QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 44

Rikors numru 224/19/1 LM

Vincenza *sive* Sina Magro

v.

L-Avukat tal-Istat u Annalisa Schembri u Liberata Schembri għal kull interess li jista' jkollhom

1. L-attriċi hija l-proprjetarja ta' għalqa li tinsab fil-limiti tal-Qrendi, li hija mqabbla lill-konvenuti versu l-ħlas ta' €24 kull sentejn. L-attriċi tilmenta li peress li din il-qbiela hija protetta bis-saħħa tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta huwa kważi impossibbli għaliha li qatt jerġa' jkollha pussess effettiv tal-għalqa, u dan anke peress li l-liġi tagħti lok għas-suċċessjoni tat-titolu ta' qbiela mingħajr limitazzjoni. Tilmenta wkoll dwar il-fatt li l-qbiela hija fissa u l-liġi ma tagħtix lok effettiv li tkun tista' tiżdied

minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew, u għalhekk llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-qbiela mħallsa mill-konvenuti u r-redditu li l-istess art tista' ġġib fuq is-suq ħieles, u dan minkejja l-Artikolu 3(c) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Skont l-attriċi għalhekk din il-liġi hija leżiva tad-drittijiet fondamentali tagħha u m'hemm l-ebda speranza li tista' tieħu rimedju ordinarju mill-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba'.

2. F'dawn il-proċeduri hija talbet għalhekk lill-Ewwel Qorti sabiex:

> "1) Tiddikjara li qegħdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) għar-raġunijiet fuq esposti u ċioe minħabba li l-protezzjoni li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti lill-intimata fid-detenzjoni bi qbiela tal-art hawn fuq indikata, ir-rikorrenti qiegħda tiġi mċaħħda l-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess art u lanqas speranza reali li qatt tikseb l-istess u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ u t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.
>
> 2) Tagħtiha dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa għat-twettiq ta' dawn id-drittijiet fundamentali fuq imsemmija, fosthom li tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom m'għandhomx jibqgħu igawdu l-protezzjoni li jagħtihom il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta l-art hawn fuq indikata.
>
> 3) Tiffissa kumpens dovut lill-esponenti minħabba dan il-ksur ta' drittijiet hawn fuq indikati, L-Avukat Ġenerali, issa l-Avukat tal-Istat, eċċepixxa, *inter alia,* li l-attriċi trid iġġib prova sodisfaċenti tat-titolu tagħha, li l-attriċi ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hu kellha titolu fuq il-proprjeta in kwistjoni, li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għaliex m'hemm l-ebda teħid forzuz, li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu li huma xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta fl-interess ġenerali u din id-diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli li mhuwiex il-każ, li l-liġijiet li dwarhom qed jilmentaw l-atturi jirregolaw sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni sabiex jipprovdu akkomodazzjoni li personi fil-bżonn u jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom fl-għeluq tat-termini konċess lilhom fil-kuntratt ta' enfitewsi, li l-ammont ta' kera li qed tirċievi l-attriċi mhijiex sproporzjonata tenut kont li f'dawn iċ-ċirkostanzi ma jistax isir paragun mal-kera li tkun perċepibbli fuq is-suq liberu, li l-artikolu 12B introdott fl-2018 konpla saħħaħ dan l-element ta' proporzjonalita, u li anke jekk tiġi

konstatata xi leżjoni ta' dritt m'hemmx lok għal rimedju ieħor oltre d-dikjarazzjoni ta' sejbien ta' ksur.

U dan taħt dawk il-provedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni".

3. L-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, eċċepixxa, *inter alia,* li l-attriċi trid iġġib prova tal-ftehim ta' kirja u li din il-kirja hija soġġetta għall-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli in vista ta' dak dispost fl-Artikolu 37(2)(f), li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta mhuwiex leżiv tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi kif ilmentat minnha, li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta huwa fl-interess ġenerali peress li huwa maħsub sabiex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar u frott, u li mhuwiex minnu li l-attriċi tinsab imċaħħda milli qatt tieħu lura l-pussess effettiv tal-art tagħha peress li l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta jsemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob lura l-art.

4. Il-konvenuti Schembri eċċepew, *inter alia,* li l-attriċi għandha teżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju ai termini tal-liġi, li l-attriċi naqset milli tindika preċiżament liema huma l-artikoli tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta li allegatament qed jiksrulha d-drittijiet fondamentali tagħha, li d-dritt tal-attriċi biex tistitwixxi dawn il-proċeduri kien *semmai* jitwieled kieku hija pruvat tieħu dawk il-passi skont il-liġi biex tieħu lura l-fond, li jeżistu rimedji ordinarji biex is-sid tal-art ikun jista' jitlob tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kera, li ma jirriżultax li nkisru d-drittijiet fondamentali tal-attriċi, li huma

dejjem straħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġi u għalhekk m'għandhom isofru l-ebda konsegwenza jew jiġu kkundannati jħallsu kumpens jew isofru l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom ukoll elementi ta' '*public policy'* sabiex iħarsu u jassiguraw it-tkomplija tal-qasam agrikolu f'pajjiżna, u li huma jgawdu minn titolu validu ta' qbiela skont il-liġi.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tas-17 ta' Diċembru 2021 ġie deċiż hekk:

> "Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:
>
> 1) Tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;
>
> 2) Tiċħad l-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimati Schembri, filwaqt li tilqa' ir-raba', il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tmien u d-disa' eċċezzjoni tagħhom; u
>
> 3) Tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.
>
> Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal erba' partijiet minn ħamsa (4/5) mir-rikorrenti u l-kumplament tal-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat".

6. L-attriċi preżentat ir-rikors tal-appell tagħha fl-4 ta' Jannar 2022 permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex tħassar, tannulla u tirrexxindi s-sentenza appellata, tilqa' t-talbiet attriċi kollha u tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-konvenuti jew min minnhom.

7. Il-konvenuti Schembri preżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom fit-18 ta' Jannar 2022 permezz ta' liema ssottomettew li l-appell tal-attriċi għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanta.

8. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-risposta tal-appell tiegħu flimkien ma' appell inċidentali fil-15 ta' Jannar 2022 permezz ta' liema, filwaqt li ssottometta li l-appell tal-attriċi għandu jiġi miċħud, talab lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi tilqa' t-tieni eċċezzjoni u billi tordna li l-ispejjeż kollha għandhom jitħallsu mill-attriċi, bl-ispejjeż tal-appell a karigu tal-attriċi.

9. L-attriċi, minkejja li ġiet debitament notifika bir-risposta u l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat, ma intavolat l-ebda risposta.

Ikkonsidrat:

L-Appell Inċidentali

10. L-Avukat tal-Istat jilmenta li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tiegħu dwar l-inapplikabbilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni in vista ta' dak provdut fl-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni. Jargumenta li l-Ewwel Qorti għamlet interpretazzjoni żbaljata tal-liġi meta kkonsidrat li l-

każ inkwistjoni ma jaqax *entro* l-parametri tal-Artikolu 37(2)(f), għaliex il-proprjetà hija dejjem is-suġġett tal-kirja iżda huwa t-teħid ta' pussess bit-tħaddim tal-liġi li jrid ikun inċidentali għall-kirja. Isostni li l-leġiżlatur kien qiegħed jipproteġi l-liġijiet speċjali dwar il-proprjetà milli jitqiesu bħala leżivi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni meta ippromulga l-Artikolu 37(2)(f), u m'hemm l-ebda dubju li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta hija liġi speċjali li titratta kiri ta' art agrikola u l-protezzjoni ta' tali kirjiet, u għalhekk l-Artikolu 37 huwa inapplikabbli f'dawn il-proċeduri.

11. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "18. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, li sa fejn l-ewwel talba tar-rikorrenti hija msejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din ma tistax tintlaqa', għaliex skont il-para. (f) tas-subartikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni, id-disposizzjonijiet fl-istess Artikolu m'għandhomx jinftehmu li jolqtu l-għemil jew it-tħaddim ta' xi liġi fejn din tkun qegħda tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Iżda l-Qorti tirrileva li r-raba' in kwistjoni huwa proprju s-suġġett tal-kirja u mhux inċidentali għaliha. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni wkoll qegħda tiġi miċħuda".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

12. Il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa infondat. L-Artikolu 37(2)(f) jipprovdi espressament li l-Artikolu 37 ma japplikax għal dak li jirrigwarda t-tehid ta' proprjetà bħala inċidentali għall-kirja. Il-Qorti tosserva però li permezz ta' din il-kawża l-attriċi mhijiex qed tilmenta dwar tehid ta' proprjetà, il-pussess ta' liema ġie wara kollox mogħti liberament lill-inkwilin mill-awturi tal-attriċi meta sar il-ftehim ta' kera. L-ilment tal-attriċi

jirrigwarda l-kontroll ta' użu tal-proprjetà tagħha, primarjament billi skont hi l-liġi ġġiegħla tkompli ġġedded il-kera u timponi kondizzjonijiet li joħolqu piż individwali eċċessiv kontra tagħha. Inoltre, parti sostanzjali mill-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-quantum tal-kera pagabbli lilha b'konsegwenza tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kwistjoni li dwarha żgur mhijiex teskluża l-applikabbilità tal-Artikolu 37 permezz tas-sub-inċiż ċitat mill-Avukat tal-Istat.

13. Għaldaqstant dan l-aggravju qed jiġi miċħud. Peress li t-tieni aggravju jirrigwarda l-kap tal-ispejjeż, il-Qorti tqis li għandu jiġi deċiż wara li jiġi kkonsidrat l-appell tal-attriċi.

L-Appell Prinċipali

L-Ewwel Aggravju

14. Permezz tal-ewwel aggravju tagħha l-attriċi tilmenta li ma kellhiex smigħ xieraq quddiem l-Ewwel Qorti għaliex fis-sentenza finali twarrbu għalkollox mhux biss il-konklużjonijiet, iżda anke l-metodi u l-kalkoli kollha tal-perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti stess, u dan wara li l-konvenuti m'użawx l-opportunità li jitolbu l-ħatra ta' periti perizjuri. L-attriċi ssostni li għalkemm m'hemmx dubju li kull Qorti għandha diskrezzjoni li ma taċċettax is-sottomissjonijiet ta' espert ġudizzjarju għal raġunijiet serji,

f'dan il-każ minħabba li l-Ewwel Qorti warrbet ir-rapport permezz tas-sentenza tagħha, l-Ewwel Qorti lanqas waslet għal ebda konklużjoni dwar il-valur lokatizju attwali u l-attriċi sfat mingħajr opportunità li tressaq provi alternattivi. Targumenta li jekk l-Ewwel Qorti kienet tal-opinjoni li l-isforzi tal-perit ġudizzjarju ma taw l-ebda frott utli kellha tagħtih inkarigu ġdid b'istruzzjonijiet aktar speċifiċi dwar dak li trid mingħandu jew inkella taħtar perit ieħor minfloku, iżda jidher li m'għamlitx hekk għaliex kellha idea *ben* ċara ta' dak li fl-opinjoni tagħha bidwi għandu jħallas ta' għalqa. Issostni li l-perit tekniku għamel xogħlu, u ċjoè mar għal dak li hu l-valur fis-suq, mingħajr distinzjoni dwar jekk l-għalqa hijiex se tintuża għal skopijiet agrikoli jew rikreattivi, u jekk l-Ewwel Qorti riedet tkun taf kemm jiflaħ iħallas bidwi waqt li jibqagħlu qligħ mill-għalqa kien jispetta għall-Qorti li tkun ċara fl-inkarigu li tat lill-espert. Targumenta wkoll li meta prova teknika tkun essenzjali għall-kawża u tkun saret permezz ta' perit tekniku maħtur mill-Qorti, hija ma tkunx ingħatat smigħ xieraq jekk il-Qorti twarrab tali prova fi stadju fejn ikun impossibbli li ssir prova b'kull mod alternattiv, u għalhekk kien id-dmir tal-Ewwel Qorti li tagħti lill-perit tekniku struzzjonijiet ġodda jekk ħasset li naqas milli jqis iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ.

15. Il-konvenuti Schembri jwieġbu li l-fatt li parti ma titlobx il-ħatra ta' periti perizjuri ma jfissirx awtomatikament li l-Qorti għandha timxi u tiddeċiedi skont ir-rapport peritali, u huwa risaput li l-Qorti għandha d-

diskrezzjoni li tagħmel jew ma tagħmilx tagħha r-rapport peritali. Jgħidu li mhuwiex minnu li l-Ewwel Qorti skartat għalkollox ir-rapport peritali għaliex jirriżulta ċar mis-sentenza li l-Ewwel Qorti esprimiet ruħha dwar ir-rapport tal-perit. Iżidu li fi kwalunke każ ftit li xejn kellha tagħmel differenza x'irrelata l-perit tekniku dwar il-valur tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża u l-valur lokatizju tal-istess jekk l-Ewwel Qorti ma sabitx li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta effettivament jikser id-drittijiet fondamentali tal-attriċi. Isostnu li l-attriċi tinsa li l-perit tekniku kien suġġett għall-eskussjoni, u r-risposti li ta kienu jimpinġu fuq il-kwistjonijiet imsemmija mill-Ewwel Qorti bħalma huma: id-differenza fil-valur tal-art skont l-iskop li għaliha ser tintuża u kemm jiflaħ li jħallas bidwi li jaqla' l-għixien tiegħu mill-art.

16. L-Avukat tal-Istat isostni li dan l-aggravju mhux floku. Jargumenta li l-appellanta ma tistax tressaq lanjanza kostituzzjonali dwar il-mod kif kawża ġiet stradata, trattata u deċiża f'appell minn dik is-sentenza, għaliex tali lanjanza trid titressaq permezz ta' proċedura *ad hoc* b'talba appożita. Jargumenta wkoll li jekk l-appellanta ma ressqitx provi oħra jew provi biżżejjed biex tissostanzja t-teżi tagħha huwa ovvju li l-Qorti tasal għall-konklużjoni li mhux tabilfors tkun dik li xtaqet. Jgħid li hija l-attriċi li hija responsabbli għall-provi tagħha, u li hija obbligata ġġib l-aħjar prova possibbli biex tissostanzja t-teżi tagħha, u hija kellha kull opportunità li tagħmel dan. Isostni li għalhekk huwa inawdit li l-appellanta tilmenta li l-

proċess quddiem l-Ewwel Qorti kien ivvizjat għaliex ma ngħatatx smigħ xieraq għax ma kellhiex opportunità tressaq provi. Iżid li l-attriċi tilfet il-kawża mhux għaliex ġie skartat ir-rapport tekniku, iżda għaliex l-Ewwel Qorti kienet tal-fehma li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta joħloq il-bilanċ li l-attriċi kienet qed issostni li hu assenti.

17. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar il-perizja teknika:

> "30. Hawn il-Qorti tqis li jkun opportun fid-dawl tat-talbiet għall-awment magħmulin mir-rikorrenti lill-intimati Schembri, u anki għall-fini tal-pretensjonijiet tagħha kif vantati f'dawn il-proċeduri, li tikkonsidra l-istima tar-raba' in kwistjoni, u għalhekk anki l-valuri lokatizji għal dawn l-aħħar snin, skont kif ġew ippreżentati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar fir-rapport peritali tiegħu. Tibda billi tgħid li ma tistax tikkonsidra li l-imsemmija stima u valuri lokatizji huma realistiċi fil-kuntest ta' art agrikola, u dan filwaqt li tistqarr u tagħmel ċar li faċilment tista' taċċetta l-istess stima u valuri f'kuntesti oħra fejn ir-raba' għandu jinbiegħ jew jinkera għal skopijiet oħra, fosthom dawk rikreazzjonali. Il-Qorti ma tistax tagħraf ċirkostanzi fejn ir-rikorrenti ssib bidwi li jkun lest li jħallas €130,950 għax-xiri tar-raba' in kwistjoni, meħud ukoll in konsiderazzjoni l-ispejjeż, in-nuqqasijiet u l-limitazzjonijiet kollha tagħha, jew li jidħol għal ftehim ta' kiri versu l-qbiela ta' €1,964.00 fis-sena. Għalkemm bil-għan li tikkonvinċi lil din il-Qorti fir-rigward tal-ilment tagħha, ir-rikorrenti ppreżentat kopja ta' kuntratt ta' bejgħ ta' għalqa oħra xagħri li tinstab bejn il-Qrendi u ż-Żurrieq tal-kejl ta' madwar 1,970m2 , fejn hija rnexxielha ġġib prezz ta' €116,468, minn imkien ma jirriżulta mill-provi l-oħra tagħha, l-iskop li għalih attwalment inbiegħet dik l-għalqa u in partikolari jekk din inbiegħetx lil bidwi, u jekk kinitx ser tintuża għal skopijiet agrikoli.
>
> 31. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju wieġeb għall-mistoqsija in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, li sabiex wasal għall-valur, huwa ħa in konsiderazzjoni l-prezzijiet ta' proprjetajiet oħra fl-inħawi. Imma din il-Qorti tosserva li l-ebda informazzjoni ulterjuri ma ġiet ipprovduta mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, u għalhekk it-tweġiba tiegħu tibqa' pjuttost vaga u xejn konvinċenti dwar l-eżerċizzju li sar fir-rigward tat-tfittix tal-prezzijiet li bihom jinkrew għelieqi oħra fil-viċinanzi għall-istess skop bħal dik tar-raba' in kwistjoni. Għalhekk fil-fatt fir-risposta tiegħu għall-mistoqsija in eskussjoni magħmula mill-intimati Schembri, il-Perit Mario Cassar saħansitra ddikjara li ma kien ra l-ebda

kuntratt ta' bejgħ ta' art agrikola, iżda qagħad biss fuq il-prezzijiet kif reklamati minn estate agents, filwaqt li applika reduction factors. Għad-domanda jekk huwa kienx ħa in konsiderazzjoni kemm kienu qegħdin jinkrew għelieqi oħra fil-viċinanzi u jekk fl-affermattiv sabiex jipprovdi kopja tagħhom, hawn ukoll naqas u evita milli jindirizza l-kwistjoni prinċipali tal-valur reali mertu tal-kawża odjerna billi wieġeb: "L-esponent ifakkar illi għalhekk qegħdin isiru dawn il-kawżi kostituzzjonali għaliex ir-rati ta' qbiela/kirjiet preċedenti, skont din l-Onorabbli Qorti ma kienux jirriflettu il-valur preżenti tas-suq tal-proprjetà". Iżda l-Qorti hawn tirrileva li dan l-eżerċizzju ma jistax irendi valuri realistiċi u applikabbli għall-kuntest preżenti. Meta mbagħad iwieġeb għall-ewwel domanda magħmula in eskussjoni mill-intimati Schembri, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju jagħmel riferiment għal dik ir-rata li hija applikabbli għal kull metru kwadru ta' art agrikola, iżda mhuwiex ċar jekk qed jitteħidx in konsiderazzjoni l-fatt li x-xerrej huwa bidwi u l-iskop wieħed ristrett għall-agrikoltura. Għaldaqstant din il-Qorti m'għandha l-ebda konvinċiment li l-valuri espressi mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju għandhom jitqiesu applikabbli għall-każ odjern, u li fil-fatt kif tallega r-rikorrenti hemm diskrepanza daqstant enormi bejn il-qbiela li titħallas lilha u dik kif stmata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

18. L-appellanta tilmenta b'dan l-aggravju, li sofriet leżjoni ta' dritt tagħha għal smigħ xieraq fil-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti peress li l-Ewwel Qorti skartat il-rapport tal-perit tekniku fis-sentenza b'mod li hija kienet prekluża milli ġġib provi oħra in sostenn tat-teżi tagħha. Il-Qorti tirrileva li l-attriċi kienet *ben konsapevoli* tal-fatt li skont il-liġi l-Qorti mhijiex marbuta li taċċetta l-kostatazzjoni tal-perit tekniku, kif fil-fatt tammetti l-attriċi stess fir-rikors tal-appell tagħha. Għalhekk kien jispetta għall-attriċi li tressaq il-provi kollha li setgħet tressaq anke fid-dawl ta' dan. Fil-fatt il-Qorti tosserva li l-attriċi ppreżentat kopja ta' kuntratt ta' kompravendità ta' art qrib dik inkwistjoni bħala prova tal-valur tal-art fuq is-suq liberu. Jekk imbagħad kien hemm provi oħra li għal xi raġuni l-attriċi għażlet li ma

tipproduċix fl-istadju opportun, ma tistax tilmenta li ġiet imċaħħda mill-opportunità li tressaq provi.

19. Il-Qorti tosserva inoltre li l-Ewwel Qorti ma skartatx ir-relazzjoni teknika fis-sens li njorata, iżda għażlet, kif kellha kull dritt li tagħmel skont il-liġi, li ma taċċettax il-konklużjonijiet tal-perit tekniku. Dan l-Ewwel Qorti għamlitu wkoll fid-dawl tar-risposti li l-perit tekniku ta għall-mistoqsijiet li sarulu in eskussjoni, u tat spjegazzjoni ċara għalfejn ma kinitx qed taċċetta l-konklużjonijiet tal-perit tekniku, spjegazzjoni li turi li l-Ewwel Qorti għarblet sew il-perizja teknika, inkluż l-eskussjoni.

20. Fid-dawl ta' dan kollu l-Qorti tqis li ma hemmx in-nuqqas proċedurali li dwaru tilmenta l-attriċi u għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

It-Tieni u t-Tielet Aggravju

21. Permezz tat-tieni aggravju l-appellanta tikkontendi li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat tal-provi rigward l-interess pubbliku tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Skont l-appellanta, kienu x'kienu l-għanijiet li għalihom saret il-liġi, illum huwa ċar li għalkemm is-settur tal-agrikoltura għandu bżonn u jistħoqqlu protezzjoni sabiex tiġi evitata spekulazzjoni fuq settur fraġli, illum il-ġurnata din il-liġi tagħmel iktar ħsara

milli hija ta' fejda għall-istess settur. Targumenta li meta ġiet promulgata din il-liġi l-Gvern kien diġà jaf, mill-esperjenza fis-settur tal-kirjiet urbani, li l-protezzjoni tal-kirjiet agrikoli kienet ser twassal għal sitwazzjoni fejn sidien tal-egħlieqi jieqfu jikru, u għalhekk huwa ċar li kien intiż biss bħala soluzzjoni temporanja sabiex trażżan l-inflazzjoni galloppanti ta' dawk iż-żminijiet u qatt ma kienet intiża sabiex tkun għadha fis-seħħ kważi ħamsa u ħamsin sena wara. Issostni li wieħed irid iħares oġġettivament u mhux b'lenti ideoloġika lejn l-effett *lungo termine* tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk jara li bil-fatt li l-Gvern ta protezzjoni lil dik il-ġenerazzjoni ta' bdiewa, li kienu diġà attivi fl-1967, huwa rabat lil uliedhom ma' djulhom billi ffriża s-suq għalkollox b'mod li s-settur tal-agrikoltura ilu nofs seklu jħabbat wiċċu ma' sitwazzjoni fejn l-uniċi bdiewa żgħażagħ li għandhom l-iċken tama li jaqilgħu l-għixien tagħhom mill-biedja huma dawk li qed jittamaw jirtu l-artijiet jew il-kirjiet tal-ġenituri tagħhom, meta ġeneralment ikollok taqsam ma' ħutek. Iżżid li l-inflazzjoni baqgħet "galoppanti" indipendentement mill-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta u malajr inħolqot sitwazzjoni ta' abbuż fejn għaliex il-bidwi jħallas ftit ma jkunx verament interessat li jaħdem l-art. Issostni li l-konvenuta Annalisa Schembri hija xempju ċar ta' dan l-abbuż għaliex mill-provi jirriżulta li hija gradwata tal-Università ta' Malta u għadha sal-lum taħdem fil-qasam tal-*management,* u taħdem *part-time* roqgħa biss mill-art inkwistjoni, u dan terġa' mhux personalment iżda *tramite* persuni mqabbdin minnha.

22. Fit-tielet aggravju tagħha l-appellanta mbagħad tilmenta li l-Kapitolu 199 joħloq żbilanċ qawwi u sproporzjonat favur il-gabillott u kontra s-sid billi: ma jagħtix rimedji effettivi, ma jippermettix lis-sid jieħu l-art lura f'idejh meta l-kerrej ma jkunx realment bidwi u ma jippermettix li l-kera togħla b'mod raġonevoli u bilanċjat. Targumenta li a kuntrarju ta' dak ikkonsidrat mill-Ewwel Qorti l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' ma jagħti ebda rimedju effettiv, u dan fil-fatt diġà ġie konstatat fis-sentenza **J&C Properties Ltd v. Nazzareno Pulis et**. Tgħid ukoll li a kuntrarju ta' dak ikkonsidrat mill-Ewwel Qorti mhuwiex minnu li m'hemm l-ebda limitazzjoni fuq ir-reviżjoni tal-kera għaliex kirjiet simili fil-viċinanzi ġeneralment ikunu wkoll protetti. Tgħid li l-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta huwa diskriminatorju u joħloq żbilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-gabillott billi mkien ma jeħtieġ li l-gabillott ikun jaħdem l-għalqa personalment, filwaqt li s-sid irid jipprova li mhux biss għandu bżonn l-għalqa iktar mill-gabillott imma addirittura li jridha biex tinħadem minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment. Tgħid li għalkemm hi pensjonanta, li qatt ma ħadmet fl-għelieqi, u la hi u lanqas uliedha m'għandhom l-intenzjoni li jaħdmu din l-għalqa b'idejhom, huma għandhom in-namra tal-agrikoltura u jixtiequ jieħdu l-għalqa f'idejhom biex iqabbdu terzi jħawwlu siġar taż-żebbuġ, jinvestu fiha u jimpjegaw terzi biex jindukraw l-investiment tagħhom u jipproduċu żejt taż-żebbuġa, iżda l-liġi ma tippermettix li huma jagħmlu dan filwaqt li tippermetti lill-gabillott li jagħmel hekk.

23. Il-konvenuti Schembri jwieġbu li l-qasam agrikolu fih ukoll element ta' *public policy* u l-interventi leġiżlattivi li jagħmel l-Istat sabiex jipproteġi tali settur għandhom jingħataw piż għaliex f'ċirkustanzi jfissru l-ħajja jew mewt għal dan is-settur. Tgħid li tagħmel parti minn dik il-frazzjoni żgħira ta' nies li huma verament attivi fir-raba' tagħhom, u żżid li fid-dawl tal-pandemija u r-rati tal-inflazzjoni tal-ikel importat, ikun ta' siwi kbir li l-Istat jara li s-settur agrikolu lokali jibqa' jiffunzjona sew. Jgħidu li l-attriċi kellha ġġib prova tal-abbuż rampanti li titkellem dwaru fir-rikors tal-appell tagħha, u jżidu li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi soluzzjoni għall-abbuż li però l-attriċi naqset milli tagħmel użu minnha, u li fil-fatt din il-kwistjoni ta' abbuż tqajmet biss f'dan l-istadju għaliex l-Ewwel Qorti ma tagħtix ir-rimedju mixtieq. Tgħid li hija għażlet li taħdem għar-rasha proprju biex tkun tista' tiddedika ħin għat-tkabbir tal-uċuh tar-raba' u skont il-bżonn u ċ-ċirkustanzi naturali tal-istaġuni, li mhux dejjem jagħtuk dak li tkun tixtieq jew li tkun pjanajt. Jgħidu li l-attriċi għamlet misrappreżentazzjoni tal-provi li ġew prodotti u li kuntrarjament għal dak allegat mill-attriċi fir-rikors tal-appell tagħha l-artijiet inkwistjoni qatt ma kienu mitluqa, u anke mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta li l-art hija maħduma, u wkoll li mhuwiex minnu li r-ritratti esebiti juru dejjem l-istess roqgħa ta' art peress li dawn juru kull roqgħa u ħabel tal-art fi staġuni differenti. Tgħid ukoll li hija prassi għalkollox normali li jiġu ngaġġati terzi biex jagħmlu xogħol ta' bini ta' ħitan tas-sejjieħ u biex jipprovdu inġenji

tal-ħart u *tractors* mekkanizzati. Iżżid li jekk l-argument tal-appellanta huwa li hi mhux qed taħdem l-art, jew li l-appellanta għandha bżonnha għaliha jew għal familja tagħha, allura kellhom raġun il-konvenuti li l-attriċi għandha rimedju ordinarju disponibbli għaliha provdut mill-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

24. L-Avukat tal-Istat iwieġeb fir-rigward tat-tieni aggravju li jekk l-appellanti stess qed taqbel li s-settur agrikolu huwa fraġli u għandu bżonn protezzjoni, ma jifhimx kif mhux qed taqbel mal-apprezzament tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti. Jgħid li dan l-argument bl-ebda mod ma jindirizza la l-kwistjoni tal-bżonn ta' protezzjoni tas-settur agrikolu, la l-apprezzament tal-prova u lanqas għalfejn skont l-appellanti l-liġi hija aktar ta' ħsara milli fejda, u minflok l-appellanti attakkat b'mod deplorevoli lill-konvenuta Schembri billi ssejħilha *pseudo*-bidwija u tallega li għandha għanijiet ulterjuri u ekonomiċi.

25. Fir-rigward tat-tielet aggravju l-Avukat tal-Istat jargumenta li huwa ovvju li qabel ma parti tilmenta minn leżjoni hija għandha teżawrixxi r-rimedji li tagħtiha l-liġi. Isostni li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jagħmilix impossibbli li s-sid iwaqqaf ir-rilokazzjoni, u anzi l-Artikolu 4(2) isemmi diversi sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx. Jgħid ukoll li kif ammettiet l-appellanti stess il-liġi ma timponi l-ebda limitu fuq l-ammont li bih il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' jista' jgħolli l-

kirjiet, liema ammissjoni tikkontradiċi l-argument magħmul mill-appellanti li l-liġi ma tippermettix li l-kera togħla b'mod raġonevoli u bilanċjat.

26. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "22. Fil-każ odjern jirriżulta li r-raba' in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti, kif soġġett għall-qbiela regolata mil-liġi applikabbli, permezz ta' att ta' donazzjoni magħmul minn zijuha Giuseppe Magro quddiem in-Nutar Nicola Said fis-27 ta' Jannar, 1982. B'hekk ir-rikorrenti saret 17a kir-raba' in kwistjoni. Tgħid li r-raba' minn dejjem tafu okkupat mill-intimati Schembri, fejn qabel kien f'idejn Ġanni Schembri, jiġifieri missier l-intimata Annalisa Schembri, u r-raġel tal-intimata Liberata Schembri, u dan kif soġġett għall-ħlas ta' qbiela fl-ammont ta' Lm2.50 fis-sena, kif kienet l-aħħar għoxrin sena titħallas kull sentejn fl-ammont ta' Lm5.00. L-intimata Annalisa Schembri kkonfermat fix-xhieda tagħha waqt l-udjenza tat-2 ta' Settembru, 2020, li hija kienet minn dejjem taf lil missierha jaħdem ir-raba' in kwistjoni, u esebiet kopja tal-aħħar ktieb tal-qbiela li hija kellha fil-pussess tagħha, fejn jidher li l-aħħar pagament kien sar u ġie aċċettat mir-rikorrenti fl-1 ta' Jannar, 2017, għal qbiela dovuta għal dik is-sena, u dik tal-2018 fl-ammont ta' €24.00.
>
> 34. Il-Qorti tikkonsidra li s-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipprovdi kif ġej:
>
>> "37. (1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>>
>> (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq ;
>>
>> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens ; u
>>
>> (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta :
>>
>> Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed

pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju ; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk."

34. Id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huma viċin ferm, hekk kif dan l-Artikolu jipprovdi kif ġej :

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' 18a k jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

25. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Il-Qorti mill-ewwel tgħid li għalkemm din il-ġurisprudenza essenzjalment tittratta ċirkostanzi fejn il-fond huwa wieħed mibni u essenjalment wieħed li huwa urban, l-istess prinċipji huma applikabbli fir-rigward ta' raba' li l-qbiela tagħha hija regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199.

26. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, magħmul permezz tal-Att XVI tal-1967 u kif sussegwentement emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' din il-liġi, li kienet intiża għall-kontroll tal-użu tar-raba' għal finijiet tal-agrikoltura, l-għan tagħha kien wieħed legittimu. Saħansitra l-għan tal-liġi huwa rifless fid-disposizzjonijiet tas-subartikolu 4(2) ta' din il-liġi stess, li jipprovdu għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jieħu lura r-raba', b'dana li l-prijorità ewlenija f'kull każ hija li titkompla bla xkiel l-attività agrikola fuq l-art. Din il-Qorti tagħraf li l-Istat huwa fid-dmir li jassikura li jkun hawn prodott agrikolu suffiċjenti u adegwat għall-pajjiż għall-fini tal-għajxien, u hawn ma tistax tonqos milli tikkonsidra x-xhieda ta' Malcolm Borg miċ-Ċentru tal-Agrikoltura tal-MCAST, li t-traskrizzjoni tagħha kif mogħtija f'proċeduri oħra quddiem din il-Qorti kif diversament ippreseduta, ġiet ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat. Tgħid ukoll li fiż-żmien meta ġiet ippromulgata din il-liġi, id-dmir tal-Istat kien wieħed aktar oneruż, kemm minħabba l-fatt li l-istat ekonomiku u finanzjarju tal-pajjiż kien jirrifletti nnuqqasijiet fis-soċjetà ta' dak iż-żmien, u anki għaliex huwa

f'dawn l-aħħar snin anki bħala konsegwenza ta' żieda qawwija fil-popolazzjoni hawn Malta, li permezz ta' suq ħieles li nfetħet u saret possibbli b'mod kompettitiv u realistiku, l-importazzjoni tal-prodott agrikolu sabiex b'hekk ġiet assigurata li d-domanda ta' tali prodott tintleħaq sew. Tagħraf iżda li xorta waħda jibqa' l-fatt li l-Istat għandu responsabbiltà qawwija li jassigura li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq din l-importazzjoni, li f'każijiet ta' force majeure tista' b'xi mod tfalli jew tonqos sostanzjalment, kif rajna li jista' jkun il-każ f'dawn l-aħħar sentejn minħabba l-pandemija, aktar u aktar tenut kont tal-fatt li l-pajjiż jiddependi dejjem fuq it-trasport tal-baħar u tal-ajru. Għalhekk l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur tal-agrikoltura ma jfallix fl-ebda mument. Madankollu tagħraf ukoll li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawn il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel lis-sid tal-art fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

27. Fil-każ James and Others v. UK il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> "a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".

Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> "56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy,

[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).” 32

28. Il-Qorti tagħraf li b’hekk twieled il-prinċipju tal-proporzjonalità. Għalhekk jonqos li l-Qorti tikkonsidra jekk fil-każ odjern jirriżultax li kien hemm nuqqas ta’ proporzjonalità fiż-żewġ miżuri leġislattivi prinċipali li ppromulga l-Istat. Tagħraf li dawn saru bil-għan li jiġi protett is-settur agrikolu, billi jiġi assigurat li l-bidwi ma jiġix imċaħħad faċilment mill-art li huwa jkun ilu jaħdem għal għexieren ta’ snin, anki billi tiġi mposta fuqu żieda fil-qbiela li ma tippermettilux għal kollox li jkompli jaħdem dik l-art, b’mod li ma jkunx jista’ jkabbar il-prodott tiegħu b’mod ekonomiku, u li jippermettilu introjtu suffiċjenti u adegwat li jassigura mod ta’ għajxien diċenti u rispettabbli għalih u għall-familja tiegħu.

