MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 271/2021 LM

Christopher Borg (K.I. nru. 490970M), Angelo Borg (K.I. nru. 349847M) u Rose Borg (K.I. nru. 007948G), u wara l-mewt ta' Rose Borg b'digriet tal-1 ta' Frar, 2023, l-atti ġew trasfużi f'isem Angelo Borg (K.I. nru. 349847M)

vs.

Avukat tal-Istat;
Crocifisso sive Cruci Borg (K.I. nru. 321563M); Angelo Borg (K.I. nru. 634255M); u Rosaria Camilleri nee Borg (K.I. nru. 554856M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq mir-rikorrenti **Christopher Borg et (K.I. nru. 490970M)** fis-26 ta' April, 2021, [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

i. Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' art circa 5,367 m.k. skont site plan hawn annessa u mmarkata bħala ***<u>"Dokument A"</u>****, mir-raba' magħrufa*

bħala Swieqi Villa sive 'tal-Mensija' fil-kuntrada ta' Wied Għomor limiti tal-Imsierah fil-limiti ta' San Ġwann bl-ambjenti tagħha, ilhom imqabbla għal deċenni sħaħ lill-antekawża intimati bil-qbiela ta' ***€11.65ċ*** *pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, liema proprjetà ġiet akkwistata permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tad-9 ta' Lulju, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro; hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument B"****.*

ii. *Illi Carmela Borg ossia z-zija tar-rispett tar-rikorrenti Angelo Borg kienet tat b'donazzjoni, b'kuntratt surriferit, l-art in kwistjoni lir-rikorrenti. Illi Carmela Borg akkwistat din l-art mir-raġel tagħha Angelo Borg permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-10 ta' Jannar, 1966 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument Ċ"*** *qabel iż-żwieġ tagħha miegħu.*

iii. *Illi l-intimati Crocefisso Borg, Angelo Borg u Rosaria Camilleri huma eredi tal-mejta ommhom Helen Borg u jaħdmu l-art in kwistjoni li kienet imqabbla lil ommhom.*

iv. *Illi l-valur lokatizju ta' din il-proprjetà huwa ferm akbar minn* ***€11.65ċ*** *fis-sena li r-rikorrenti suppost jirċievu mingħand l-intimati.*

v. *Illi din il-qbiela qed tiġi depożitata fir-Reġistru tal-Qorti kif jirriżulta mid-* ***"Dokument D"*** *hawn anness.*

vi. *Illi ġialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandhom l-intimati huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

vii. *Illi l-valur tal-għalqa de quo huwa ta' circa €300,000 u għandha valur lokatizju sostanzjali u għalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss* ***€11.65*** *fis-sena, ċertament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fis-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala s-sidien tal-għalqa u l-intimati aħwa Borg bħala gabillotti tal-istess għalqa.*

viii. *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 imqar 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.*

ix. *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 ikollu effettivament jissokkombi għall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull konsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ.

x. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkomina 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.*

xi. *Illi għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qegħdin 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.*

xii. *Illi inoltre, id-drittijiet tar-rikorrenti qed jiġu leżi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin 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.*

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

xiv. *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* ***€300,000****.*

xv. *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.*

xvi. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu 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.*

xvii. *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.***

xviii. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'****Beleyer 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 Ferreria vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru, 2010.***

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

xx. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà 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 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).***

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

xxii. *Illi l-valur lokatizju 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-Liġjiet ta' Malta mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjetà immobiljari u oħra ossija 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 1 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 dikjarata 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 pekunjarji 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.*

xxiii. *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' rilokazzjoni obbligatorja.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi 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 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati **Crocifisso sive Cruci Borg (K.I. nru. 321563M), Angelo Borg (K.I. nru. 634255M)** u **Rosaria Camilleri née Borg (K.I. nru. 554856M)** għat-territorju art ta' circa 5,367m.k. skont site plan hawn annessa u mmarkata bħala **<u>"Dokument A"</u>** mir-raba' magħrufa bħala Swieqi Villa sive 'Tal-Mensia' fil-kontrada ta' Wied Għomor limiti tal-Imsieraħ fl-inħawi ta' San Ġwann bl-ambjenti tagħha, ilhom imqabbla għal deċenni sħaħ lill-antekawża tal-intimati bil-qbiela ta' €11.65ċ pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, liema proprjetà ġiet akkwistata permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tad-9 ta' Lulju, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro; hawn anness u mmarkat bħala "Dokument B" u dan qed jirrendiha impossibbli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà;*

(II) ***Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi*** *illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia territorju art ta' circa 5,367m.k. skont site plan hawn annessa u mmarkata bħala* ***<u>"Dokument A"</u>*** *mir-raba' magħrufa bħala Swieqi Villa sive 'Tal-Mensia' fil-kuntrada ta' Wied Għomor limiti tal-Imsieraħ fl-inħawi ta' San Ġwann bl-ambjenti tagħha, ilhom imqabbla għal deċenni sħaħ lill-antekawża tal-intimati bil-qbiela ta' €11.65ċ pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, liema proprjetà ġiet akkwistata permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tad-9 ta' Lulju, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro; hawn anness u mmarkata bħala* ***<u>"Dokument B"</u>****, 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 tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripreża 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 iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-efffettiv pagament.*

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

2. Rat ir-risposta tal-intimati **Angelo Borg (K.I. nru. 634255M)** u **Rosaria Camilleri née Borg (K.I. nru. 554856M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Borg'] ippreżentata fid-9 ta' Ġunju, 2021, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

*"****Jeċepixxu bir-rispett:***

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bl-operazzjonijiet tal-'Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'' ossia l-Kapitolu 199 tal-Liġijet ta' Malta, qed jagħtu dritt ta' qbiela lill-esponenti vis à vis r-raba' magħrufa bħala Swieqi Villa sive 'Tal-Mensija' fil-kontrada ta' Wied Għomor limiti tal-Imsieraħ fl-inħawi ta' San Ġwann, dan kollu

allegatament bil-ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

1. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-esponenti huma l-werrieta kollha ta' Helen Borg li kienet il-persuna li kellha l-qbiela tar-raba' magħrufa bħala Swieqi Villa sive 'Tal-Mensija' fil-kontrada ta' Wied Għomor limiti tal-Imsieraħ fl-inħawi ta' San Ġwann;*

2. *Illi di più in linea preliminari huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, għalhekk l-esponenti ma għandhomx '*locus standi judicii*' stante li ma jistgħux jiġu meqjusa bħala leġittimarji kontraditturi, u b'hekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;*

3. *Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, it-talba għar-ripresa tal-għalqa de quo agitur toħroġ barra mill-parametri tal-proċediment Kostituzzjonali u għandha tiġi respinta bl-ispejjeż relatati mal-istess għandhom ikunu akkollati kollha kontra r-rikorrenti;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jiddettjenu bi qbiela l-għalqa magħrufa bħala Swieqi Villa sive 'Tal-Mensija' fil-kontrada ta' Wied Għomor limiti tal-Imsieraħ fl-inħawi ta' San Ġwann mingħand ir-rikorrenti b'titolu validu fil-liġi. Ir-rikorrenti kienu fil-passat (jew tramite s-suċċessuri tagħhom fit-titolu) jaċċettaw bla ebda riserva l-qbiela relattiva, u aktar minn hekk ir-rikorrenti meta akkwistaw ir-raba' de quo, din l-għalqa kienet ġia hekk suġġetta għall-qbiela mħarsa mill-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta). B'hekk l-esponenti qed biss jipprevalixxu minn disposizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta, qua ċittadin privat, u b'hekk ma jistax ikun misjub li kisru xi drittijiet ta' terzi, u di più jekk ir-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' tiġi qatt akollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;*

5. *Illi di più jispetta wkoll lir-rikorrenti li jressqu prova li huma ma kellhomx rimedju effettiv u ordinarju alternattiv biex jottjenu rimedju għal-lanjanzi epurati minnhom f'din il-proċedura. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponenti jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;*

6. *Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha jirrespinġu l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:*

7. *Illi jispetta lir-rikorrenti li jippruvaw li l-għalqa hija soġġetta għall-qbiela li hija regolata bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *Illi r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-esponenti qed jeċċepixxi l-improponibbilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-qbiela r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li l-Artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà (ossia l-għalqa in deżamina) iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu tar-raba' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;*

10. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jirrileva illi skont il-proviso tal-istess Artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali;*

11. *Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġu miċħuda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan stante li fil-preżent jistgħu jirċievu l-qbiela tal-għalqa, iżda wara li din il-qbiela bdiet tiġi rifjutata mir-rikorrenti l-istess somma ekwivalenti għal qbiela kienet ġiet depożitata taħt l-awtorità tal-Qrati;*

12. *Illi kieku huwa minnu li l-qbiela tal-għalqa de quo agitur tasal biex tinibixxi lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed jallegaw l-istess rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull qbiela għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid u b'hekk eluf ta' bdiewa isibu ruħhom mingħajr ebda raba' sabiex jaħdmuha u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda disposizzjoni tal-liġi viġenti;*

13. *Illi r-rikorrenti ma qegħdin isofru minn ebda leżjoni tad-drittijiet tagħhom, u/jew diskriminazzjoni skont kif allegat mill-istess fir-rikors promutur, u dan kif ser jintwera waqt it-trattazzjoni tal-kawża. F'kull każ jispetta lir-rikorrenti li jressqu prova ta' dak allegat minnhom;*

14. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma jistax ikun ikkastigat talli sempliċiment kien isegwi u jottempera ruħhu mal-qbiela kuntrattwali diġà stabbilita;*

15. *Illi peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana kif ukoll mid-Dritt Ċivili ċioe dak tal-*pacta sunt servanda *r-rikorrenti huwa obbligat jirrispettaw il-qbiela kif ġiet stabbilita mill-predeċessur tiegħu fit-titolu;*

Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbużivi u kapriċċjużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti inkluż dawk taċ-ċedoli kollha intavolati, kif ukoll bl-ispejjeż kull ċedola oħra intavolata mill-esponenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

3. Rat ir-risposta tal-intimat **Crocifisso sive Cruci Borg (K.I. nru. 321563M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Borg'] ippreżentata fl-4 t'Awwissu, 2021, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Jeċepixxu bir-rispett:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bl-operazzjonijiet tal-'Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'' ossia l-Kapitolu 199 tal-Liġijet ta' Malta, qed jagħtu dritt ta' qbiela lill-esponenti vis à vis r-raba' magħrufa bħala Swieqi Villa sive 'Tal-Mensija' fil-kontrada ta' Wied Għomor limiti tal-Imsieraħ fl-inħawi ta' San Ġwann, dan kollu allegatament bil-ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

1. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-esponenti huma l-werrieta kollha ta' Helen Borg li kienet il-persuna li kellha l-qbiela tar-raba' magħrufa bħala Swieqi Villa sive 'Tal-Mensija' fil-kontrada ta' Wied Għomor limiti tal-Imsieraħ fl-inħawi ta' San Ġwann;*

2. *Illi di più in linea preliminari huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, għalhekk l-esponenti ma għandux* 'locus standi judicii' *stante li ma jistax jiġi meqjus bħala leġittimu kontradittur, u b'hekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;*

3. *Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, it-talba għar-ripresa tal-għalqa de quo agitur toħroġ barra mill-parametri tal-proċediment Kostituzzjonali u għandha tiġi respinta bl-ispejjeż relatati mal-istess għandhom ikunu akkollati kollha kontra r-rikorrenti;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jiddettjeni bi qbiela l-għalqa magħrufa bħala Swieqi Villa sive 'Tal-Mensija' fil-kontrada ta' Wied Għomor limiti tal-Imsieraħ fl-inħawi ta' San Ġwann mingħand ir-rikorrenti b'titolu validu fil-liġi. Ir-rikorrenti kienu fil-passat (jew tramite s-suċċessuri tagħhom fit-titolu) jaċċettaw bla ebda riserva l-qbiela relattiva, u aktar minn hekk ir-rikorrenti meta akkwistaw ir-raba' de quo, din l-għalqa kienet ġia hekk suġġetta għall-qbiela mħarsa mill-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta). B'hekk l-esponenti qed biss jipprevalixxu minn disposizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta, qua ċittadin privat, u b'hekk ma jistax ikun misjub li kiser xi drittijiet ta' terzi, u di più jekk ir-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' tiġi qatt akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;*

5. *Illi di più jispetta wkoll lir-rikorrenti li jressqu prova li huma ma kellhomx rimedju effettiv u ordinarju alternattiv biex jottjenu rimedju għal-lanjanzi epurati minnhom f'din il-proċedura. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponenti jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;*

6. *Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha jirrespinġu l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:*

7. *Illi jispetta lir-rikorrenti li jippruvaw li l-għalqa hija soġġetta għall-qbiela li hija regolata bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *Illi r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-esponenti qed jeċepixxi l-improponibbilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-qbiela r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti,* dato ma non concesso *li l-Artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà (ossia*

l-għalqa in deżamina) iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu tar-raba' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

10. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jirrileva illi skont il-proviso tal-istess Artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali;*

11. *Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġu miċħuda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan stante li fil-preżent jistgħu jirċievu l-qbiela tal-għalqa, iżda wara li din il-qbiela bdiet tiġi rifjutata mir-rikorrenti l-istess somma ekwivalenti għal qbeila kienet ġiet depożitata taħt l-awtorità tal-Qrati;*

12. *Illi kieku huwa minnu li l-qbiela tal-għalqa de quo agitur tasal biex tinibixxi lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed jallegaw l-istsess rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull qbiela għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid u b'hekk eluf ta' bdiewa isibu ruħhom mingħajr ebda raba' sabiex jaħdmuha u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda disposizzjoni tal-liġi viġenti;*

13. *Illi r-rikorrenti ma qegħdin isofru minn ebda leżjoni tad-drittijiet tagħhom, u/jew diskriminazzjoni skont kif allegat mill-istess fir-rikors promutur, u dan kif ser jintwera waqt it-trattazzjoni tal-kawża. F'kull każ jispetta lir-rikorrenti li jressqu prova ta' dak allegat minnhom;*

14. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma jistax ikun ikkastigat talli sempliċiment kien isegwi u jottempera ruħhu mal-qbiela kuntrattwali diġà stabbilita;*

15. *Illi peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana kif ukoll mid-Dritt Ċivili ċioe dak tal-*pacta sunt servanda *r-rikorrenti huwa obbligat jirrispettaw il-qbiela kif ġiet stabbilita mill-predeċessur tiegħu fit-titolu;*

Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbużivi u kapriċċjużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti inkluż dawk taċ-ċedoli kollha intavolati, kif ukoll bl-ispejjeż kull ċedola oħra intavolata mill-esponenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

4. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-4 ta' Ġunju, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bil-qima:

1. *Illi qabel xejn, ikun xieraq li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq l-art circa 5,367 m.k. mir-raba' magħrufa bħala Swieqi Villa sive 'tal-Mensia', fil-kuntrada ta' Wied Għomor limiti tal-Imsieraħ fil-limiti ta' San Ġwann bl-ambjenti tagħha;*

2. *Illi barra minn hekk, ir-rikorrenti jridu jressqu prova konvinċenti li l-proprjetà in kwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jingħad illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Barra minn hekk, mir-rikors promutur jidher li r-rikorrenti akkwistaw l-art agrikola in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fid-9 ta' Lulju, 2004 mingħand Carmela Borg, fejn huma kienu jafu minn qabel li l-art hija assoġġettata għal din il-kirja u għaldaqstant, huma stess għażlu minn jeddhom li jakkwistaw art agrikola li hija suġġetta għall-kirja favur terzi. Għalhekk, għandu japplika l-massimu* volenti non fit iniuria;

4. *Illi 'Dokument Ċ' li ġie anness mar-rikors promutur mhuwiex il-kuntratt ta' donazzjoni tal-10 ta' Jannar, 1966 kif jistqarru r-rikorrenti fil-premessa numru 2 u fl-affidavit tar-rikorrent Christopher Borg, imma huwa nota ta' iskrizzjoni insinwata. Għalhekk ikun idoneju li tali kuntratt jiġi ppreżentat fl-intier tiegħu;*

5. *Illi fil-mertu l-esponenti jeċċepixxi li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, u dan stante li ma hemm ebda vjolazzjoni ta' xi drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u dan kif se jirriżulta mit-trattazzjoni tal-kawża u għar-raġunijiet segwenti;*

6. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**, inkluż l-**Artikolu 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199** jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita u lanqas li jrendu impossibbli li r-rikorrenti jieħdu lura l-pussess tal-għalqa f'idejhom;*

7. *Illi magħdud mas-suespost u mingħajr preġudizzju, **l-Artikolu 3 tal-Kap. 199** ma jagħti ebda dritt ta' rilokazzjoni, allura l-ewwel talba, sa fejn tattakka din il-Liġi partikolari, ma tistax tintlaqa'. In fatti, dan l-Artikolu jipprovdi l-mekkaniżmi li bihom jistgħu jinbidlu l-kundizzjonijiet. Inoltre, l-**artikolu 4 tal-Kap. 199** isemmi*

varji istanzi meta l-kirja tista' ma tiġġeddidx jew tista' tiġi terminata u jipprovdi mekkaniżmu legali quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', f'każ li s-sid ma jilħaqx ftehim mal-inkwilin. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dan l-artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripreża tal-fond de quo – pjuttost jipprovdi mekkaniżmu għar-ripreża tal-fond favur is-sid;

8. *Illi 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-sidien jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tagħhom tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess parti ta' San Ġwann. 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;*

9. *Illi jirriżulta għalhekk li b'permezz tal-istess Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 199 is-sid jista' jilħaq ftehim mal-inkwilin sia għat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja u anke t-terminazzjoni tagħha, għall-kuntrarju ta' dak allegat mir-rikorrenti fejn huma ilmentaw li huma qed jiġu sfurzati f'kirja li ma jridux* ad eternum*;*

10. *Illi fir-rigward **tal-Artikolu 14 tal-Kap. 199**, l-esponent jirrileva li tali Artikolu ma jżommx jew ma jwaqqafx lill-partijiet konċernati milli jilħqu ftehim kif ingħad iżjed 'il fuq, jew illi jirrikorru għall-mekkaniżmi legali maħsuba fl-istess Kap. 199. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripreża tal-fond de quo;*

11. *Illi safejn ir-rikorrenti qegħdin 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) 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' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

12. *Illi 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 teħid imġiegħel tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed ikun jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni. 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;

13. *Illi 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 tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interess 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**;*

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

15. *Illi jiġi b'hekk li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhijiex mistħoqqa;*

16. *Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum adattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba tal-iżgumbrament tal-intimati mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentement, f'każ li r-rikorrenti jitolbu tali rimedju, din it-talba għandha tiġi miċħuda ukoll;*

17. *Illi b'referenza għat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu dawn it-talbiet. Magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et,** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu, 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru, 2013;*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

5. Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-5 ta' Novembru, 2021, ġie maħtur **il-Perit Mario Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fir-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess raba' fis-suq tal-proprjetà mit-13 t'Awwissu, 1987 sas-26 ta' April, 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-rapport tiegħu fl-14 ta' Jannar, 2022, u ħalfu fit-3 ta' Mejju, 2022.

6. Illi waqt l-udjenza tat-18 ta' Novembru, 2022 ġie rilevat li fil-mori tal-kawża ġiet nieqsa r-rikorrenti Rose Borg, u għalhekk kellha ssir il-leġittimazzjoni tal-atti. Waqt l-udjenza tal-1 ta' Frar, 2023, ġie deċiż li l-atti kellhom jiġu trasfużi fil-persuna tar-rikorrent Angelo Borg minflok ir-rikorrenti defunta Rose Borg. Waqt l-istess udjenza l-partijiet ingħataw terminu sabiex iressqu n-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom, u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

7. Ir-rikorrenti fetħu dawn il-proċeduri bħala sidien ta' art agrikola magħrufa bħala 'Tal-Mensia', fil-kontrada ta' Wied Għomor, limiti tal-Imsieraħ, San Ġwann, tal-kejl ta' madwar 5,367 metru kwadru [minn issa 'l-art agrikola']. Ir-rikorrenti spjegaw li din l-art ilha bosta snin mikrija lill-antekawża tal-intimati, bi qbiela ta' €11.65 fis-sena, li titħallas kull 15 t'Awwissu bil-quddiem. Ir-

rikorrenti spjegaw li huma saru sidien tal-art agrikola meta din ingħatatilhom b'titolu ta' donazzjoni permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Lulju, 2004 miz-zija tagħhom, li tiġi wkoll zija tal-intimati, u fil-fatt il-partijiet huma kuġini ta' xulxin. Ir-rikorrenti spjegaw li l-valur lokatizju tal-art agrikola huwa ferm aktar mill-ammont li qiegħed jitħallas mill-intimati fil-preżent. Qalu li din hija kirja agrikola regolata bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma la jistgħu jawmentaw il-kera u lanqas ma jistgħu jirriprendu l-pussess tal-art. Il-lanjanza tar-rikorrenti hija li minkejja li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jippermetti sidien ta' proprjetajiet bħal dawn li jiftħu proċeduri sabiex ikunu jistgħu jieħdu l-pussess tal-art lura, hemm ċirkostanzi speċifiċi fejn din it-talba tista' tiġi milqugħa u għalhekk, fejn tali ċirkostanzi ma jissussistux, is-sidien qegħdin jiffaċċjaw proroga indefinita tal-kirja. Ir-rikorrenti qalu li l-istess Kap. 199 tal-Liġjiet ta' Malta jipprekludihom milli jvarjaw jew jimmodifikaw il-kundizzjonijiet tal-kirja, u l-artikolu 14 tal-imsemmija liġi jagħmilha ċara li ftehim li jċaħħad lill-inkwilini minn xi benefiċċju mogħti bil-Kap. 199 huwa null. Ir-rikorrenti qalu li għalhekk huma ġew imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan għaliex hemm kontroll u interferenza mad-dritt tal-użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Ir-rikorrenti qalu wkoll li huma ġew diskriminati għaliex l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 ma japplikawx għall-gabellaġġ tal-qbiela tar-raba', u għalhekk sidien ta' proprjetajiet oħra huma fil-libertà li jikkuntrattaw il-kirjiet li jridu u li jitterminaw l-istess kirjiet meta jridu, iżda huma le. Ir-rikorrenti qalu li kull awment fil-kera li jista' jingħata mill-Bord huwa irriżorju, u għalhekk hemm ukoll diskriminazzjoni *ai termini* tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u ksur tal-artikoli 1 u 14 tal-Ewwel Protokoll u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

8. Permezz tat-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu għal dikjarazzjoni li l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Borg, b'tali mod li huwa impossibbli għalihom li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom lura. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll għal dikjarazzjoni li hemm leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà, bi ksur tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti għalhekk talbu għal dikjarazzjoni li l-intimati jew min minnhom għandhom ikunu kkundannati għall-ħlas ta' kumpens u għad-danni sofferti minnhom minħabba f'dan il-ksur u minħabba li m'hemm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilini intimati, u talbu lill-Qorti tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilhom, bil-kundanna tal-intimati jew min minnhom, għall-ħlas tal-istess.

9. L-intimati Borg min-naħa tagħhom eċċepew li fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jġibu prova li huma lkoll eredi ta' ommhom Helen Borg. Qalu li f'każ li jinstab li hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat li għandu jinżamm responsabbli. L-intimati qalu li t-talba għar-ripreża tal-fond da parti tar-rikorrenti teżorbita mill-parametri ta' dak li tista' tiddeċiedi dwaru din il-Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, u qalu li huma dejjem osservaw u imxew mad-disposizzjonijiet tal-liġi. L-intimati eċċepew ukoll li r-rikorrenti iridu jġibu prova li huma ma kellhomx rimedju effettiv, u li l-art agrikola in kwistjoni hi suġġetta għall-qbiela. L-intimati qalu wkoll li fil-każ odjern ma jistax jingħad li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għaliex ma kien hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà, u qalu li lanqas ma jista' jingħad li hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll għaliex l-Istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali. L-

intimati qalu li fil-każ odjern mhuwiex minnu li hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jew xi forma ta' diskriminazzjoni, u li jrid jiġi osservat il-prinċipju *pacta sunt servanda.*

10. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq l-art agrikola, kif ukoll prova konvinċenti li l-kirja odjerna hija regolata bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-Qorti m'għandha ssib l-ebda ksur għall-perijodi kollha qabel ir-rikorrenti kellhom pussess ta' din il-proprjetà, u żied jgħid li meta r-rikorrenti akkwistaw din l-art f'Lulju tal-2004, huma kienu diġà jafu li l-art in kwistjoni kienet suġġetta għall-qbiela tal-intimati, iżda huma aċċettawha xorta waħda. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li fil-każ odjern ma hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li mhux minnu li l-liġjiet viġenti jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita jew li huwa impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-art agrikola in kwistjoni, għaliex il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmel provvediment għal dan ukoll. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika biss fejn hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà, u li fil-każ odjern ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet li huma kellhom fuq l-imsemmija art. Finalment l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li fil-każ odjern lanqas ma jista' jingħad li hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex l-Istat għandu kull jedd iwettaq liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Provi u riżultanzi

11. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) l-*affidavit* tar-rikorrent Christopher Borg[1]; (b) kopja tal-pjanta tal-art agrikola[2]; (ċ) kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni tad-9 ta' Lulju, 2004 fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro[3]; (d) kopja tal-att tal-insinwa fir-rigward tal-kuntratt tal-10 ta' Jannar, 1966 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona[4]; (e) kopja taċ-ċedola ta' depożitu[5]; (f) estratt mir-Reġistru Elettorali.[6]

12. Fl-*affidavit* tiegħu, ir-rikorrent **Christopher Borg** spjega li hu u r-rikorrenti l-oħra huma proprjetarji tal-art agrikola li ilha imqabbla bosta snin lill-intimati u lill-antekawża tagħhom bi qbiela ta' €11.65ċ fis-sena li jitħallsu fil-15 t'Awwissu ta' kull sena. Ir-rikorrent spjega li din l-art agrikola ġiet akkwistata minnu u mir-rikorrenti l-oħra permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tad-9 ta' Lulju, 2004 fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro. Huwa qal li Carmela Borg tiġi z-zija tar-rispett ta' Angelo Borg, u kienet hi li tat l-art agrikola b'titolu ta' donazzjoni lir-rikorrenti. Carmela Borg, min-naħa tagħha, kienet akkwistat l-art agrikola b'titolu ta' donazzjoni mingħand ir-raġel tagħha permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Jannar, 1966 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona. Ir-rikorrent Christopher Borg spjega li l-intimati huma eredi tad-defunta Helen Borg, li tiġi ommhom u li ukoll kienet taħdem din l-art. Ir-rikorrent qal ukoll li l-valur lokatizju ta' din l-art agrikola huwa ferm akbar minn €11.65ċ fis-sena. Qal li l-art agrikola in kwistjoni għandha valur ta' €300,000, u anki l-valur lokatizju tagħha huwa wieħed sostanzjali li kieku din kellha tinkera fis-suq miftuħ, b'tali mod li għandu

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.
[2] *A fol.* 9 tal-proċess.
[3] *A fol.* 12 tal-proċess.
[4] *A fol.* 17 tal-proċess.
[5] *A fol.* 18 tal-proċess.
[6] *A fol.* 19 tal-proċess.

jirriżulta li hemm diskrepanza sostanzjali bejn il-valur lokatizju tal-art agrikola fis-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrent qal li l-valur lokatizju ta' din l-art jitla' għal eluf ta' euro fis-sena. Qal li r-rikorrenti ppruvaw jaslu mal-gabillotti bil-kelma t-tajba, iżda dawn ma ridux jaslu fi ftehim magħhom, u kien għalhekk li kellhom jinfetħu dawn il-proċeduri. Ir-rikorrent Christopher Borg qal li dawn il-proċeduri nfetħu kemm sabiex ir-rikorrenti jingħataw kumpens għat-telf li sofrew tul is-snin, kif ukoll sabiex huma jieħdu l-proprjetà lura. Qal li dan hu l-uniku mod kif huma jistgħu jirċievu kumpens xieraq għaliex il-Bord li Jirregola l-Qbiela tar-Raba' ma jistax jagħti rata ta' qbiela aktar mid-doppju ta' dak li huma qegħdin jirċievu llum bħala qbiela.

