien ta’ proprjeta` agrikola deskritta fir-rikors promotur. Isostnu li huma mġiegħla jaċċettaw Lm90 qbiela fis-sena meta l-valur lokatizju huwa ferm ogħla, u li kważi impossibbli jiżgumbraw lill-inkwilini mill-art.

Dawn l-inkwilini akkwistaw it-titlu tagħhom mingħand ir-rikorrenti nfushom permezz ta’ skrittura ta’ lokazzjoni tal-14 t’Ottubru 2002. Permezz tal-istess skrittura, terzi li kellhom titlu ta’ lokazzjoni bil-qbiela annwu ta’ Lm16.50 ċedew id-drittijiet tagħhom.

L-ilment tar-rikorrenti jkopri biss il-kirja eżistenti u mhux ukoll dik preċedenti.

Almenu safejn jirriżulta mill-provi akkwiżiti, il-mogħdija tal-pussess tal-art saret volontarjament u bla ebda pressjoni. It-termini u kundizzjonijiet maqbula permezz tal-istess skrittura ġew miftiehma liberament mill-partijiet. Is-sidien kienu jafu sewwa bil-limitazzjonijiet imposti mill-istess Kapitlu, viġenti sa mis-sena 1967. L-att innifsu huwa ċelebrazzjoni ta’ eżerċizzju ħieles tad-drittijiet proprjetarji. Għalhekk dawn is-sidien issa ma jistgħux iduru fuq l-Istat u jilmentaw bit-tħaddim tal-liġi *de quo*, għaliex l-Istat ma mpona assolutament xejn fuqhom.

Kif tajjeb eċċepew l-intimati Joseph u Mary Rose Muscat, f’sitwazzjonijiet li jixxiebħu, dawn il-Qrati, ma sabux li kien hemm ksur tad-dritt tat-tgawdija tal-

proprjeta`, bħal fejn sidien għażlu minn jeddhom li jakkwistaw proprjeta` soġġetta għal kera antika[1] u fejn xtraw fond suġġett għal ċens ikkontrollat mill-Kapitlu 158.[2] Iktar minn hekk, l-ogħla Qorti – il-Qorti Kostituzzjonali – f'sitwazzjoni kważi identika għal dik preżenti, anke jekk taħt liġi differenti, ma sabitx ksur tad-drittijiet fundamentali ċjoe` meta sid għażel li jintrabat b'ċens temporanju meta kien jaf sewwa bil-konsegwenzi tal-Kapitlu 158.[3]

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

Spejjeż a kariku tal-istess rikorrenti.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA

[1] 81&82 Limited v Piscopo 23.03.2021 Prim'Awla 1135/2013/1 JVC.
[2] Cassar v Prim Ministru 22.02.2013 Qorti Kostituzzjonali 14/2010/1.
[3] Farrugia v Kummissarju tal-Artijiet 19.01.2010 Qorti Kostituzzjonali 37/2007/1.