29. Tibda billi l-ewwel tikkonsidra t-trażżin li l-Kap. 199 iqiegħed fuq id-diskrezzjoni tas-sid li jgħolli l-qbiela pagabbli kif u meta jidhirlu xieraq. L-intimata Annalisa Schembri stess ammettiet fix-xhieda tagħha waqt l-udjenza tat-2 ta’ Settembru, 2020, li “…minn dejjem mill-bidu kont ngħid isma’ din hija qbiela cheap ħafna, very low price so jiena wkoll urejt ix-xewqa li isma’ ejja naqblu fuq ammont li huwa ġust għax ovvjament €24 inħossni anke jiena li mhux fair li nħallas dak l-ammont”. Il-Qorti tqis li għalhekk ma tirriżulta l-ebda kontestazzjoni li l-qbiela li titħallas mill-intimati Schembri lir-rikorrenti hija waħda ferm baxxa, imma tgħid ukoll li fil-fehma tagħha qbiela ta’ €12 fis-sena għal art agrikola ta’ kejl ta’ madwar 2,910m² żgur li ma tistax titqies li hija waħda raġonevoli. Iżda fl-istess xhieda tagħha, l-intimata Analisa Schembri żvelat ukoll li meta hija kienet qegħda tiddiskuti mas-sid awment fil-qbiela hekk kif kien miet missierha u talbet li din tinqeleb għal fuqha, bin ir-rikorrenti kien l-ewwel darba saħansitra talabha għal €2,000 fis-sena, u wara li hija kienet oġġezzjonat, huwa kien talabha għal €600 fis-sena u xkora patata. Iżda hija hawn ukoll qalet li m’aċċettatx għaliex kienet ikkonsidrat ir-raba’ x’kien jirrendi. Dan filwaqt li spjegat dawk li kienu l-ispejjeż marbuta mal-manutenzjoni tal-ħitan tas-sejjieħ li f’sena minnhom telgħu għal €1,750, skont kif jirriżulta mill-irċevuta li esebiet.

30. Hawn il-Qorti tqis li jkun opportun fid-dawl tat-talbiet għall-awment magħmulin mir-rikorrenti lill-intimati Schembri, u anki għall-fini tal-pretensjonijiet tagħha kif vantati f’dawn il-proċeduri, li tikkonsidra l-istima tar-raba’ in kwistjoni, u għalhekk anki l-valuri lokatizji għal dawn l-aħħar snin, skont kif ġew ippreżentati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar fir-rapport peritali tiegħu. Tibda billi tgħid li ma tistax tikkonsidra li l-imsemmija stima u valuri lokatizji huma realistiċi fil-kuntest ta’ art agrikola, u dan filwaqt li tistqarr u tagħmel ċar li faċilment tista’ taċċetta l-istess stima u valuri f’kuntesti oħra fejn ir-raba’ għandu jinbiegħ jew jinkera għal skopijiet oħra, fosthom dawk rikreazzjonali. Il-Qorti ma tistax tagħraf ċirkostanzi fejn ir-rikorrenti ssib bidwi li jkun lest li jħallas €130,950 għax-xiri tar-raba’ in kwistjoni, meħud ukoll in konsiderazzjoni l-ispejjeż, in-nuqqasijiet u l-limitazzjonijiet kollha tagħha, jew li jidħol għal ftehim ta’ kiri versu l-qbiela ta’ €1,964.00 fis-sena. Għalkemm bil-għan li tikkonvinċi lil din il-Qorti fir-rigward tal-

ilment tagħha, ir-rikorrenti ppreżentat kopja ta' kuntratt ta' bejgħ ta' għalqa oħra xagħri li tinstab bejn il-Qrendi u ż-Żurrieq tal-kejl ta' madwar 1,970m2 , fejn hija rnexxielha ġġib prezz ta' €116,468, minn imkien ma jirriżulta mill-provi l-oħra tagħha, l-iskop li għalih attwalment inbiegħet dik l-għalqa u in partikolari jekk din inbiegħetx lil bidwi, u jekk kinitx ser tintuża għal skopijiet agrikoli.

31. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju wieġeb għall-mistoqsija in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, li sabiex wasal għall-valur, huwa ħa in konsiderazzjoni l-prezzijiet ta' proprjetajiet oħra fl-inħawi. Imma din il-Qorti tosserva li l-ebda informazzjoni ulterjuri ma ġiet ipprovduta mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, u għalhekk it-tweġiba tiegħu tibqa' pjuttost vaga u xejn konvinċenti dwar l-eżerċizzju li sar fir-rigward tat-tfittix tal-prezzijiet li bihom jinkrew għelieqi oħra fil-viċinanzi għall-istess skop bħal dik tar-raba' in kwistjoni. Għalhekk fil-fatt fir-risposta tiegħu għall-mistoqsija in eskussjoni magħmula mill-intimati Schembri, il-Perit Mario Cassar saħansitra ddikjara li ma kien ra l-ebda kuntratt ta' bejgħ ta' art agrikola, iżda qagħad biss fuq il-prezzijiet kif reklamati minn estate agents, filwaqt li applika reduction factors. Għad-domanda jekk huwa kienx ħa in konsiderazzjoni kemm kienu qegħdin jinkrew għelieqi oħra fil-viċinanzi u jekk fl-affermattiv sabiex jipprovdi kopja tagħhom, hawn ukoll naqas u evita milli jindirizza l-kwistjoni prinċipali tal-valur reali mertu tal-kawża odjerna billi wieġeb : "L-esponent ifakkar illi għalhekk qegħdin isiru dawn il-kawżi kostituzzjonali għaliex ir-rati ta' qbiela/kirjiet preċedenti, skont din l-Onorabbli Qorti ma kienux jirriflettu il-valur preżenti tas-suq tal-proprjetà". Iżda l-Qorti hawn tirrileva li dan l-eżerċizzju ma jistax irendi valuri realistiċi u applikabbli għall-kuntest preżenti. Meta mbagħad iwieġeb għall-ewwel domanda magħmula in eskussjoni mill-intimati Schembri, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju jagħmel riferiment għal 21a kir-rata li hija applikabbli għal kull metru kwadru ta' art agrikola, iżda mhuwiex ċar jekk qed jitteħidx in konsiderazzjoni l-fatt li x-xerrej huwa bidwi u l-iskop wieħed ristrett għall-agrikoltura. Għaldaqstant din il-Qorti m'għandha l-ebda konvinċiment li l-valuri espressi mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju għandhom jitqiesu applikabbli għall-każ odjern, u li fil-fatt kif tallega r-rikorrenti hemm diskrepanza daqstant enormi bejn il-qbiela li titħallas lilha u dik kif stmata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju.

32. Magħdud ma' dan kollu, hemm ukoll il-fatt li kif jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, il-Kap. 199 ma jipprovdi għall-ebda limitazzjoni fuq il-qbiela pagabbli, għajr għall-fatt li s-sid għandu jirrikorri quddiem il-Bord bit-talba appożita, u l-Bord bl-ebda mod m'għandu jdejh imxekla bil-liġi, kuntrarjament għal dak li jagħmel il-Kap. 69. Issa fil-każ odjern, kif tajjeb jirrilevaw l-intimati Schembri, ma jirriżultax li r-rikorrenti qatt ressqet talba quddiem l-imsemmi Bord għall-bidla fil-kundizzjoni tal-ħlas tal-qbiela, u għalhekk hija ma tistax tilmenta li hija m'għandiex rimedju effettiv sakemm tkun imxiet skont il-proċedura li toffri l-liġi sabiex jiġu salvagwardjati wkoll id-drittijiet tagħha bħala sid.

33. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tqis it-tieni lment tar-rikorrenti fejn tallega li huwa kważi mpossibbli għaliha li tieħu l-pussess tar-raba' in kwistjoni stante l-bosta limitazzjonijiet li jipprovdi għalihom il-Kap. 199, anki għaliex din il-liġi tippermetti l-wirt tal-qbiela mingħajr limitazzjoni. Kif diġà ġie osservat aktar 'il fuq f'din is-sentenza, is-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199 jipprovdi għal diversi istanzi fejn is-sid għandu jingħata lura l-pussess tar-raba', iżda hawn ukoll ma jidhirx li r-rikorrenti qatt għamlet talba quddiem il-Bord ai termini ta' wieħed mill-paragrafi li jipprovdi għalih l-imsemmi subartikolu. Il-Qorti ttenni għal darb'oħra li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 huma msejsa fuq l-għan prinċipali tal-liġi li qabel xejn għandha tiġi mħarsa l-attività agrikola li tkun qegħda titwettaq fir-raba'. L-ewwel paragrafu saħansitra jagħti lok biex is-sid jieħu lura r-raba' jekk juri li huwa jew xi membru tal-familja tiegħu għandhom ħtieġa ta' 22a kir-raba' għal skopijiet agrikoli. Iżda min-naħa l-oħra fejn ir-raba' mhux wieħed saqwi, jista' juri li għandu bżonnu għall-bini ta' residenza, negozju jew industrija. Ovvjament it-talba tista' tirnexxi biss jekk hemm prova li fil-fatt ir-raba' jista' jiġi żviluppat. Barra minn hekk jekk ir-raba' ma jinħadimx, is-sid jista' jitlob il-Bord sabiex jingħata pussess tiegħu, u l-istess fejn il-bidwi jonqos milli jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tas-sejjieħ, jew iħalli jew jippermetti li ssir ħsara konsiderevoli kemm b'negliġenza jew deliberatament f'siġar tal-frott. Il-Qorti hawn tagħmel riferiment għal dak li esprimiet aktar 'il fuq f'din is-sentenza fir-rigward tar-responsabbiltà tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri neċessarji sabiex iżomm ħaj is-settur agrikolu.

34. Madankollu l-Istat ċertament li hawnhekk ma jistax jwarrab il-prinċipju tal-proporzjonalità li bih għandu jsib bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sid. Il-Qorti tikkonsidra li permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 għandu jintleħaq dan il-bilanċ, għaliex filwaqt li s-sid ma jistax jieħu faċilment il-pussess tar-raba' mingħand l-inkwilin stante l-limitazzjonijiet li tipprovdi għalihom din il-liġi, huwa għandu mezz li jassigura li jirċievi kumpens xieraq għal dan, billi jirrikorri quddiem il-Bord sabiex tiġi stabbilita dik il-qbiela xierqa fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ. B'hekk din il-Qorti ssib li r-rikorrenti m'għandhiex raġun meta tallega li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

27. Fir-rigward tat-tieni aggravju l-Qorti tibda billi tirrileva li l-għan leġittimu tal-leġiżlazzjoni hija kwistjoni li trid tiġi determinata oġġettivament, b'referenza għall-iskop li għalih il-leġiżlatur ikun

ippromulga l-leġiżlazzjoni inkwistjoni. Il-Qorti hi konxja mill-fatt li l-qasam tal-biedja hu soċjalment importanti ħafna għaliex jgħin biex il-popolazzjoni tkun *auto* suffiċjenti għal dak li hu ikel li jiġi mill-art bil-ħidma tal-bidwi. Dan jinħass aktar u aktar meta jkun hawn nuqqas ta' prodott li jiġi mpurtat jew isseħħ xi kalamità, jew pandemija bħalma seħħ riċentement. Għalhekk l-argumenti magħmula mill-appellanta dwar l-allegat abbuż tal-liġi huma assolutament irrelevanti għall-finijiet ta' dan l-aggravju. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tosserva li l-allegazzjoni tal-appellanta li l-art inkwistjoni kienet għamlet żmien abbandunata, li Schembri ma taħdimx il-maġġor parti tal-art u li hi u wliedha għandhom bżonn l-art inkwistjoni biex jibdew negozju agrikolu mhux biss ma jirriżultawx mill-provi iżda anzi huma kontradetti mis-sottomissjonijiet finali li l-appellanta stess kienet għamlet quddiem l-Ewwel Qorti. Barra minn hekk, l-argumenti magħmula mill-appellanta li l-liġi inkwistjoni għamlet aktar ħsara lis-settur agrikolu milli għenitu ma ġew sorretti mill-ebda provi, u l-Qorti ma tistax tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq l-opinjoni ta' parti dwar l-effett li kellha l-liġi fuq is-settur. Dan apparti li dan l-argument, u l-aggravju sħiħ, huma kontradetti mill-fatt li l-appellanta stess argumentat li s-settur agrikolu huwa wieħed importanti u fraġli, u li għalhekk intervent Statali fl-interess pubbliku huwa meħtieġ u ġustifikat.

28. Fir-rigward tat-tielet aggravju l-Qorti tibda billi tirrileva li l-argument tal-appellanti li l-liġi tippermetti lis-sid biex ma jġeddidx il-kera jekk l-art

ikun ser jaħdimha hu personalment, u ċjoè mhux bl-għajnuna ta' impjegati jew terzi, filwaqt li l-inkwilin jista' jqabbad terzi biex jaħdmu l-art huwa bbażat fuq interpretazzjoni żbaljata tal-liġi. Il-fatt li l-liġi teħtieġ li l-art tinħadem personalment ma jfissirx li s-sid ma jistax iqabbad terzi biex jgħinuh fix-xogħol involut biex tinħadem l-art. Il-ħtieġa li s-sid ikollu bżonn l-art biex jaħdimha personalment hija fis-sens li s-sid ma jkunx qed jitlob lura l-art biex jikriha lill-ħaddieħor u jagħmel introjtu minnha mill-ħlas ta' kera, mhux li mhuwiex permess li jimpjega terzi biex jgħinuh jaħdimha. Anke l-argument li l-inkwilin jista' ma jkunx verament bidwi u xorta waħda s-sid ma jkunx jista' jieħu lura l-art huwa żbaljat, peress li skont l-Artikolu 4(2)(d) u (f) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta hemm lok għar-ripreża tal-art jekk ma tkunx qed tinħadem jew jekk l-inkwilin ikun ħalla li tiġi kkaġunata ħsara fl-art rispettivament.

29. Il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti però li m'hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkustanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja, il-liġi xorta waħda timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjetà tiegħu, u dan mingħajr kumpens ġust. Inoltre, kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta kkonsidrat li l-liġi ma timponi l-ebda limitu dwar kemm tista' tiżdied il-kera mill-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba'. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza

għas-sentenza fl-ismijiet **J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et** (Kost., 23/11/2020) fejn ġie spjegat hekk fuq din il-kwistjoni:

> "Madankollu ma huwiex għalkollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żjieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera reċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żjidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tassuq ħieles.
>
> 15. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu".

30. Il-Qorti tosserva li l-liġi impunjata ma nbiddlet bl-ebda mod minn kif kienet meta ngħatat is-sentenza ċitata. Bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023 żdied l-Artikolu 4(2A) li fih hemm mekkaniżmu fejn il-kirja ġusta tar-raba' għal użu agrikolu tista' tiġi stabbilita b'mod li ma teċċedix 1.5 fil-mija fis-sena tal-valur tal-art libera u franka. Hemm ukoll dispożizzjoni ta' żieda ta' 2 fil-mija fejn ir-raba' tinkludi razzett. Din il-kera tista' tiżdied kull tmien snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jilħqux ftehim mod ieħor. Din l-emenda fil-liġi hi ntiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens sħiħ għal ġeneralità tal-tal-każiijiet kollha, però meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma hu dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

31. Il-fatt li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà li l-kera togħla sa mhux aktar minn 1.5 jew 2 fil-mija skont il-każ, u għalhekk ma tagħtix il-possibbiltà li s-sid jirċievi l-valur sħiħ fis-suq ma jfissirx b'daqshekk li ma hemmx il-proporzjon mixtieq mill-leġiżlatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien fid-dawl li l-kera tibqa' kontrollata sakemm l-inkwilin jeħtieġ protezzjoni, u l-kera tista' tiżdied kull tmien snin, għalkemm din il-Qorti tagħmilha ċara li mhix tippronunzja ruħha fuq kemm hu effettiv ir-rimedju mogħti mil-liġi billi din mhix parti mill-mertu tal-kawża.

32. F'kull każ il-problema tal-liġi però hi li ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu rċevew għaż-żmien kollu qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet tagħha kif sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret il-kawża) sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi.

33. Fir-rigward tal-kumpens dovut, il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti li l-istima tal-perit tekniku mhijiex kompletament realistika. Fir-relazzjoni teknika tiegħu l-perit tekniku stima li l-valur lokatizju annwali tal-art inkwistjoni, li għandha daqs ta' ċirka 2,910 metri kwadri, huwa ta' €1,964. Ikkonsidrat li kif jirriżulta mill-provi prodotti quddiem l-Ewwel Qorti, il-bidwi ftit li xejn ikollu reddittu mit-tkabbir ta' prodott agrikolu filwaqt li jkollu spejjeż sostanzjali. Il-Qorti tqis li mhuwiex realistiku li bidwi jkun dispost

iħallas dan l-ammont biex jikri l-art. Il-Qorti tosserva wkoll li r-risposti in eskussjoni mogħtija mill-perit tekniku ftit li xejn huma sodisfaċenti, u bl-ebda mod ma jserrħu ras din il-Qorti li l-perit tekniku verament ħa inkonsiderazzjoni kemm ikun lest li jħallas għall-art bidwi, fattur li fl-aħħar mill-aħħar jiddetermina l-vera d-domanda għall-art, minflok ma wasal għall-istima tiegħu sempliċiment fuq bażi ta' spekulazzjoni immobiljari. Però meta tqis it-tnaqqis li jsir meta jinħadem il-kumpens skont is-sentenza Cauchi, dan ser jikkumpensa għall-istima tal-perit.

34. Għalkemm mill-atti jirriżulta li l-attriċi saret is-sid tal-proprjetà inkwistjoni permezz ta' donazzjoni magħmula lilha minn Giuseppe Magro fis-27 ta' Jannar 1982, però mill-atti tal-Ewwel Qorti għar-raġunijiet tagħha għażlet iż-żmien rilevanti bejn l-2010 sal-2020. L-atturi appellanti ma għamlu ebda lment dwar dan tant li ma għamlu ebda oġġezzjoni meta ġie nominat il-perit tekniku bl-inkarigu speċifiku ta' stima għas-snin imsemmija u lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom ma għamel xi osservazzjoni mod ieħor. 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.

36. Minn dan isegwi li l-kumpens dovut lill-attriċi għal-leżjoni sofferta minnha huwa fl-ammont komplessiv ta' €8,355. Dan l-ammont għandu naturalment jitħallas unikament mill-Avukat tal-Istat, inkwantu li l-inkwilini mhumiex responsabbli għal-leżjoni sofferti mill-attriċi.

37. Il-Qorti tqis ukoll li t-tieni talba attriċi *tenut* kont dak konsidrat bid-dħul fis-seħħ tal-emendi fil-Kap. 199, u ċjoè li jiġi dikjarat li l-konvenuti m'għandhomx jibqgħu jgawdu l-protezzjoni tal-liġi impunjata ma

għandhiex tiġi milqugħa f'dawn il-proċeduri salv kull dritt ieħor riservat spettanti lill-attriċi.

38. Peress li qed jiġu milqugħa t-talbiet attriċi, għalkemm b'riserva dwar l-iżgumbrament, b'konsegwenza tad-dħul fis-seħħ tal-emendi fil-Kap. 199 wara li bdiet il-kawża l-Qorti tqis li m'hemmx utilità li tikkonsidra t-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat li jirrigwarda l-kap tal-ispejjeż fejn ilmenta li ma kellux jiġi kkundannat iħallas spejjeż ġaladarba l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet attriċi kollha.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt tiċħad l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat u tirriforma s-sentenza appellata billi:

i. Tiddikjara li l-Artikoli 3 u 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet tal-attriċi hekk kif sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan kif kienu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2023;

ii. Tiċħad it-talba li l-konvenuti Schembri m'għandhomx jibqgħu jgawdu mill-protezzjoni li jagħtuhom dawn iż-żewġ artikoli fir-rigward

tal-art mertu ta’ dawn il-proċeduri in vista l-emendi introdotti għall-Kap. 199;

iii. Tillikwida l-kumpens dovut lill-attriċi fis-somma komplessiva ta’ tmint elef, tlett mija u ħamsa u ħamsin ewro (€8,355), rappreżentanti inkwantu għal sitt elef, tlett mija ħamsa u ħamsin ewro (€6,355) bħala kumpens pekunarju u inkwantu għal elfejn ewro (€2,000) bħala kumpens non-pekunarju, u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-attriċi l-kumpens hekk likwidat.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jitħallsu kollha mill-Avukat tal-Istat, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell prinċipali jitħallsu inkwantu għal żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) mill-attriċi u inkwantu għal terz ($^{1}/_{3}$) mill-Avukat tal-Istat, u l-ispejjeż tal-appell inċidentali jitħallsu fi kwoti ugwali mill-Avukat tal-Istat u l-attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm