QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 13 ta' Lulju 2023

Kawża Numru: 4
Rikors Guramentat Numru:- 374/2021 JVC

Silvio u Rita konjugi Camilleri, Ronald u Isabelle konjugi Camilleri u Louie u Marouska Sciberras ahwa Camilleri

vs

(1) Avukat tal-Istat u
(2) Pacifico, Paul u Salvu ahwa Agius

Il-Qorti,

Rat ir-rikors li permezz tieghu r-rikorrenti Silvio Camilleri et talbu kif isegwi:

‘1. Illi permezz ta’ kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tal-15 ta’ April 2004 **(Dok A)**, l-esponenti Silvio u Rita konjugi Camilleri u Ronald u Isabelle konjugi Camilleri, flimkien ma’ missier l-istanti l-ohra, Louis Camilleri, akkwistaw mill-poter ta’ Mary Lanfranco, l-ghalqa li tinsab fil-limiti tan-Naxxar, il-kejl ta’ ghaxart elef seba’ mija u tmienja punt wiehed hamsa metri kwadri (10,708.15mk) formanti parti mit-territorju maghruf bhala “Ta’ Bir il-Huta” b’faccata fuq Triq tal-Balal, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha, liema art hija murija, fuq pjanta annessa mal-istess att u tikkonfina mix-xlokk ma’ Triq Tal-Balal, mill-grigal ma’ sqaq li jizbokka kemm fi Triq il-Gharghur u kemm fi Triq tal-Balal, u mil-Ibic ma’ beni ta’ terzi ignoti, liema art kienet okkupata minn terzi;

2. Illi b’kuntratt iehor fl-Atti tan-Nutar Dottor Fabio Imbroll tal-4 ta’ April 2016 **(Dok. B)**, l-esponenti Louie u Marouska Sciberras ahwa Camilleri, akkwistaw sehem missierhom, ‘il fuq imsemmi Louis Camilleri, mill-istess ghalqa u dan b’titolu ta’ donazzjoni rrevokabbli;

3. Illi parti mill-istess ghalqa tal-kejl ta’ circa sitt itmiem (6T-0s-0K) hija imqabbla ghand l-intimati versu l-qbiela annwa ta’ 15.14 euro pagabbli nhar Santa Marija b’lura u ilha hekk mikrija ghal snin twal u certament sa minn qabel Gunju tal-1995 u kwindi tali kirja ossia lokazzjoni agrikola hija soggetta ghad-dispozizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta’ Kiri ta’ Raba’ (Kap. 199 tal-Ligijiet ta’ Malta);

4. Illi l-valur lokatizzju tal-ghalqa *de quo* fis-suq hieles huwa certament ferm aktar mill-qbiela ta’ 15.14 euro fis-sena u ghalhekk kemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizzju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199,

konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien l-ghalqa u l-intimati bhala inkwilini tal-istess ghalqa;

5. Illi l-Art. 4 tal-Kap. 199 jipprovdi illi sid ta' raba' mqabbla u li dwarha japplikaw id-dispozizzjonijiet tal-istess Att jista' jigi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba' kemm-il darba tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinciz tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar wahda minn dawn ic-cirkostanzi, is-sid ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi mgieghel illi jaccetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, anke jekk kontra l-volonta' tas-sid innifsu;

6. Illi oltre dan, a tenur tal-Art. 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluz milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jagixxi ghall-varjazzjoni jew ghall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluz izda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-kaz li tkun tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas ta' dan is-sid jkollu effettivament jissokkombi ghall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni ohra li tista' tkun rilevanti ghall-kaz;

7. Illi barra minn hekk, l-Art. 14 tal-Kap. 199 espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullita' fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jcahhad lill-inkwilin minn xi beneficcju moghti lilu permezz tal-istess ligi, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qaghda tieghu fil-kuntest tal-kirja li biha hwejgu jkun mghobbija;

8. Illi ghalhekk id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 199 ghandhom l-effett li jcahhdu lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom b'karenza tal-interess pubbliku necessarju sabiex tali cahda tista' tirrizulta gustifikata u qeghdin iwasslu ghal kontroll u interferenza fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjeta' tar-rikorrenti liema kontroll u interferenza jikkonstitwixxu piz sproporzjonat li qed jitghabbew bih ir-rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

9. Illi mhux talli hekk, talli a tenur tal-istess Kap. 199, ghad li r-raba' mhijiex proprjeta' tal-inkwilini, huma ghandhom dritt jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lil nies li jigu minnhom anke b'titolu causa mortis kif tistipula din l-istess ligi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jircievu l-qbiela irrizorja fuq imsemmija. Fl-istess waqt, kull awment li talvolta jista' jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irrizorju u ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-ghalqa fis-suq;

10. Illi dan irid jitqies fil-kuntest ta' dak stabbilit mill-Qorti Ewropea ta' Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tal-15 ta' Settembru 2009 fl-ismijiet "Amato Gauci kontra Malta" (No. 47045/06) fejn (ghalkemm kuntest kemmxejn divers ghal dak odjern) irriteniet kif gej:

> …having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural

safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, *mutatis mutandis, Hutten-Cza/pska,* citied above, 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.

11. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem esprimiet ruhha dwar dan anki fil-kawzi Lindheim u ohrajn kontra n-Norvegja (No. 13221/08 u 2139/10) tat-12 ta' Gunju 2012 kif ukoll f'Zammit u Attard Cassar kontra Malta (No. 1046/12) tat-30 ta' Lulju 2015. Fil-kaz odjern, billi r-rikorrenti huma assoggettati ghal piz sproporzjonat u eccessiv u jezisti zbilanc bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz f'Beyeler kontra l-Italja (No. 3302/96), J.A. Pye (Oxford) Ltd u J.A. Pye (Oxford) Land Ltd kontra r-Renju Unit [GC] (No. 44302/02) il-principju ta' proporzjonalita' gie vjolat, u kwindi hemm lok ghal rimedju;

12. Illi l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali diga' ppronunzjat ruhha f'dan ir-rigward fil-kawza fl-ismijiet "J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et", deciza fit-23 ta' Novembru 2020 (Rikors Nru. 133/2018), fejn fuq talbiet simili ghal dawk tal-odjerna kawza, sabet ksur tad-drittijiet tas-socjeta' rikorrenti kif sancit bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk iddikjarat illi l-inkwilini ma jistghux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-Art.

3, 4 u 14 tal-Kap. 199 sa fejn dawk id-dispozizzjonijiet jaghtuhom jedd ta’ rikolazzjoni obbligatorja;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u moghtija l-provvedimenti opportuni joghgobha:

1. Tiddikjara illi d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 199, b’mod partikolari, izda mhux biss, l-Art. 3, 4 u 14 tal-istess ligi qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati ahwa Agius ta’ porzjon ta’ *circa* sitt itmiem (6T-0S-0K) mill-ghalqa proprjeta’ tar-rikorrenti li tinsab fil-limiti tan-Naxxar, tal-kejl ta’ ghaxart elef seba’ mija u tmienja punt wiehed hamsa metri kwadri (10,708.15mk) formanti parti mit-territorju maghruf bhala “Ta’ Bir il-Huta” b’faccata fuq Triq tal-Balal, waqt li jirrenduha impossibli ghall-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemija proprjeta’ u b’hekk qeghdin jigu vvjolati d-drittijiet fundamentali tal-istanti kif protetti bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u bl-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja reza applikabbli f’Malta bil-Kap. 319 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz li jigi dikjarat illi l-intimati ahwa Agius ma jistghux jibqghu igawdu u jistriehu fuq il-protezzjoni tal-Ligi sabiex jibqghu jokkupaw ir-raba’ *de quo* u konsegwentement tordna l-izgumbrament taghhom entro terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss;

3. Tiddikjara illi l-intimati jew minn minnhom huma responsabbli ghall-hlas ta’ kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kap. 199 liema

dispozizzjonijiet holqu zbilanc ingust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u wisq anqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

4. Tillikwida skont il-ligi l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, bl-opera *occorrendo* ta' periti nominandi;

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament;

Bl-ispejjez kontra l-intimati minn issa ngunti in subizzjoni.'.

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

1. 'Illi t-talbiet tar-rikorrenti mhumiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-**Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta** jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-għalqa f` idejhom, infatti l-**artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta** jsemmi għadd ta` sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista` ma tiġġeddidx;

2. Illi sa fejn l-ewwel talba tinsab mibnija fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, din ma għandix tintlaqa minħabba li skont l-**artikolu 37(2)(f)** tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għanda tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Illi l-pussess tal-art kien diġa għand l-intimati liem kirja kienet u għada titħaddem b'mod leġittimu skont il-parametri tal-liġi viġenti. Illi l-**artikolu 37** m'għandux japplika f'każijiet fejn fl-

aħħar mill-aħħar il-fatti ma jirrelatawx ma deprivazzjoni ta' titolu;

3. Illi b'hekk, il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** ma jmurx kontra l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta**, r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-ġid inkwistjoni, tant hu hekk, li l-**artikolu 4 tal-Kap 199** isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu. Minbarra dan ir-rikorrenti bħala s-sid tista' titlob ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-**artikolu 3 tal-Kap 199;**

4. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali;

5. Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi 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 tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod

ġenerali;

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

7. Illi b'referenza lejn it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu dawn it-talbiet;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

Rat ir-risposta ta' Pacifico Agius et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament jigi ndikat illi Dok B ossia l-kuntratt fl-atti tan-nutar Dr Fabio Imbroll datat 4 ta' April 2016 li ghalih ir-rikorrenti jaghmlu referenza ma giex anness mar-rikors promotur, b'hekk l-esponenti qed jirriservaw id-dritt li jipprezentaw eccezzjonijiet ulterjuri wara li jiehdu konjizzjoni tal-istess dokument;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas suespost ir-rikorrenti ma ghandhomx jilmentaw minn ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali meta skont kif minnhom ndikat huma xtraw l-ghalqa in kwistjoni fil-15 ta' April 2004 fl-atti tan nutar Pierre Cassar u ghalhekk meta din l-ghalqa kienet effettivament diga'

soggetta ghal kirja de quo ma gietx mposta fuq ir-rikorrenti izda kienet biss konsegwenza tal-ghazla tal-esponenti li jixtru l-ghalqa b'tali protezzjoni;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas suespost l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u dan peress illi l-esponenti ma ghandhomx jirrispondu dwar il-validita' tal-ligijiet li qed jigi kontestati fir-rikors promotur stante illi bhala cittadini huma mhumiex l-awturi ta' dawn il-ligijiet izda semplicimenti qeghdin jimxu mal-provedimenti tal-ligi vigenti;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas suespost it-talbiet rikorrenti ghandhom jigi michuda u dan stante illi mhux minnu illi huwa kwazi mpossibbli illi rikorrenti jiehdu lura l-ghalqa f'idejhom minhabba l-obbligi tar-rilokazzjoni anzi l-artiklu 4 jelenka numru ta' sitwazzjonijiet fejn l-istess kirja agrikola tista' ma tigix imgedda;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas suespost ir-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet taghhom ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzjoni ta' Malta u dan peress illi kif mistharreg minn din l-Onorabbli Qorti dan l-artikolu qed biss meta jkun hemm tehid sfurzat tal-propjeta';

6. Illi minghajr pregudizzju ghas suespost ir-rikorrenti ma sofrew l-ebda lezjoni tad-dritt taghhom u dan kif ser jintwera waqt it-trattazzjoni tal-kawza u f'kull kaz jispetta lir-rikorrenti li ressqu l-prova ta' dak minnhom indikat;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas suespost f'kaz li din l-Onorabbli Qorti tqis li kien hemm xi lezjoni tad-dritt, l-esponenti ma ghandhomx jigu pregudikati finazjarjament stante li huma ma kissru l-ebda dispozizzjoni tal-ligi, anzi huma dejjem mxew skont

id-dispozizzjonijiet tal-ligi u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li minn issa huma ngunti in subizzjoni.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, kopji ta' cedoli ta' depositu, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Dicembru, 2021 Dr Marycien Vassallo ddikjarat li stante li fil-mori intlahaq ftehim mal-inkwilini l-intimati Agius dwar l-izgumbrament qed tirtira in parte t-tieni talba fejn qed titlob l-izgumbrament tal-intimati Agius u rat li Dr Clint Tabone ghall-intimati ddikjara li fl-ahhar jiem l-intimati rritornaw il-pussess tar-raba' in kwistjoni lis-sidien;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Dicembru, 2021 Dr Marycien Vassallo ghar-rikorrenti talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-ghalqa li tinsab fil-limiti tan-Naxxar tal-kejl ta' 10,708.15m.k. formanti parti mit-territorju maghruf bhala "Tal-Bir il-Huta" u dan mill-15 ta' April, 2004 u kull 5 snin sat-28 ta' Mejju, 2021, rat li l-kontro-partijiet irrimettew ruhhom u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Mario Cassar;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar prezentat fl-atti nhar il-25 ta' Frar, 2022 u mahluf nhar id-9 ta' Mejju, 2022 a fol. 66 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 1 ta' Novembru, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor fil-kaz odjerna jikkonsistu fis-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-ghalqa li tinsab fil-limiti tan-Naxxar tal-kejl ta' ghaxar 'telef seba' mija u tmienja punt wiehed hamsa metri kwadri (10,708.15 m.k.) formanti parti mit-territorju maghruf bhala "Ta' Bir il-Huta" b'faccata fuq Triq tal-Balal, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha li tikkonfina mix-xlokk ma' Triq tal-Balal, mill-grigal ma' sqaq li jizbokka kemm fi Triq il-Gharghur u kemm fi Triq Tal-Balal u mill-lbic ma' beni ta' terzi ignoti.

Ir-rikorrenti jispjegaw li din l-ghalqa kienet giet akwistata minnhom Silvio u martu Rita Camilleri, Ronald u martu Isabelle Camilleri u missier ir-rikorrenti l-ohra Louis Camilleri mill-poter ta' Mary Lanfranco permezz ta' kuntratt tal-15 ta' April, 2004 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar (fol. 5) fejn l-art giet deskritta bil-mod segwenti:

'…il-venditrici qieghda tbiegh u tassenja u tittrasferixxi lix-xerrejja li jaccettaw jixtru u jakkwistaw l-ghalqa li tinsab fil-limiti tan-

Naxxar, tal-kejl ta' ghaxar telef seba' mija u tminja punt wiehed hamsa metri kwadri (10,708.15m2), formanti parti mit-territorju maghruf bhala Ta' Bir il-Huta, b'faccata fuq Triq Tal-Balal, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, okkupata minn terzi persuni, murija delineata bil-kulur rosa fis-site plan annessa markata dokument ittra "P", konfinanti mix-xlokk ma' Triq Tal-Balal, mill-grigal ma' sqaq li jizbokka kemm fi Triq il-Gharghur u kemm fi Triq Tal-Balal u mill-ilbic ma' beni ta' persuni mhux maghrufa mill-partijiet.'.

Imbaghad permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni rrevokabbli datat 4 ta' April, 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Fabio Imbroll (fol. 7) Louis Camilleri kien ghadda lir-rikorrenti Louis u Marouska Sciberras l-ghalqa msemmija fil-paragrafu precedenti.

2. Illi jirrizulta li parti mill-art mertu tal-kawza odjerna precizament tal-kejl ta' cirka sitt itmiem (6T-0S-0K) kienet imqabbla ghand l-intimati Agius versu l-qbiela annwa ta' hmistax il-Ewro u erbghatax il-centezmu (€15.14) pagabbli nhar Santa Marija b'lura. Isostnu li l-art kienet ilha hekk mikrija ghal snin twal sa minn qabel Gunju tal-1995 u ghalhekk tali kirja ossia lokazzjoni agrikola hija soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta). Jirrizulta wkoll li fil-mori tal-kawza l-intimati Agius ivvakaw l-art mertu tal-kawza odjerna (ara verbal tad-9 ta' Dicembru, 2021 a fol. 22 tal-process).

3. Ir-rikorrenti procedew bil-kawza odjerna fejn talbu li l-Qorti joghgobha tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess ligi qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati ahwa Agius tal-porzjoni art ta' cirka sitt itmiem (6T-0S-0K)

mill-ghalqa proprjeta' tar-rikorrenti fil-limiti tan-Naxxar tal-kejl ta' ghaxar telef seba' mija u tminja punt wiehed hamsa metri kwadri (10,708.15m2), formanti parti mit-territorju maghruf bhala Ta' Bir il-Huta, b'faccata fuq Triq Tal-Balal, waqt li jirrenduha mpossibli ghall-istess li jirriprendu l-pussess taghha u b'hekk qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Talbu wkoll li l-Qorti taghti dawk ir-rimedji kollha li din l-Qorti jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni inkluz li jigi dikjarat li l-intimati ahwa Agius ma jistghux jibqghu igawdu u jistriehu fuq il-protezzjoni tal-Ligi sabiex jibqghu jokkupaw ir-raba' u konsegwentament tordna l-izgumbrament taghhom fejn din tal-ahhar izda giet irtirata. Talbu wkoll li jigi dikjarat li l-intimati jew minn minnhom huma responsabbli ghall-hlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 199 liema disposizzjonijiet holqu zbilanc ingust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini billi ma jirriflettux is-suq u wisq anqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti bl-opera ta' periti nominandi. Finalment talbu li l-Qorti tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghax legali ta' 8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament.

Rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar:

Illi permezz ta' digriet tad-9 ta' Dicembru, 2021 a fol. 22 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jivvaluta l-valur tal-ghalqa li tinsab fil-limiti tan-Naxxar tal-kejl ta' 10,708.15m.k. formanti parti mit-territorju maghruf bhala "Ta' Bir il-Huta" u dan mill-15 ta' April, 2004 u kull 5 snin sat-28 ta' Mejju, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar il-25 ta' Frar, 2022 a fol. 66 et seq tal-process u gie mahluf nhar id-9 ta' Mejju, 2022. Fir-rapport tieghu l-Perit Tekniku Cassar jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' immobbli ossia ghalqa fil-limiti tan-Naxxar billi anke pprezenta ritratti tal-istess ghalqa u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Mario Cassar jiddikjara li l-valutazzjoni hija bbazata fuq metodologija skont ir-rakkomandazzjonijiet tal-Kamra tal-Periti *Valuation Standards for Accredited Valuers* 2012. Bhala valur tas-suq prezenti tal-art agrikola libera u franka jammonta ghal dak ta' sitt mija tnejn u erbghin elf erba' mija u tmenin Ewro (€642,480) u dan wara li ha konsiderazzjoni tal-kobor tal-fond u l-lok. Jispjega li l-valur lokatizzju ta' art agrikola jitqies bir-rata ta' 1% tal-valur tas-suq annwi. Ikompli billi jghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 2004 sas-sena 2021 billi gie stmat bil-mod segwenti:

			MEX1)
Cit-ref. JVC 374/21			
	Market value.	Period	
Sena	Dep @ 10%/annum	5 years	Rental value @ 1%
2004	127111	127111	1271
2005	139822	127111	1271
2006	153805	127111	1271
2007	169185	127111	1271
2008	186104	127111	1271
2009	204714	204714	2047
2010	225185	204714	2047
2011	247704	204714	2047
2012	272474	204714	2047
2013	299722	204714	2047
2014	329694	329694	3297
2015	362663	329694	3297
2016	398930	329694	3297
2017	438822	329694	3297
2018	482705	329694	3297
2019	530975	530975	5310
2020	584073	530975	5310
2021	**642480**	642480	6425
		€	**43695**

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma ressaq domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku Cassar u rat ukoll li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri.

<u>L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati Agius:</u>

Illi preliminarjament l-intimati Agius eccepew illi Dok B ossia l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Fabio Imbroll datat 4 ta' April, 2016 li ghalih ir-rikorrenti jaghmlu referenza ma giex anness mar-rikors promotur b'hekk qeghdin jirriservaw id-dritt li jipprezentaw eccezzjonijiet ulterjuri wara li jiehdu konjizzjoni tal-istess dokument.

Illi l-Qorti tinnota li l-imsemmi kuntratt tal-4 ta' April, 2016 fl-atti tan-Nutar Fabio Imbroll li jikkonsisti f'donazzjoni rrevokabbli effettivament jinsab fl-atti a fol. 7 et seq tal-process. Ghaldaqstant

il-Qorti ser tghaddi sabiex tiddikjara din l-eccezzjoni bhala sorvolata.

<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimati Agius:</u>

Illi l-intimati Agius bhala t-tieni eccezzjoni eccepew illi r-rikorrenti m'ghandhomx jilmentaw dwar ksur kostituzzjonali u konvenzjonali meta skont kif minnhom indikat huma xtraw l-ghalqa fil-15 ta' April, 2004 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar u ghalhekk meta din l-ghalqa kienet diga soggetta ghal kirja de quo. Isostnu li dan ifisser li l-kirja de quo ma gietx imposta fuq ir-rikorrenti izda kienet biss konsegwenza tal-ghazla taghhom li jixtru l-ghalqa b'tali protezzjoni.

Illi fir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Alexander Caruana et -vs- Doris Zarb et** deciza fl-4 ta' Novembru, 2020 li ghalkemm titratta fond residenzjali l-istess argument ghandu japplika ghal kaz odjern fejn inghad illi:

> 'Il-Qorti tqis li minkejja li meta r-rikorrenti xtraw il-fond inkwistjoni, kienu konxji mill-fatt li t-terran kien mikri lil terzi, kif dikjarat minnhom fl-istess kuntratt, madanakollu dan il-fatt m'għandux jipprekludi lil sidien fl-istess sitwazzjoni bħal tar-rikorrenti milli jressqu proċeduri bħal dawk odjerni. Ix-xiri tal-proprjetà mir-rikorrenti seta' jsir għaliex ma kien hemm xejn xi jxekke il-bejgħ ta' din il-proprjetà mis-sidien preċedenti tagħha, u għaliex m'hemm xejn x'iżomm proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta milli tinbiegħ. Li kieku jeżisti xi tip ta' impediment bħal dan, is-sidien ta' fondi milquta minn kirjiet protetti jisfaw ippreġudikati doppjament, għaliex mhux talli ma jkunux

> qegħdin jirċievu dħul lokatizju xieraq, iżda ikunu wkoll sfaw inibiti milli jbiegħu il-proprjetà tagħhom. Huwa minnu wkoll li proprjetajiet li jinbiegħu bl-inkwilin fihom ma jattirawx l-istess interess minn xerrejja prospettivi bħal proprjetajiet li jinbiegħu bil-pussess battal, u dan il-fattur normalment ikun rifless fil-prezz. Madanakollu, is-sidien il-ġodda ta' proprjetajiet bħal dawn m'għandhomx isibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux jibdew proċeduri sabiex iħarsu l-jeddijiet tagħhom, proprju għaliex huma akkwistaw il-proprjetà bi prezz relattivament baxx, jew għaliex huma jkollhom għarfien minn qabel ix-xiri tal-proprjetà, tar-reġim legali li jirregola l-kirja li l-fond ikun suġġett għaliha.'.

Ghalkemm l-art mertu tal-kawza odjerna nxtrat soggetta ghall-okkupazzjoni ta' terzi, effettivament il-prezz ma kienx wiehed relattivament baxx billi nxtrat bil-prezz ta' hamsa u tmenin elf tal-munita l-antika (Lm85,000) ekwivalenti ghas-somma ta' mija sebgha u disghin elf disgha mija sitta u disghin Ewro u erbgha u sebghin centezmu (€197,996.74). Infatti meta kkumparat dan il-valur tal-ghalqa mal-valur attribwit mill-Perit Tekniku Mario Cassar nominat fil-kawza odjerna ghas-sena 2004 jirrizulta wiehed ferm akbar billi huwa dak ta' mija sebgha u ghoxrin elf mija u hdax il-Ewro (€127,111). Dan huwa prova cara li l-okkupazzjoni tat-terzi ma servietx ta' vantagg favur ir-rikorrenti u ghalhekk ir-rikorrenti ma hadu l-ebda vantagg mil-ligijiet tal-kera kif kienu dak iz-zmien. Fil-fehma tal-Qorti lanqas ma jista jigi argumentat li l-fatt li r-rikorrenti xtraw l-art soggetta ghall-okkupazzjoni ta' terzi b'xi mod tippreskludi lir-rikorrenti milli jipprocedu bil-kawza odjerna, dan aktar u aktar meta wiehed jara l-kera li qeghda tigi percepita mir-rikorrenti u l-kera li r-rikorrenti suppost jippercepixxu. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din

l-eccezzjoni.

<u>It-tielet eccezzjoni tal-intimati Agius:</u>

Illi bhala t-tielet eccezzjoni l-intimati Agius eccepew illi r-rikorrenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u dan peress li huma m'ghandhomx jirrispondu dwar il-validita' tal-ligijiet li qed jigu kontestati fir-rikors promotur stante li bhala cittadini huma m'humiex l-awturi ta' dawn il-ligijiet izda sempliciment qeghdin jimxu mal-provvedimenti tal-ligi vigenti.

Illi mill-atti jirrizulta u lanqas m'huwa kkontestat li l-ahwa Agius kienu jipposjedu l-ghalqa taht titolu ta' qbiela. Jigi rilevat li llum il-gurnata l-ahwa Agius irrilaxxaw l-ghalqa u m'ghadhiex fil-pussess taghhom (ara verbal tad-9 ta' Dicembru, 2021 a fol. 22 tal-process). Madanakollu la darba rrizulta li l-ahwa Agius kienu jipposjedu l-ghalqa taht titolu ta' qbiela huma kellhom interess guridiku sufficjenti billi l-mertu tikkoncerna lilhom ukoll. Ghalhekk ghamlu tajjeb ir-rikorrenti dahlu wkoll lill-intimati ahwa Agius dan sabiex il-gudizzju jkun wiehed integru ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din it-tielet eccezzjoni.

<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat bhala t-tieni eccezzjoni eccepixxa li safejn l-ewwel talba hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din m'ghandhiex tintlaqa minhabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ebda haga fl-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi sa fejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li ssehh fil-kuntest ta' kirja. Isostnu li l-pussess tal-art kien diga ghand l-intimati liema kirja kienet u ghadha tithaddem b'mod legittimu skont il-parametri tal-ligi vigenti. L-intimat Avukat tal-Istat izid illi l-Artikolu 37

m'ghandux japplika f'kazijiet fejn fl-ahhar mill-ahhar il-fatti ma jirrelatawx ma' deprivazzjoni ta' titolu.

Illi l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jiddisponi illi:

> '(2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –
>
> (f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;'.

Illi l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jipprovdi espressament li l-Artikolu 37 ma japplikax ghal dak li jirrigwarda t-tehid ta' proprjeta' bhala incidentali ghall-kirja. Madanakollu fil-kaz odjern ir-rikorrenti m'humiex qed jilmentaw minn tehid ta' proprjeta'. L-ilment tar-rikorrenti huwa dwar il-kontroll ta' uzu tal-proprjeta' taghhom, billi skonthom il-ligi tobbligahom ikomplu jgeddu l-kera sakemm l-inkwilini ma jiksrux wahda mill-kundizzjonijiet tal-kirja jew tirrikorri wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fil-ligi u timponi kundizzjonijiet li joholqu piz individwali eccessiv kontra taghhom. L-ilment tar-rikorrenti huwa wkoll dwar li ghad li l-proprjeta' mijiex tal-intimati huma ghandhom id-dritt li jassenjaw l-istess kirja lil uliedhom u huma jkunu kostretti jkomplu jircievu l-qbiela irrizorja. Inoltre l-ilment huwa wkoll dwar il-quantum tal-kera pagabbli lilhom b'konsegwenza tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, kwistjoni li dwarha zgur m'hijiex eskluza l-applikabilita' tal-Artikolu 37.

<u>Allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u t-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi bhala t-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-

Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta ma jmurx kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ghaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet taghhom fuq il-gid in kwistjoni tant hu hekk li l-Artikolu 4 tal-Kap. 199 isemmi lista shiha ta' cirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja taghhom ma tibqax tiggedded u b'hekk tigi lura ghandu. Jeccepixxi li minbarra dan ir-rikorrenti bhala s-sidien jistaw jitolbu wkoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jigu jirriflettu kirjiet ohra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-Artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Artikolu 37 sub-artikolu 1 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:

> '(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda 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.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li r-raba' in kwistjoni gie akwistat mir-rikorrenti u l-antekawza tar-rikorrenti ahwa Sciberras b'titolu ta' xiri b'kuntratt tal-15 ta' April, 2004 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar (fol. 5). Fl-imsemmi kuntratt ir-raba' kien soggett ghall-okkupazzjoni ta' terzi. Ir-rikorrenti jghidu li parti mill-ghalqa tal-kejl ta' cirka sitt itmiem (6T-0S-0K) kienet imqabbla ghand l-intimati Agius versu l-qbiela annwa ta' hmistax il-Ewro u erbghatax il-centezmu (€15.14) pagabbli nhar Santa Marija b'lura u kien ilha hekk mikrija ghal snin twal u certament sa minn qabel Gunju, 1995.

Illi ghalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4 sub-artikolu 2 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta isemmi lista shiha ta' cirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja taghha ma tibqax tiggedded u b'hekk tigi lura ghandu, il-ligi xorta timponi diversi limitazzjonijiet li minhabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-shih il-proprjeta' tieghu, u dan allegatament minghajr kumpens gust.

Illi dwar il-kumpens gust, il-Qorti tosserva li bl-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 zdied l-Artikolu 4(2A) fil-Kap. 199 li jipprovdi ghal mekkanizmu fejn il-kirja gusta tar-raba' ghal uzu agrikolu tista' tigi stabbilita b'mod li ma teccedix il-1.5% fis-sena tal-valur tal-art libera u franka u fil-kaz ta' zieda ta' 2% fejn ir-raba' jkun

jinkludi razzett. Tali zieda tista ssir kull tmien (8) snin skont l-istess mekkanizmu stipulat fil-ligi fl-eventwalita' li s-sid u l-inkwilin ma jilhqux ftehim mod iehor. Din l-emenda kienet intiza sabiex izzomm bilanc gust bejn is-sid u l-inkwilin fejn ghalkemm jista' ma joffrix jew ma jiggarantix kumpens shih ghal generalita' tal-kazijiet kollha, pero' meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali, bhalma hu dan il-kaz, il-kumpens gust jista' jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq.[1] Illi din l-emenda provdiet rimedju mill-introduzzjoni taghha madanakollu ma provdietx rimedju lis-sidien ghall-kera baxxa li kienu rcevew ghaz-zmien kollu qabel l-introduzzjoni fis-sehh tal-imsemmija ligi. Ghalhekk il-Qorti, filwaqt li tibqa' tirrikonoxxi l-importanza tas-settur agrikolu fil-gzejjer Maltin bhala sostenn tal-poplu partikolarment fi zminijiet ta' krizi u l-fatt li kienu jezistu certu mekkanizmi gia fil-ligi sabiex is-sidien jiehdu lura l-proprjeta' taghhom f'certu kazijiet, tirrikonoxxi li d-dewmien fl-introduzzjoni fil-ligi ta' dan il-mekkanizmu aktar gust ghall-zieda fil-kera, tqis allura li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet taghhom ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta zgur sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u r-raba', l-hames u s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fir-raba' eccezzjoni eccepixxa fir-rigward l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll illi skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-

[1] Ara decizjoni fl-ismijiet **Vincenza sive Sina Magro -vs- L-Avukat tal-Istat et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-31 ta' Mejju, 2023.

interess generali. Imbaghad fil-hames eccezzjoni eccepixxa li l-Istat igawdi diskrezzjoni wisa sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Jghid illi fil-kaz prezenti, il-Kap 199 ghandu :

i. ghan legittimu ghax johrog mil-ligi;

ii. huwa fl-interess generali ghax huwa mahsub biex iheggeg u jhares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u sigar tal-frott li huma mehtiega ghall-hajja tal-bniedem; u

iii. izomm bilanc gust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillotti, u tal-poplu b'mod generali.

Jghid fis-sitt eccezzjoni li ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex misthoqq ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess

> ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan u l-principji applikabbli fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim'Ministru et** inghad illi:

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Illi dwar il-principju tal-legalita' (lawfulness) il-Qorti m'ghandhiex dubju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat tul is-snin sar taht qafas legali. M'hemmx dubju wkoll li fiz-zmien li ttiehdet il-mizura permezz tal-promulgazzjoni ta' din il-ligi, l-ghan ahhari kien wiehed legittimu billi l-qasam tal-biedja minn dejjem kien importanti billi huwa sors importanti ghalina ghal dak li hu ikel mill-art bil-hidma tal-bidwi u l-importanza ta' dan is-settur jinhass specjalment meta l-pajjiz ikollu nuqqas ta' prodott li jigi mpurtat jew issehh xi kalamita' jew pandemija bhal ma kien hawn sa ftit xhur ilu. Madanakollu ma jistax jinghad li gie mhares il-principju ta' bilanc gust billi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 li dahal fis-sehh fit-8 ta' Frar, 2023 is-sidien kienu ferm limitati in kwantu ghall-kumpens gust percepit mill-kirja tar-raba' ghall-uzu tal-agrikoltura.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti odjerni, oltre t-talba għal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, talbu li (i) tiddikjara li l-intimati aħwa Agius ma jistgħux aktar jibqgħu igawdu u jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-Liġi sabiex jibqgħu jokkupaw ir-raba' de quo u konsegwentament tordna l-iżgumbrament, (ii) tiddikjara l-intimati bħala responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kap. 199, (iii) tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti bl-opera ta' periti nominandi, u, finalment (iv) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati bl-imgħax ta' 8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament.

<u>Talba għal dikjarazzjoni li l-aħwa Agius ma jistgħux jibqgħu igawdu u jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-Liġi u l-konsegwenti żgumbrament:</u>

Illi kif ingħad preċedentament l-intimati Agius m'għadhomx jipposjedu l-għalqa mertu tal-kawża odjerna u dan billi rritornaw l-pussess tal-istess (ara verbal a fol. 22 tal-proċess). Għaldaqstant din il-parti tat-talba llum il-ġurnata hija sorvolata.

<u>Kumpens:</u>

F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel referenza partikolari għas-sentenza deċiża reċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju, 2023 fl-ismijiet **Vincenza *sive* Sina Magro -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 224/19/1 li għamlet referenza għad-deċiżjoni **Cauchi -vs- Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess prinċipji enunċjati u r-raġunament

applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> 'Għaldaqstant il-Qorti tqis li ż-żmien relevanti *tenut* kont ta' dak rilevat jibda jiddekorri mill-2010. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizju komplessiv tal-art inkwistjoni għall-perjodu bejn l-2010 u l-2020 huwa ta' €11,849. Il-Qorti ser tuża l-metodu ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza **Cauchi v. Malta**, b'dan illi t-tnaqqis għall-għan leġittimu tal-liġi għandu jkun ta' 30%. Isir ukoll it-tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjetà inkwistjoni tul il-perjodu kollu u għall-ammonti stmati mill-perit tekniku. Dan iwassal għas-somma ta' ċirka €6,635. Minn din is-somma trid imbagħad titnaqqas il-kera li kienet tiġi mħallsa mill-inkwilin, li tammonta komplessivament għal ċirca €280. Għaldaqstant il-kumpens pekunarju dovut lill-attriċi huwa fis-somma ta' €6,355.
>
> 35. Ma' dan l-ammont għandu wkoll jiżdied kumpens għad-danni morali sofferti mill-attriċi. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-attriċi kienet issottomettiet li l-kumpens morali għandu jiġi llikwidat fis-somma ta' €2,000. Il-Qorti tqis li kkonsidrat it-tul ta' żmien li damet għaddejja l-leżjoni u meta l-attriċi saret il-proprjetarja tal-art inkwistjoni, u ċjoè fl-1982, is-somma ta' €2,000 pretiża mill-attriċi hija raġonevoli. Għaldaqstant il-kumpens morali dovut lill-attriċi qiegħed jiġi ffissat fl-ammont ta' €2,000.'.

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

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn April 2004 cioe' meta l-art giet akkwistata mir-rikorrenti sa Dicembru 2021 meta l-art giet irritornata lir-rikorrenti.

Fil-kaz tar-rikorrenti Louie u Marouska Sciberras ahwa Camilleri l-Qorti xorta ser tqis il-perijodu minn April 2004 ghalkemm effettivament l-art giet f'idejhom fis-sena 2016 dan peress li l-art kienet precedentament mizmuma minn missierhom u giet ghandhom b'titolu ta' donazzjoni minghand l-imsemmi missierhom Louis Camilleri.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Mario Cassar jammonta komplessivament ghal dak ta' disgha u erbghin elf tmien mija u zewg Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€49,802.25). Fil-premessi r-rikorrenti jghidu li l-qbiela kienet fl-ammont ta' hmistax il-Ewro u erbghatax il-centezmu (€15.14) fis-sena. Dan ifisser li r-rikorrenti rcevew is-somma ta' mitejn tmienja u sittin Ewro u erbgha u sebghin centezmu (€268.74). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€49,802.25 - €268.74 = €49,533.51

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€49,533.51 – 30%= €34,673.46 – 20% = €27,738.77

Illi dan l-ammont likwidat huwa fir-rigward tal-art shiha. Billi l-intimati ahwa Agius kienu jiddetjenu biss l-kejl ta' sitt itmiem ekwivalenti ghal 6744m^2 il-Qorti sejra tohrog il-kumpens dovut *pro rata* ghal kejl li l-intimati kienu jokkupaw b'dan ikun fl-ammont ta' €17,470.14.

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: sbatax il-elf erbgha mija u sebghin Ewro u erbghatax il-centezmu (€17,470.14).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Il-Qorti tqis li ghalkemm dik id-decizjoni ta' Caruana Gatt et titratta l-kirjiet residenzjali, l-istess principji huma applikabbli wkoll fil-kaz ta' raba' agrikola ovvjament tenut kont ukoll tal-valur tal-raba' in kwistjoni b'dana li allura l-kumpens irid ikun in proporzjon u relatat mal-istess. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett elef Ewro (€3,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tiddikjara l-ewwel eccezzjoni tal-intimati ahwa Agius bhala sorvolata;

2. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti sollevati mill-intimati Avukat tal-Istat u l-ahwa Agius safejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Art. 3, 4 u 14 tal-istess ligi qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati ahwa Agius ta' porzjon ta' *circa* sitt itmiem (6T-0S-0K) mill-ghalqa proprjeta' tar-rikorrenti li tinsab fil-limiti tan-Naxxar, tal-kejl ta' ghaxart elef seba' mija u tmienja punt wiehed hamsa metri kwadri (10,708.15mk) formanti parti mit-territorju maghruf bhala "Ta' Bir il-Huta" b'faccata fuq Triq tal-Balal, waqt li jirrenduha impossibli ghall-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjeta' u b'hekk qeghdin jigu vvjolati d-drittijiet fundamentali tal-istanti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja reza applikabbli f'Malta bil-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba billi tghaddi sabiex taghti lir-rikorrenti r-rimedji li ser jigu ndikati fil-paragrafi segwenti, filwaqt li tiddikjara l-kumplament tat-talba bhala sorvolata u dan stante li l-intimati ahwa Agius m'ghadhomx jokkupaw l-art mertu tal-kawza odjerna;

5. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-hlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta liema dispozizzjonijiet holqu zbilanc ingust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u wisq anqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

6. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida skont il-ligi l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, fl-ammont kumplessiv ta' ghoxrin elf, erbgha mija u sebghin Ewro u erbatax-il centezmu (€20,470.14);

7. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-prezenti sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha ghandhom jigu sopportati mill-Avukat tal-Istat intimat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
13 ta' Lulju, 2023

Cora Catania
Deputat Reġistratur
13 ta' Lulju, 2023