13. Il-kontro-eżami tar-rikorrent Christopher Borg sar waqt l-udjenza tat-13 ta' Lulju, 2022[7], fejn qal li għandu wieħed u ħamsin sena, u li jaħdem bħala bajjad u bħala sajjied. Qal li kien hemm żmien meta huwa kien jaħdem ir-raba', iżda fil-preżent ma jaħdimx raba'. Qal ukoll li huwa fi ħsiebu jieqaf mix-xogħol ta' bajjad sabiex jibda jaħdem bħala bidwi. Huwa kkonferma li l-intimati urew interess li jibqgħu jaħdmu dan ir-raba', u ma riedu jaslu f'ebda arranġament mas-sidien. Qal li l-iskop wara l-proċeduri odjerni huwa li hu jieħu r-raba' lura.

14. L-intimat **Crocifisso Borg**[8], fl-*affidavit* tiegħu qal li hu u ħutu l-intimati l-oħra wirtu l-qbiela tal-għalqa magħrufa bħala Swieqi Villa sive 'tal-Mensia' f'Wied Għomor, limiti tal-Imsieraħ, fl-inħawi ta' San Ġwann mingħand ommhom, li kienet ingħatat titolu ta' qbiela fuq din l-art mingħand iz-ziju tagħha, Angelo Borg. Qal li huma saru jafu li mart Angelo Borg tat din l-art lir-rikorrenti b'titolu ta' donazzjoni fl-2004. Qal li huma dejjem ħadu ħsieb iħallsu l-qbiela fuq dan ir-raba' għaliex dan huwa mezz ta' għajxien għalihom, u l-qbiela

[7] *A fol.* 266 tal-proċess.
[8] *A fol.* 52 tal-proċess.

tal-art agrikola kienet titħallas f'Santa Marija, bil-quddiem. Ix-xhud qal li sa minn meta l-art agrikola ġiet f'idejn ir-rikorrenti, dawn dejjem irrifjutaw il-ħlas tal-qbiela, u għalhekk l-intimati kienu jieħdu ħsieb jiddepożitaw il-qbiela taħt l-awtorità tal-Qorti. Ix-xhud qal ukoll li huma dejjem imxew mal-liġi, u għalhekk m'għandhomx jinżammu responsabbli għal-lanjanzi tar-rikorrenti. Il-kontenut tal-*affidavit* tal-intimat Crocifisso Borg ġie kkonfermat minn ħuh Angelo Borg, fl-*affidavit* tiegħu.[9]

15. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Mario Cassar**, fir-rapport tiegħu[10] spjega li huwa żamm żewġ aċċessi fuq l-art agrikola in adempiment tal-inkarigu mogħti lilu. Qal li l-art tikkonsisti f'sensiela ta' ħbula tar-raba' li jaqilbu għax-xeħta tal-wied. Qal li parti sostanzjali minn dawn l-għelieqi jagħtu għal Triq il-Pellikan, u jinkludu kamra antika. Spjega li l-art agrikola hija raba' tat-tip bagħli u tinsab 'il barra mill-konfini tal-iżvilupp. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-valur tal-art agrikola fis-suq tal-proprjetà huwa ta' €536,700, filwaqt li l-valur lokatizju tal-art agrikola kien €210 fis-sena 1987, u €5,367 fis-sena 2021, u fil-fehma tiegħu r-rikorrenti setgħu fil-perijodu rilevanti jdaħħlu total ta' €48,331 bħala qbiela ta' din l-art agrikola.[11]

16. L-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta diversi domandi għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju.[12] Il-Perit Cassar wieġeb għal dawn id-domandi bil-miktub[13], fejn ikkonferma li huwa m'għamilx *survey* tal-art agrikola. Qal li huwa kkonstata li fuq l-art hemm kamra antika u li r-raba' huwa bagħli, filwaqt li ma ġiex infurmat li fuq l-art hemm xi bir. Qal ukoll li huwa ma ngħatax aċċess għall-

[9] *A fol.* 53 tal-proċess.
[10] *A fol.* 49 tal-proċess.
[11] Ara skeda *a fol.* 60 tal-proċess.
[12] *A fol.* 69 tal-proċess.
[13] *A fol.* 182 tal-proċess.

imsemmija kamra. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li jidher li l-art kienet qegħda tinħadem, iżda huwa ma rax prodotti agrikoli fiha. Il-Perit Cassar ikkonferma li l-art agrikola tinsab 'il barra mill-konfini tal-iżvilupp, u għall-fini tal-valutazzjoni tiegħu huwa kkonsidra raba' simili, u applika rata ta' €81 għal kull metru kwadru ta' art għaliex l-art agrikola in kwistjoni għandha faċċata twila għal fuq it-triq, u qal li dan huwa fattur importanti ħafna li huwa kellu jikkonsidra biex jasal għall-valur tal-art fis-suq.

17. L-intimat **Crocefisso sive Croce Borg**, xehed fl-udjenza tas-6 ta' April, 2022[14], fejn spjega li huwa ġej minn familja ta' persuni li jaħdmu r-raba'. Qal li hu għamel xi żmien jaħdem fil-ġebel, iżda wara beda jgħin lil missieru fix-xogħol agrikolu. Qal li fil-preżent hemm tliet familji li jaqilgħu l-għajxien tagħhom minn din l-art agrikola. Ix-xhud spjega li r-rikorrenti huma kuġini tiegħu. Qal ukoll li r-raba' in kwistjoni mhux wieħed saqwi, u fil-fehma tiegħu r-rendiment li tħalli din l-art agrikola huwa fis-somma ta' madwar €1,000 kull tomna fis-sena. Qal li għalhekk huwa diffiċli wieħed iħallas l-ammont ta' qbiela li wasal għalih il-Perit Tekniku Ġudizzjarju.

18. Waqt l-istess udjenza xehed l-intimat **Angelo Borg**[15], li qal li hu u ħutu jaħdmu l-art agrikola għall-użu tagħhom, u huma ma jdaħħlux prodotti l-Pitkalija. Qal li huwa pensjonant, u ma jaħdem l-ebda raba' oħra għajr għal dik mertu ta' dawn il-proċeduri.

19. **Malcolm Borg**, li jmexxi ċ-ċentru tal-agrikoltura tal-MCAST u li hu involut f'NGO li tirrappreżenta lill-bdiewa[16], xehed li wara l-pandemija tal-Covid-19 kulħadd irrealizza kemm il-provvista tal-ikel fil-pajjiż hija waħda vulnerabbli u

[14] *A fol.* 73 tal-proċess.
[15] *A fol.* 90 tal-proċess.
[16] *A fol.* 93 tal-proċess.

insigura. Qal li f'qasir żmien wara li għaddiet il-pandemija, bdiet il-gwerra fl-Ukrajna u għalhekk il-prezzijiet ta' prodotti tal-ikel għolew, u qal li dan kollu jagħmel lil pajjiżna wieħed vulnerabbli fejn tidħol is-sigurtà tal-provvista tal-ikel. Qal li fil-preżent il-bdiewa qegħdin jiffaċċjaw diversi sfidi, fosthom minħabba l-kompetizzjoni minn prodotti li ġejjin minn barra, spejjeż u profitti baxxi. Qal li f'każ li jogħla l-ħlas tal-qbiela, din tkun spiża oħra li trid tiżdied mal-ispejjeż li diġà għandu l-bidwi, u tista' twassal biex il-viabbilità tal-bidwi kważi tisfaxxa fix-xejn. Qal ukoll li l-ispazji miftuħa f'Malta jiddependu kważi kompletament mill-attività tal-bdiewa, u għalhekk il-produzzjoni agrikola hija importanti għall-ħarsien tal-pajsaġġ Malti. Ġew esebiti wkoll żewġ *transcripts* tax-xhieda mogħtija mill-istess xhud espert fi proċeduri separat li jinvolvu lil terzi dwar mertu simili.[17]

20. Il-kontro-eżami tax-xhud Malcolm Borg sar waqt l-udjenza tat-13 ta' Mejju, 2022, u dan ix-xhud ikkonferma li huwa għandu parentela mal-partijiet fil-kawża.[18] Ix-xhud ikkonferma li huwa edott mir-rati li qegħdin jitħaddmu mill-Awtorità tal-Artijiet, u li bihom qegħda tinkera raba' proprjetà tal-Gvern, iżda żied jgħid li huwa ma jaqbilx magħhom. Ix-xhud ikkonferma li hu jaf li hawn raba' agrikola li qiegħda tinbiegħ għal skop ta' rikreazzjoni, u qal li din l-art hawn domanda għaliha u għalhekk il-valur tagħha tela' fl-aħħar snin. Qal ukoll li kieku jintuża mudell ekonomiku ta' kemm hija produttiva l-art, il-prezzijiet li bihom tinbiegħ art agrikola jkunu differenti ħafna minn dak li qiegħed jintalab preżentement fis-suq għal art li qegħda tinbiegħ għal skop ta' rikreazzjoni. Ix-xhud ippreżenta skeda li turi l-metodoloġija li biha għandha tiġi vvalutata l-art, li skontu tirrifletti dak li jiġri f'pajjiżi oħra, inkluż l-Italja.[19]

[17] *A fol.* 115 *et seq.* tal-proċess.
[18] *A fol.* 196 tal-proċess.
[19] *A fol.* 226 tal-proċess.

21. Ir-rikorrenti ppreżentaw nota b'dokument anness magħha, minn fejn jirriżulta li l-Awtorità tal-Artijiet qiegħda tikri raba' agrikola bir-rata ta' 1% tal-valur tal-proprjetà fis-suq, u fejn jirriżulta li l-Awtorità tal-Artijiet daħlet fi ftehim ma' terzi għall-kera ta' porzjon art ta' 2,415 metri kwadri bil-kera ta' €2,300 fis-sena.[20]

22. Permezz ta' nota ppreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fl-1 ta' Ġunju, 2022, ġiet esebita Rakkomandazzjoni tal-Kummissjoni Ewropea rigward l-istrateġija ta' Malta b'rabta mal-CAP, ippubblikata fit-18 ta' Diċembru, 2020.[21]

23. L-intimati ppreżentaw ukoll kopja tal-ktieb tar-raba' tagħhom permezz ta' nota.[22]

24. Waqt l-udjenza tad-19 ta' Ottubru, 2022, saret l-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju mill-intimati.[23] Ix-xhud qal li għall-fini ta' valutazzjoni m'hemm l-ebda differenza bejn art bagħli u art saqwija, għaliex illum hu possibbli li jitwassal l-ilma f'kull art agrikola. Qal li huwa kkonstata li l-art tinħadem għaliex deher ċar li l-għelieqi kienu maħruta meta huwa għamel l-aċċess. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju speċifika li fil-każ ta' art agrikola, il-valur jikber bir-rata ta' għaxra fil-mija fis-sena, u li l-valur lokatizju tagħha jiġi kkalkulat bir-rata ta' wieħed fil-mija (1%) fis-sena.

Konsiderazzjonijiet legali

25. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari mressqin mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Borg, partikolarment għal dak li

[20] *A fol.* 180 tal-proċess.
[21] *A fol.* 231 tal-proċess.
[22] *A fol.* 271a tal-proċess.
[23] *A fol.* 284 tal-proċess.

għandu x'jaqsam mat-titolu tar-rikorrenti fuq l-art li qegħda tinħadem mill-intimati. Huwa ċar li r-rikorrenti fetħu dawn il-proċeduri għaliex fil-fehma tagħhom, it-tkomplija fil-kirja agrikola da parti tal-intimati Borg, kif protetta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, hija leżiva tal-jeddijiet tagħhom bħala sidien, speċjalment għaliex huma ma jistgħux jirriprendu l-art lura, għajr fejn jeżistu ċ-ċirkostanzi li jipprovdi għalihom l-istess Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u għaliex huma ma jistgħux jgħollu r-rata tal-qbiela sabiex din tkun tirrifletti l-qbiela li biha din l-art agrikola tista' tinkera fis-suq miftuħ. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jgħid li r-rikorrenti baqgħu ma ġabu l-ebda prova sodisfaċenti li huma sidien tal-art agrikola jew tal-art agrimola kollha, u meta l-Perit Tekniku Ġudizzjarju aċċeda fuq il-lok mertu ta' dawn il-proċeduri, ma ħa l-ebda kejl u m'għamel l-ebda *survey* tal-art.

26. Il-Qorti tirrileva illi r-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni tad-9 ta' Lulju, 2004 li permezz tiegħu z-zija tagħhom tathom l-art agrikola. Fl-atti ġiet esebita wkoll kopja ta' pjanta tas-sit in kwistjoni. Ir-rikorrenti u l-intimati Borg huma kuġini ta' xulxin, u jirriżulta li l-persuna li kkonċediet din l-art lir-rikorrenti b'titolu ta' donazzjoni, hija wkoll zija tal-intimati. Hemm qbil bejn il-partijiet li l-intimati u l-antekawża tagħhom ilhom jaħdmu l-art agrikola għal snin twal, u li l-qbiela kienet titħallas lill-persuna li kkonċediet din l-art b'titolu ta' donazzjoni lir-rikorrenti. Il-Qorti tinsab sodisfatta mill-provi miġjuba, kemm li r-rikorrenti huma sidien tal-art kollha li tinħadem mill-intimati, kif ukoll abbażi tal-ammissjonijiet li saru mill-intimati nfushom, li l-intimati jħallsu qbiela għall-kiri tal-art agrikola. Għaldaqstant kull eċċezzjoni sollevata f'dan ir-rigward qegħda tiġi miċħuda.

27. B'riferiment għall-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat dwar iż-żmien li dwaru r-rikorrenti jistgħu jilmentaw li sofrew xi ksur tad-drittijiet fundamentali

tagħhom, il-Qorti tirrileva li l-linja ġurisprudenzjali li qegħda tiġi adottata mill-Qrati tagħna hija li fejn l-akkwist ta' proprjetà jsir b'titolu gratuwitu permezz ta' suċċessjoni jew donazzjoni, il-kumpens għal ksur ta' xi jedd fundamentali jinħadem għall-perijodu ta' żmien kollu li matulu l-proprjetà tkun suġġetta għar-restrizzjonijiet li minħabba fihom jista' jingħad li kien hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali. Għaldaqstant il-Qorti mhijiex tqis li hija ġustifikata l-eċċezzjoni li kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jinħadem b'effett mid-9 ta' Lulju, 2004, li hija d-data meta r-rikorrenti saru sidien tal-art agrikola, iżda l-kumpens għandu jkopri wkoll il-perijodu li fih id-donatriċi kienet sid tal-art agrikola u kellha imposta fuqha kirja protetta.

28. Il-Qorti tirreferi wkoll għall-eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimati Borg, fis-sens li ma jista jingħad li huma kkommettew xi vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, u qalu li għalhekk huma mhumiex leġittimi kontradittturi f'dawn il-proċeduri, u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju. Il-Qorti tqis li minkejja li ċittadin privat ma jistax jinstab ħati ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali ta' ċittadin privat ieħor, il-preżenza tal-inkwilin jew tal-gabillott f'kirjiet ta' din ix-xorta, hija meħtieġa għall-finijiet ta' ekonomija tal-ġudizzju. Il-Qorti tqis li l-intimati Borg ma jistgħux jgħidu li huma m'għandhomx l-interess ġuridiku meħtieġ fi proċeduri fejn saħansitra qiegħed jintalab l-iżgumbrament tagħhom mill-art li qegħdin jaħdmu u li jaqilgħu l-għajxien tagħhom minnha, u għalhekk din l-eċċezzjoni qegħda tiġi miċħuda.

29. L-intimati Borg jgħidu wkoll li r-rikorrenti f'dan il-każ setgħu rrikorrew għal rimedju ordinarju fir-rigward tal-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom li qegħdin jgħidu li sofrew tul is-snin li l-art agrikola kienet imqabbla lill-intimati Borg. Il-Qorti tirrileva li filwaqt li huwa minnu li r-rikorrenti jistgħu jersqu quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' sabiex jitolbu li l-kirja agrikola

tiġi tterminata jew sabiex jitolbu awment tal-qbiela li titħallas mill-intimati Borg, il-Bord jista' jawtorizza r-ripreża tal-art f'ċirkostanzi speċifiċi ħafna li jridu jiġu sodisfatti. Hemm ukoll limitazzjonijiet fuq kemm jista' jkun l-awment tal-qbiela li jordna l-Bord, b'tali mod li ma jistax jingħad li persuni fis-sitwazzjoni tar-rikorrenti għandhom rimedju effettiv għal dak li qegħdin jilmentaw dwaru f'każ li jersqu quddiem il-Bord. Il-Qorti tfakkar ukoll li r-rimedju li jista' jiġi pprovdut mill-Bord ma jistax jindirizza l-lanjanza ewlenija tar-rikorrenti li l-jeddijiet fundamentali tagħhom ġew miksura meta huma kienu kostretti jibqgħu jikru l-art agrikola lill-familja Borg bi qbiela li baqgħet invarjata, u li fil-fehma tar-rikorrenti hija ferm inqas mill-qbiela li biha l-art agrikola tista' tinkera fis-suq. Il-Qorti tirrileva li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta] u d-disposizzjonijiet tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [hawnhekk 'il-Kostituzzjoni'], li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali biex tisma' ilmenti dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti permezz ta' dak l-Att u anki permezz tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) tal-imsemmija Kostituzzjoni, huma ċari u ma jagħtu beda ġurisdizzjoni residwa jew xort'oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu trattati ilmenti dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. Għaldaqstant tqis li din l-eċċezzjoni mhijiex mistħoqqa, u tiċħada wkoll.

30. Kemm l-intimati Borg kif ukoll l-intimat Avukat tal-Istat eċċepew li fil-każ odjern ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex m'hemm l-ebda teħid sfurzat tal-art u r-rikorrenti ma jistgħux jgħidu li huma tilfu kompletament il-jeddijiet tagħhom fuq l-art agrikola. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-paragrafu (f) tas-subartikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni jgħid li d-disposizzjonijiet tal-istess artikolu m'għandhomx jinftiehmu li jolqtu l-għemil jew it-tħaddim ta' xi liġi fejn din tkun

qegħda tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist tar-raba' li jseħħ fil-kuntest ta' kirja. Il-Qorti tirrileva li l-art agrikola in kwistjoni hija proprju s-suġġett tal-kirja u mhux inċidentali għaliha, u għalhekk din l-eċċezzjoni qegħda wkoll tiġi miċħuda.

31. L-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa li bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li qegħdin jipproteġu l-pussess tal-art agrikola mill-intimati Borg b'titolu ta' qbiela, ir-rikorrenti qegħdin jiġu mċaħħda kemm minn introjtu reali kif ukoll mill-pussess effettiv jew eventwali tar-raba' tagħhom, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Konvenzjoni'].

32. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> "37.(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta jkun hemm dispożizzjoni 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 ffissat u għandu jitħallas skont hekk."

33. Id-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> "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 jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

34. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-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-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. 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.[24] Il-Qorti mill-ewwel tgħid li għalkemm din il-ġurisprudenza essenzjalment tittratta ċirkostanzi fejn il-fond huwa wieħed mibni u essenzjalment wieħed li huwa urban, l-istess prinċipji huma applikabbli fir-rigward ta' art agrikola li l-qbiela tagħha hija regolata mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 199.

35. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, magħmula bl-Att XVI tal-1967 u kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien meta ġiet ippromulgata din il-liġi, li kienet intiża biex tikkontrolla l-użu tar-raba' għal skopijiet ta' agrikoltura, l-għan tagħha kien wieħed leġittimu. L-għan tal-liġi huwa saħansitra rifless fid-disposizzjonijiet tas-subartikolu 4(2) ta' din il-liġi stess, li jipprovdu

[24] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deċiża 23.10.2018.

għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jieħu lura r-raba', b'dan illi l-prijorità ewlenija f'kull każ hija li titkompla bla xkiel l-attività agrikola fuq l-art. Il-Qorti tagħraf li l-Istat għandu dmir jassikura li jkun hawn prodott agrikolu suffiċjenti u adegwat għall-pajjiż. Tagħraf ukoll, li fiż-żmien li fih kienet ippromulgata din il-liġi, id-dmir tal-Istat kien aktar oneruż, għaliex l-istat ekonomiku u finanzjarju tal-pajjiż kien jirrifletti n-nuqqasijiet fis-soċjetà dak iż-żmien, u fl-aħħar snin, minħabba żieda qawwija fil-popolazzjoni ta' Malta, żdiedet l-importazzjoni tal-prodotti agrikoli sabiex jiġi assigurat li d-domanda tintlaħaq sew. Il-Qorti tagħraf li l-Istat xorta waħda għad għandu responsabbilità qawwija li jassigura li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq l-importazzjoni, kif rajna meta faqqgħet il-pandemija, kif ukoll f'każ ta' interruzzjoni fis-sistema tat-trasportazzjoni bl-ajru u bil-baħar jew fil-każ ta' gwerra fir-reġjun bħal dik tal-Ukrajna. Huwa għalhekk li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur tal-agrikoltura ma jfalli fl-ebda mument. Id-diskrezzjoni tal-Istat imbagħad għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali li jgawdi ċ-ċittadin, u kuntrarjament għal dak li jgħid l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat, għalkemm f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel lis-sid fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

36. Fil-każ **James and Others *v.* UK**[25], il-Qorti Ewropea 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*

[25] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.

policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".[26]

37. 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 tal-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)."*[27]

38. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju 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 bosta snin, anki billi tiġi imposta 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

---

[26] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et, deċiża fil-05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, deċiża fit-30.11.2001.

[27] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, deċiża fit-30.07.2015.

b'mod ekonomiku, u li jippermettilu introjtu suffiċjenti u adegwat li jassigura mod ta' għajxien diċenti u rispettabbli għalih u għall-familja tiegħu.

39. Il-Qorti kkonsidrat ukoll ir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar li stabbilixxa r-rata tal-qbiela ta' din l-art agrikola bir-rata ta' €210 fis-sena 1987, u bir-rata annwali ta' €5,367 fi snin aktar riċenti, u t-tħassib li esprima l-intimat Avukat tal-Istat fejn qal li huwa diffiċli għal bidwi li xogħlu jiddependi mir-raba' li jkun jista' jħallas ir-rata ta' qbiela stabbilita fir-rapport redatt mill-Perit Cassar. Minkejja dan, u in linea ma' sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali li ngħataw reċentement, il-Qorti xorta waħda qegħda tqis li fil-każ odjern ġew miksura tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fl-ewwel lok, minkejja li huwa minnu li l-artikolu 4(2) tal-Kap. 199 isemmi diversi ċirkostanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja agrikola, il-liġi timponi diversi limitazzjonijiet fejn is-sid ma jistax igawdi l-art agrikola tiegħu u mingħajr ma jingħata kumpens ġust. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **J&C Properties Limited *vs.* Nazzareno Pulis et**[28], fejn ingħad illi:

> *"Madankollu ma huwiex għal kollox 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 riċentement 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 tas-suq 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' huwa 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."*

[28] Qorti Kostituzzjonali, 23.11.2020.

40. Il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Vincenza *sive* Sina Magro *vs.* l-Avukat tal-Istat et**[29], fejn għamlet din l-osservazzjoni:

> *"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 intiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens sħiħ għal ġeneralità tal-każijiet 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.*
>
> *...*
>
> *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 fundamentali 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."*

41. Il-Qorti tgħid li xorta waħda għandha r-riservi tagħha dwar kemm l-istima tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju hija waħda realistika, tenut kont ir-redditu baxx li l-bdiewa għandhom mill-produzzjoni agrikola. Fil-fehma tal-Qorti, mhuwiex realistiku li gabillott jintalab iħallas l-ammont ta' €5,367 fis-sena bħala qbiela tal-art agrikola li tinħadem minnu, apparti li l-Qorti mhijiex konvinta mija fil-mija li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju verament ħa konsiderazzjoni ta' kemm huwa dispost li jħallas bidwi bħala qbiela tal-art agrikola. Għall-finijiet tal-iffissar tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għat-telf soffert minnhom tul is-snin, il-Qorti sejra tieħu ż-żmien rilevanti bħala dak bejn l-1987 u l-2021, is-sena li meta nfetħu dawn il-proċeduri. Fi kwalunkwe każ ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni da parti ta' xi waħda mill-partijiet għall-fatt li l-Qorti talbet lill-

[29] Qorti Kostituzzjonali, 31.05.2023.

Perit Tekniku Ġudizzjarju jiffissa l-valur lokatizju tal-art agrikola b'effett mill-1987. Mill-komputazzjoni li għamel il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, jirriżulta li l-qbiela totali li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu minn din l-art agrikola tammonta għal €46,331[30], filwaqt li r-rikorrenti daħħlu bħala qbiela l-ammont ta' €11.65 x 34 jiġifieri €396.10. F'każijiet ta' din ix-xorta, il-Qorti tnaqqas 30% għall-għan leġittimu tal-liġi, u 20% minħabba l-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-art agrikola in kwistjoni tul il-perijodu kollu fl-ammonti stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Dan iwassal għal kumpens pekunjarju fl-ammont kumplessiv - €59,934.90 (€46,331 - €396.10) - €45,934.90 - €17,980.47 - €8,390.87 = €19,563.56.[31] Ma' dan l-ammont għandhom jiżdiedu wkoll id-danni morali fl-ammont ta' €5,000, kif pretiżi mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom. L-ammont hekk likwidat għandu jitħallas lir-rikorrenti solidament mill-intimat Avukat tal-Istat.

42. Il-Qorti ma tikkondividix il-fehma tar-rikorrenti li huma qegħdin jiġu diskriminati, u li fil-każ odjern kien hemm ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Fl-ewwel lok ir-rikorrenti imkien ma jispjegaw b'liema mod huma qegħdin jiġu diskriminati, ħlief li jgħidu li s-sitwazzjoni ta' sidien ta' fondi urbani raw il-pożizzjoni tagħhom titjieb tul is-snin, u li s-suq tal-kirjiet urbani ġie liberalizzat fl-1 ta' Ġunju, 1995, filwaqt li huma baqgħu suġġetti għall-istess liġi. Imma fuq kollox ir-rikorrent ma ressqux talba lill-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeciedi li ġarrbu diskriminazzjoni *ai termini* tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, għalkemm aċċenna għal allegata diskriminazzjoni fil-premessi, il-Qorti mhijiex sejra tagħti

[30] Skont ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju, il-valur lokatizju ta' din l-art agrikola fl-1987 kien ta' €210 fis-sena (x 5); fl-1992 kien ta' €338 fis-sena (x 5); fl-1997 kienet ta' €545 fis-sena (x 5); fl-2002, il-valur lokatizju kien ta' €878 fis-sena (x 5); fl-2007, il-valur lokatizju kien €1,413 fis-sena (x 5); fl-2012, il-valur lokatizju kien ta' €2,276 fis-sena (x 5); fl-2017 il-valur lokatizju kien ta' €3,666 fis-sena (x 4) u fl-2021, il-valur lokatizju kien ta' €5,367. B'kollox €48,331.

[31] B'applikazzjoni tal-istess kriterji użati fis-sentenza fl-ismijiet **Vincenza *sive* Sina Magro *vs.* Avukat tal-Istat**.

konsiderazzjoni għall-pretensjoni tar-rikorrent dwar diskriminazzjoni kif allegata fil-premessi.[32]

43. Ir-rikorrenti, permezz tat-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, jgħidu wkoll li ġew miksura l-jeddijiet tagħhom għal smigħ xieraq kif protetti bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, mingħajr ma jispjegaw għal liema raġuni fil-fehma tagħhom huma ġew imċaħħda minn smigħ xieraq. Fi kwalunkwe każ din l-allegazzjoni ma ġiet ippruvata bl-ebda mod, u għalhekk il-Qorti qegħda tiċħad it-talba tar-rikorrenti safejn dawn qegħdin jillmentaw dwar ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tilqa' l-erbatax u s-sittax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha mressqin minnu;**
2) **Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimati Borg limitatament safejn dawn jgħidu li huwa biss l-Istat li jista' jinstab ħati ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimati Borg għar-raġunijiet diġà spjegati;**
3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Borg fir-rigward tal-art agrikola in kwistjoni, u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-**

[32] Avukat Dottor Francis Lanfranco *vs*. Avukat Ġenerali et, P.A.,(Ġ. Kost.), 18.02.2021.

Konvenzjoni Ewropea, kif kienu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2023. Tiċħad li hemm ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea;

4) **Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti solidament bejniethom fl-ammont ta' erbgħa u għoxrin elf, ħames mija u tlieta u sittin Euro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€24,563.56), rappreżentanti dsatax-il elf ħames mija u tlieta u sittin Euro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€19,563.56) bħala danni pekunjarji u ħamest elef Euro (€5,000) bħala danni non-pekunjarji, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens hekk likwidat, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur