QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tlettax (13) ta' Lulju 2023

Rikors Numru 154/2021 FDP

Fl-ismijiet

Cauchi Catherine (I.D.271241M)

Vs

L-Avukat ta' l-Istat

Philip Zammit (I.D.0928749M)

Josephine Zammit (ID 574256M)

Il-Qorti:-

1.Rat ir-rikors datat 16 ta' Marzu 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

i. Illi l-esponenti hija proprjetarja ta' razzett bi tnax punt erba' (12.4) tomniet ċirka raba fl-inħawi magħrufa bħala San Nikola tal-Ħofra, limiti taż-Żejtun mikri bi qbiela lill-intimati Zammit għal mija erbgħa u sebgħin Ewro u sebgħin ċenteżmu(€174.70c) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena; u ta' għalqa oħra fl-istess akwati, magħrufa bħala Tal-Faqqanija, b'aċċess minn Sqaq numru 4, Triq Xrobb l-Għaġin, Żejtun, tal-kejl ta' tlett (3) itmiem ċirka, mqabbla lill-intimati Zammit bil-qbiela ta' wieħed u erbgħin Ewro u ħamsa u disgħin

ċenteżmu (€41.95c) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena; kif wkoll għalqa oħra magħrufa bħala Ta' Delimara tal-Kamra, fil-kontrada ta' Delimara, limiti ta' Marsaxlokk, tal-kejl ta' ċirka tlett itmiem punt erbgħa (3.4) ċirka, mqabbla lill-intimati Zammit, bil-qbiela ta' wieħed u erbgħin Ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€41.95c) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena.

ii. *Illi dawn it-tlett għelieqi għandhom kejl komplessiv ta' ċirka dsatax (19) il-tomna, b'razzett magħhom.*

iii. *Illi dawn l-għelieqi kienu mqabbla lil missier l-intimat Philip Zammit, ossia Vincenzo Zammit mill-1955.*

iv. *Illi l-esponenti akkwistat din il-proprjetà per via di successione mingħand il-mejjet missierha l-Prokuratur Legali John Zammit li miet fid-9 ta' Marzu 1963, u l-istess proprjetà ġiet denunzjata skond denunzja nru. 500/1964 (Item 183 u Item 184), skond estratt mill-istess denunzja "Dokument A" hawn anness.*

v. *Illi l-valur lokatizzju ta' din il-proprjeta' huwa ferm akbar minn €258.60c fis-sena li r-rikorrenti suppost jirċievu mingħand l-intimati Zammit u r-rikorrenti waqfet taċċetta din il-qbiela.*

vi. *Illi r-rikorrenti intavolat kawża quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' rigwardanti li l-intimati ma kellhomx jkomplu jgawdu l-kirja fuq msemmija stante li wellew ir-razzett lil Generoso Zammit mingħajr il-permess tas-sidien, li bnew ambjenti abbużivi w illegali fil-fond mingħajr il-permessi tas-sidien u tal-Awtorità tal-Ippjanar, li l-intimat ppermetta li l-art tiġi wżata bħala dumping site, u mhux għal skopijiet agrikoli, u l-intimati ppermettew terzi persuni jikkaċċjaw fl-għalqa tant illi ġew kostruwiti żewġ għadajjar mingħajr il-permess tas-sidien. Illi t-talbiet tar-rikorrenti f'din il-kawża ġew miċħuda mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) b'sentenza tat-3 ta' Ġunju 2016 fil-kawża Appell Nru. 12/2010 AE fl-ismijiet Thomas Cauchi et vs Philip Zammit et, liema sentenza hija hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument B".*

vii. *Illi minkejja dan ir-rikorrenti b'kawża pendenti quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba fil-kawża fl-ismijiet Catherine Cauchi vs Philip Zammit et, Rikors Nru. 12/2017 SG, differita għas-smiegħ għas-seduta tas-27 ta' April 2021, qed titlob awment fil-qbiela, liema awment pero qatt ma jista' jeċċedi d-doppju ta' dak li qed tirċievi bħalissa, u b'hekk xorta jibqa' leżiv tad-drittijiet fundamentali tagħha.*

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

ix. *Illi l-valur tal-għalqa de quo huwa ta' circa €2,500,000 u għandha valur lokatizzju sostanzjali u għalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €258.60c fis-sena, ċertament illi hemm*

sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizzju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizzju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien l-għalqa u l-intimati Zammit bħala gabillotti tal-istess għalqa.

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

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

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

xiii. *Illi għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha 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 Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

xiv. *Illi inoltre, d-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.*

xv. *Illi apparti dan kollu l-liġi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx għall-gabbellaġġ tal-qbiela tar-raba` waqt li fondi oħra ossia proprjeta` immobbiljari oħra il-kirjiet tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995 jistgħu*

jiġu terminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.

xvi. *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-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-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' €258.60c fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas €2,500,000.*

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

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

xix. *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.*

xx. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.*

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

xxii. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol 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).

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

xxiv. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjeta' immobbiljari u oħra ossia bejn fondi urbani għax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummerċjali huwa għalqa imma xorta fond urban u għalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs. Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u fejn ġie deċiż impost kirja unilaterali għal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin oriġinali mingħajr ebda limitu u mingħajr ma pprovditilhom kera ġusta u ekwa u għalhekk fiċ-ċirkostanzi huma għandhom jirċievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-iżgumbrament mill-fond stante l-piż żejjed li r-rikorrenti qed jerfgħu minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.*

xxv. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diġa' ppronunzjat ruħha f'dan ir-rigward, fil-kawża Rikors Nru. 133 / 2018 / 1 fl-ismijiet J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, fejn fuq talbiet simili għal dawk tal-kawża odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rikolazzjoni obbligatorja.*

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

(I) *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Philip Zammit (K.I. 0928749M) u Josephine Zammit (K.I.*

574256M) għall-proprjetà tagħha li tikkonsisti f'razzett bi tnax punt erba' (12.4) tomniet ċirka raba fl-inhawi magħrufa bħala San Nikola tal-Ħofra, limiti taż-Żejtun mikri bi qbiela lill-intimati Zammit għal mija erbgħa u sebgħin Ewro u sebgħin ċenteżmu (€174.70c) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena; u ta' għalqa oħra fl-istess akwati, magħrufa bħala Tal-Faqqanija, b'aċċess minn Sqaq numru 4, Triq Xrobb l-Għaġin, Żejtun, tal-kejl ta' tlett (3) itmiem ċirka, mqabbla lill-intimati Zammit bil-qbiela ta' wieħed u erbgħin Ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€41.95c) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena; kif wkoll għalqa oħra magħrufa bħala Ta' Delimara tal-Kamra, fil-kontrada ta' Delimara, limiti ta' Marsaxlokk, tal-kejl ta' ċirka tlett itmiem punt erbgħa (3.4) ċirka, mqabbla lill-intimati Zammit, bil-qbiela ta' wieħed u erbgħin Ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€41.95c) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, li jappartjenu lill-istess rikorrenti, u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjetà u ambjenti.

(II) *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha li tikkonsisti f'razzett bi tnax punt erba' (12.4) tomniet ċirka raba fl-inhawi magħrufa bħala San Nikola tal-Ħofra, limiti taż-Żejtun mikri bi qbiela lill-intimati Zammit għal mija erbgħa u sebgħin Ewro u sebgħin ċenteżmu (€174.70c) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena; u ta' għalqa oħra fl-istess akwati, magħrufa bħala Tal-Faqqanija, b'aċċess minn Sqaq numru 4, Triq Xrobb l-Għaġin, Żejtun, tal-kejl ta' tlett (3) itmiem ċirka, mqabbla lill-intimati Zammit bil-qbiela ta' wieħed u erbgħin Ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€41.95c) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena; kif wkoll għalqa oħra magħrufa bħala Ta' Delimara tal-Kamra, fil-kontrada ta' Delimara, limiti ta' Marsaxlokk, tal-kejl ta' ċirka tlett itmiem punt erbgħa (3.4) ċirka, mqabbla lill-intimati Zammit, bil-qbiela ta' wieħed u erbgħin Ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€41.95c) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtiha r-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripresa tal-għalqa de quo.*

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

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

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

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

2.Rat illi l-**Avukat tal-Istat** fid-19 ta' April 2021 irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-għalqa f'dejhom, 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 it-tieni talba tinsab mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din ma għandhiex tintlaqa' minħabba li skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Illi l-pussess tal-art kien diġa għand l-intimati liem kirja kienet u għadha 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. *llli dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smiegħ 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;*

8. *Tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralità tal-każijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta smiegħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (audi alterem partem) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;*

9. *Għalkemm huwa veru li minn żvilupp tal-ġurisprudenza min-naħa tal-organi ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-artikolu 6 wieħed għandu jingħatalu wkoll il-jedd ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madankollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti m'huwiex marbut ma` xi nuqqas proċedurali, dan anke meta jikkonsidra li r-rikorrenti diġa intavolat kawżi oħra oltre minn dik odjerna, l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

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

11. *Illi dwar l-ilment li jolqot l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi r-rikorrent ma indikax fuq liema kawżali jew status huwa allegatament ġie diskriminat. Għalhekk ġialadarba t-trattament divers imqanqal minnu mhuwiex xprunat fuq wieħed mill kawżali li jinsab protett mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;*

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

13. *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.

3.Rat illi l-intimati **Philip Zammit u Josephine Zammit** fis-27 ta' April 2021, irrispondew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

1. *Illi preliminarjament l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante li m'humiex il-leġittimi kontraditturi għar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan peress illi r-rimedji mitluba huma ta' ordni pubblika li jinġiebu biss kontra l-Istat jew entita' governattiva jew pubblika.*

2. *Illi wkoll preliminarjament jispetta lir-rikorrenti li tipprova li hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta.*

3. *Illi in linea preliminari wkoll, jidher li l-azzjoni odjerna hi intempestiva stante li għad hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba (Rikors Numru 12/2017) fl-ismijiet Catherine Cauchi vs Philip Zammit u Josephine Zammit u għalhekk, in vista tal fatt illi l-eżżtu ta' tali proċeduri ser jinċidi fuq dawn il-proceduri, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-Rikors Promotur odjern.*

4. *Illi jispetta wkoll lir-rikorrenti li tressaq prova li hi ma kellhiex rimedju effettiv u ordinarju alternattiv biex tottjeni rimedju għal-lanjanzi epurati minnha f'din il-proċedura. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponenti jeċċepixxu li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha.*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tagħhom li jkomplu jikru l-artijiet agrikoli in kwistjoni mingħajr ebda xkiel inġust u kontra il-Liġi.*

6. *Illi fil-mertu r-rikkorrenti ma qiegħda ssofri minn ebda leżjoni tad-drittijiet tagħha, u/jew diskriminazzjoni skont kif allegat mil-istess fir-rikors promotur, u dan kif ser jintwera waqt it trattazzjoni tal-kawża. F'kull każ jispetta lir-rikorrenti li tressaq prova ta' dak allegat minnha.*

7. *Illi l-intimati ma jistgħux u m'għandhomx ibatu għal-limitazzjonijiet jew nuqqasijiet tal-Istat. Illi s-sitwazzjoni deskritta hija riżultat dirett ta' azzjoni jew omissjoni tal-Istat u mhux tal-intimati. Għalhekk huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju u mhux l-intimati li sempliċiment isegwu b'reqqa d-dettami tal-Liġi tal-Istat.*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) diġa ppronunzjat il-fatt illi hi ma hijiex is-sede idonea sabiex tordna l-iżgumbrament. Għalhekk bħala stat ta' fatt, it-talba għall-iżgumbrament hija waħda ġuridikament inammissibli fil-proċeduri odjerni.*

9. *Illi għandu jkun l-Istat li jerfa r-responsabbilta' tal-prezz finanzjarju ta' Liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimati. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimati esponenti ser jgħaddu minn piż finanzjarju enormi (hardship), liema piż m'għandux jerfgħuh huma iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat.*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż.

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' **Catherine sive Ena Cauchi** ippreżentat fit-12 ta' Marzu 2021 (fol 6).

5. Rat ir-rapport tal-**Perit Marie Louise Caruana Galea** ippreżentat fit-28 ta' Settembru 2021 (fol 39).

6. Rat in-nota tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat ippreżentat permezz ta' email fis-17 ta' Jannar 2022 (fol 102).

7. Rat l-affidavit ta' **Philip Zammit** ippreżentat fit-3 ta' Marzu 2022 (fol 115).

8. Rat in-nota bid-dokumentazzjoni ippreżentata fil-25 ta' Mejju 2022, permezz ta' nota u ġie osservat mill-qorti li fid-dokumentazzjoni ippreżentata hemm ix-xhieda ta' Malcolm Borg (fol 117).

9. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Malcolm Borg** in kontro eżami tas-17 ta'Ottubru 2022 (fol 250).

10. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Catherine Cauchi tat-18 ta' Ottubru 2022 (fol 253).

11. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentat fis-6 ta' Mejju 2023 (fol 274).

Fatti tal-każ

12. Jirriżulta li r-rikorrenti hija il-propretarja ta' razzett li tinkludi magħha raba ta' madwar tnax punt erbgħa (12.4) tomniet ċirka li tinstab fl-inħawi magħrufa bħala San Nikola tal-Ħofra, limiti taż-Żejtun mikri bi qbiela lill-intimati Zammit għal mija erbgħa u sebgħin Ewro u sebgħin ċenteżmu (€174.70) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awissu ta' kull sena.

13. Jirriżulta ukoll li r-rikorrenti hija il-propretarja ta' għalqa oħra, fl-istess akwati, magħrufa bħala Tal-Faqqanija, b'aċċess minn sqaq numru 4, Triq Xrobb l-Għaġin, Żejtun tal-kejl

ta' tlett itmiem ċirka imqabbla lill-intimati Zammit bi qbiela ta' wieħed u erbgħin Ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€41.95) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awissu ta' kull sena;

14. Jirriżulta ukoll li r-rikorrenti hija il-propretarja ta' għalqa oħra magħrufa bħala ta' Delimara tal-Kamra, fil-kontrada ta' Delimara Limiti ta' Marsaxlokk, tal-kejl ta' ċirka tlett itmiem punt erbgħa (3.4), imqabbla lill-intimati Zammit bil-qbiela ta' wieħed u erbgħin Ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€41.95) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awissu ta' kull sena.

15. Jirriżulta li dawn it-tlett propretajiet kienu imqabbla lil missier l-intimat Philip Zammit, ossija Vincenzo Zammit sa mis-sena 1955.

16. Jirriżulta sussegwentement li r-rikorrenti akkwistat din il-propjetà mingħand il-prokuratur legali John Zammit li miet fid-9 ta' Marzu 1963, u l-istess propjeta` ġiet denunzjata bħala numru 500/1964 kif jidher minn denunzja Dok A (fol 8).

17. Jirriżulta, li r-rikorrenti ppreżentat każ quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba sabiex l-intimati ma jkomplux igawdu l-kirja tar-raba in kwistjoni.

18. Jirriżulta li f'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tat-3 ta' Ġunju 2016, fil-każ Appell Numru 12/2010 AE fl-ismijiet 'Thomas Cauchi et vs Philip Zammit et', liema sentenza hija annessa bħala Dok B fol 13, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat deċiżjoni tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba mogħtija fit-13 ta' Mejju 2015 fejn ċaħdet it-talba tar-rikorrenti għar-ripreża tal-propretajiet fuq imsemmija.

19. Jirriżulta li sussegwentement, permezz ta' każ ieħor intavolat quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba fil-każ Catherine Cauchi vs Philip Zammit et 12/2017, ir-rikorrenti talbet l-awment fil-qbiela. Jirriżulta li l-art imqabbla lill-intimati kienet imqabbla versu pagament għat-tlett porzjonijiet ta' raba ta' € 258.60 fis-sena.

20. Jirriżulta illi l-Bord, permezz ta' deċiżjoni mogħtija fl-14 ta' Ottubru 2021, u mhux appellata, laqgħet it-talba rikorrenti u żiedet il-qbiela dovuta kif ġej:

... b'effett mill-iskadenza li jmiss, tal-15 ta' Awwissu 2022, il-qbiela għandha tiġi awmentata għas-somma ta' €3,072 fis-sena fir-rigward tal-proprjetà San Niklaw tal-Ħofra, fl-inħawi ta' Ħal Ġinwi, fil-limiti ta' Żejtun; €534 fis-sena fir-rigward Tal-Faqqanija, fl-inħawi ta' Misraħ Strenju, fil-limiti taż-Żejtun, u €188 fis-sena fir-rigward ta' Delimara tal-Kamra, fil-kontrada ta' Delimara, limiti ta' Marsaxlokk.

21. Jirriżulta li, fil-kawża odjerna, il-Qorti appuntat lill-Perit Marie Louise Caruana Galea bħala il-Perit nominat mill-Qorti, u fir-relazzjoni tagħha stmat l-art kif ġej:

1) L-art f'San Niklaw tal-Ħofra fl-inħawi ta' Ħal Ġinwi fil-limiti taż-Żejtun għall-valur fl-ammont ta' €1,350,000 b'kejl kumplessiv ta' ċirka 12.4 tomniet.
2) Ir-raba tal-Faqqanija fl-inħawi ta' Misraħ Strejnu fil-limiti taż-Żejtun ta' kejl komplessiv ta' ċirka tlett itmiem, ġie stmat għall-valur ta' €140,000.
3) Ir-raba ta' Delimara tal-Kamra fl-inħawi ta' Delimara limiti ta' Marsaxlokk tal-kejl kumplessiv ta' ċirka tlett itmiem punt erbgħa (3.4) ġie stmat għall-valur fl-ammont ta' €120,380.

22.Fit-tweġibiet tal-Perit Tekniku in eskussjoni, għad-domandi tal-Avukat tal-Istat, wieġbet li fir-rigward ta' komputazzjoni użata, intuża studju komparattiv ibbażat fuq sentenzi tal-Bord tal-Arbitraġġ, kif ukoll studju komparattiv ibbażat fuq riċerka fil-gazzetta Times of Malta. Spjegat li l-valutazzjoni hija bbażata fuq id-definizzjoni ta' Market Value hekk kif mogħtija fl-artikolu 49(2) tad-Direttiva tal-Kunsill Ewropew. Sostniet ukoll li l-valur li jingħata ma jistax jiġi spezzettat f'parti agrikola u f'parti le, dan minħabba kif definit fil-Market Value fl-artikolu t'hawn fuq. Wieġbet ukoll, li taqbel li hemm element ta' soġġettività fil-metodu ta' votazzjoni, u spjegat ulterjorment, li avarija ta' 15% bejn valutazzjonijiet ta' periti differenti kienet aċċettabbli. Wieġbet ukoll, li taqbel li l-valur ma jiħux in kunsiderazzjoni l-fatt li x-xerrej huwa bidwi li qed jixtri għal skop ta' agrikoltura, iżda hija għamlet l-istima u l-valutazzjoni tagħha skont kif diġa' spjegat aktar 'il fuq. Inoltre`, reġgħet sostniet li hekk kif spjegat il-valuri tat-territorju ma setax jiġi spezzettat.

23.Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-art **San Niklaw tal-Ħofra** fl-inħawi tal-Ġinwi limiti taż-Żejtun mis-sena 1967, kif mitlub mir-rikorrenti, sas-sena 2021.

- Il-valur lokatizzju fl-1967 kien ta' € 96 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1972 kien ta' € 149 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1977 kien ta' € 687 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1982 kien ta' € 974 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1987 kien ta' € 1,315 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1992 kien ta' € 2,011 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1997 kien ta' € 5,066 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2002 kien ta' € 10,456 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2007 kien ta' € 13,717 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2012 kien ta' € 16,199 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2017 kien ta' € 20,911 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2021 kien ta' € 25,068 fis-sena.

24.Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-art **tal-Faqqanija** fl-inħawi ta' Misraħ Strejnu Żejtun mis-sena 1967, kif mitlub mir-rikorrenti, sas-sena 2021.

- Il-valur lokatizzju fl-1967 kien ta' € 37 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1972 kien ta' € 60 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1977 kien ta' € 75 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1982 kien ta' € 150 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1987 kien ta' € 200 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1992 kien ta' € 300 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1997 kien ta' € 400 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2002 kien ta' € 600 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2007 kien ta' € 800 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2012 kien ta' € 1,000 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2017 kien ta' € 1,200 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2021 kien ta' € 1,400 fis-sena.

25. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-**art ta' Delimara** tal-Kamra fil-kontrada ta' Delimara Marsaxlokk mis-sena 1967, kif mitlub mir-rikorrenti, sas-sena 2021.

- Il-valur lokatizzju fl-1967 kien ta’ € 35 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1972 kien ta’ € 55 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1977 kien ta’ € 70 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1982 kien ta’ € 100 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1987 kien ta’ € 150 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1992 kien ta’ € 200 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1997 kien ta’ € 280 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2002 kien ta’ € 450 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2007 kien ta’ € 610 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2012 kien ta’ € 800 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2017 kien ta’ € 1,100 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2021 kien ta’ € 1,204 fis-sena.

Ikkunsidrat

26. Jirrizulta, mill-premessi u mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qiegħda, permezz tal-azzjoni preżenti, tilmenta li l-operazzjoni tal-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta qed jagħtu d-dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimati Zammit, u jirrenduha impossibbli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjeta`, konsegwentement qed tikkontendi li dan qed jikser l-Artikolu 37 u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

27. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Philip u Josephine Zammit qajmu, is-segwenti difiżi:

1) <u>Preliminarjament għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante li mhumiex il-leġittimu kontradittur għar-rimedji kostituzzjonali dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali.</u>
2) <u>Preliminarjament ukoll jispetta lir-rikorrenti li tipprova li l-kirja hija regolata bil-kapitolu 199 tal-liġijiet ta' Malta.</u>
3) <u>Preliminarjament jidher li l-azzjoni odjerna hija intempestiva peress li għad hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba Rikors Numru 12/2017.</u>
4) <u>Jinkombi fuq ir-rikorrenti li tressaq prova li hija ma kellhiex rimedju effettiv u ordinarju alternattiv biex tottjeni rimedju għal lanjanzi tagħha din il-proċedura.</u>
5) <u>Jekk hemm xi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-drittijiet tal-bniedem, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati li qed tiġi ipperikolata l-aspettattiva leġittima tagħhom li jkomplu jikru l-artijiet agrikoli.</u>
6) <u>Fil-mertu r-rikorrenti mhijiex jsofri ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali.</u>
7) <u>Huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju mhux l-intimati li sempliċiment isegwu b' reqqa d-dettami tal-liġi tal-istat.</u>

8) <u>Illi din il-Qorti Sede Kostituzzjonali mhijiex is-sede idonea sabiex tordna l-iżgumbrament għalhekk bħala stat ta' fatt it-talba għall-iżgumbrament hija waħda ġuridikament inammissibbli f'din il-proċedura.</u>

9) <u>Illi għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju tal-liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimati.</u>

28. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari** tal-intimati Zammit, ġie sostnut li huma m'humiex il-leġittimi kontradittur f'dan il-każ. Madankollu, din il-Qorti hija tal-fehma illi ladarba l-intimati Zammit huma l-inkwilini bħala gabillotti, u l-art mertu ta' dan il-każ hija imqabbla lilhom, huma għandhom kull interess ikunu f'dan il-każ anke sabiex ikunu f'pożizzjoni li jiddefendu ruħhom.

29. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati Zammit.

30. **Dwar it-tieni eċċezzjoni preliminari**, ġie sostnut li r-rikorrenti trid tipprova li l-kirja tal-porzjon tal-artijiet mertu ta' din il-vertenza, jaqgħu taħt il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Jidher evidentement, anke mid-dokumenti eżebiti, li l-artijiet huma artijiet agrikoli, hekk kif jidher anke mid-dokumenti fil-każ quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba Rikors numru 12/2017, li jinsab anness ma' din il-proċedura. Għalhekk, ċertament il-porzjon ta' artijiet in kwistjoni jaqgħu taħt il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

31. Konsegwentement tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimati Zammit.

32. **Dwar it-tielet eċċezzjoni preliminari,** li l-każ Rikors Numru 12/2017 quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba għadu qed jinstema', dan mhuwiex il-każ illum il-ġurnata stante, li f'dak il-każ ġie deċiż fl-14 ta' Ottubru 2021, u huwa ġudikat u ma hemmx appell minnu.

33. Għaldaqstant tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eċċezzjoni preliminari tal-intimati Zammit stante li hija sorvolata.

34. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni** ġie sostnut li jispetta lir-rikorrenti li tressaq prova li ma kellhiex rimedju effettiv u alternattiv sabiex tottjeni rimedju għal lanjanzi kostituzzjonali tagħha. Din il-kwistjoni ser tiġi mistħarrġa b'mod aktar approfondit fil-mertu ta' din il-proċedura.

35. Abbażi ta' dak li ser jiġi deċiż aktar 'il quddiem fil-mertu, tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati Zammit.

36. **Dwar il-ħames eċċezzjoni** ġie sostnut li jekk hemm ksur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati. Hawnhekk tajjeb jiġi osservat, li din il-Qorti għandha tistħarreġ biss l-ilmenti u talbiet kif dedotti fir-rikors promotur, għalhekk kwalunkwe pretensjonijiet da parti tal-intimati Zammit imressqa biss tramite din l-eċċezzjoni, mhumiex ta' relevanza għall-proċedura odjerna.

37. Konsegwentement, tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-intimati Zammit.

38. **Dwar is-sitt eċċezzjoni** jiġi sostnut li r-rikorrenti mhijiex issofri ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. Din il-kwistjoni ser tiġi mistħarrġa aktar il-quddiem, fid-dettal, fil-mertu ta' dan il-każ.

39. Abbażi ta' dak li ser jiġi ikkunsidrat fil-mertu ta' din il-proċedura tiċħad ukoll is-sitt eċċezzjoni tal-intimati Zammit.

40.**Dwar it-tmien eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) mhijiex is-sede idonea sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimati. In vista tal-emendi introdotti għall-Kapitolu 199, din il-Qorti hija tal-fehma li m'għandhiex tiddeċiedi dwar talbiet għal żgumbrament mill-art *de quo*.

41.Għalhekk, tilqa' it-tmien eċċezzjoni tal-intimati Zammit.

42.**Dwar is-seba' u d-disa' eċċezzjonijiet** tal-intimati Zammit, fejn fl-eċċezzjonijiet tagħhom, sostnew li huma sempliċiment aderixxew ruħhom mal-liġijiet viġenti.

43.B'referenza biss għal dak eċċepit fis-seba' u d-disa' eċċezzjonijiet, u limitatament għal dak sostnut, li l-intimati Zammit, m'għandhomx ikunu responsabbli għal-liġijiet promulgati, din il-Qorti ser titratta dan il-punt.

44.F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġurisprudenza nostrana. Il-qofol tal-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara Raymond u **Geraldine Cassar Torregiani vs A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013). F'dan il-każ ingħad hekk:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjonijiet dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Biż-żmien tfasslu regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din missha titressaq......il-ħsieb dejjem kien.........biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq."*
>
> *(Ara wkoll* ***Abela vs Il-Prim Ministru et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261;* ***Joseph M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).*

45.Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin ma jinkisrux. Mhuwiex obbligu tal-intimati bħala gabilotti ta' l-imsemmija art li jaraw li l-liġijiet tal-pajjiż huma konduċenti għal sistema ġusta ta' kera.

46.Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza, u in vista tal-fatt li evidentement, il-każ odjern qed jindirizza prinċipalment il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien, ossija tar-rikorrent, l-Istat għandu jkun responsabbli għal ksur ta' jedd fundamentali.

47.Għaldaqstant, tilqa' is-seba' u d-disa' eċċezzjonijiet ta' l-intimati Zammit.

Meritu tal-każ

48.Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara li l-proprjeta` mertu tal-kawża odjerna baqgħet tinkera awtomatikament kull sena a tenur tal-Artikoli 3, 4, u 14 tal-Kap 199 fejn l-intimati Zammit kellhom jibqgħu rikonoxxuti wara l-aventi kawża tal-intimati Zammit, ossija missier Philip Zammit, Vincenzo Zammit, u komplew iħallsu l-kera matul is-snin.

49.Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat L-Avukat tal-Istat.

L-Artikolu 37

50. Fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat sostna li mhuwiex minnu li l-Kap 199 jagħmilha impossibbli għas-sid li jieħu lura l-art mikrija.

51. L-Avukat tal-Istat, fis-sottomissjonijiet tiegħu isemmi li l-Artikolu 4(2) tal-Kap 199 isemmi sitt ċirkostanzi li abbażi tagħhom, is-sid jista jipproċedi. Dawn huma (i) jekk ir-raba hija meħtieġa mis-sid jew mill-qraba tiegħu għal skopijiet agrikoli, (ii) jekk ir-raba sakemm ma tkunx saqwija hija meħtieġa mis-sid għall-bini, (iii) jekk ir-raba tkun ġiet sullokata jew trasferita b'mod irregolari, (iv) jekk l-art ma tkunx qed tinħadem għal ċertu żmien (v) jekk il-kerrej ikun naqas milli jħallas il-kera, jew (vi) jekk il-kerrej ma jkunx żamm ir-raba fi stat tajjeb jew għamel jew ħalla li ssir ħsara fiha.

52. Għalhekk, fid-dawl ta' dan, qed jingħad li l-asserzjoni tar-rikorrent li huwa impossibbli li jieħu lura r-raba mhijiex korretta.

53. Min-naħa l-oħra, r-rikorrenti issottolineat korrettament fis-sottomissjonijiet tagħha, li ċ-ċirkostanzi elenkati fl-artikolu 4(2) tal-Kap 199, huma ċirkostanzi partikolari li jekk ma jiġux sodisfatti, t-talba tas-sid tkun respinta, għalhekk il-Kap 199 qed jagħmilha diffiċli għas-sid li jirnexxi fit-talba tiegħu. Inoltre`, il-prova għar-ripreża lura ta' l-art hija rigoruża ferm.

54. Tajjeb jiġi puntwalizzat, li l-Artikolu 3 tal-Kap 199 jipprekludi l-awment tal-kera jew tibdil fil-kundizzjonijiet lokatizzji jekk mhux bil-permess tal-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba.

55. Inoltre`, l-Artikolu 4 tal-Kap 199 jistabilixxix il-proċedura li tkun trid tiġi segwita mis-sid fil-każ li ma jkunx irid ikompli jġedded il-kirja, sabiex imbagħad fl-istess artikolu 4 jiġu elenkati ċ-ċirkostanzi meta s-sid jista' jipproċedi quddiem il-Bord sabiex jipprova jirriprendi lura l-proprjeta`.

56. Kif ribadit fil-każ **Magro Vincenza sive Sina vs L-Avukat Ġenerali et** (224/2019/1) deċiż mill-Qorti Kostitzzjonali, fil-31 ta' Mejju 2023 fejn ingħad hekk:

> *"Il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel Qorti pero li m'hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkostanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja, il-liġi xorta waħda timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-propjetà tiegħu u dan mingħajr kumpens ġust."*

57. Di piu`, l-Artikolu 14 tal-Kap 199 espressament jistipula li kull varjazzjoni fil-kondizzjoni lokatizzja trid tgħaddi mill-għarbiel rigoruż tal-liġi kif applikata mill-Bord. Għalhekk, lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistgħu jiġu akkordati termini u kundizzjonijiet minn protezzjoni li huwa akkwista bil-Kap 199. Fid-dawl ta' dan, huwa evidenti li l-Kap 199 qed jimmilita favur il-protezzjoni tal-kerrej.

58. Din il-Qorti hija tal-fehma li, l-prova għar-ripreża hija ferm diffiċli, b'mod li huwa remot ħafna għas-sidien li jistgħu jirnexxu fit-talba tagħhom għar-ripreża ta' l-art. Filwaqt li l-leġislatur ħaseb għal numru ta' ċirkostanzi fejn ir-ripreża tal-pussess tal-art tista' tintalab, fl-istess waqt għamilha diffiċli ferm li s-sid jirnexxi fl-istanza tiegħu. Għalhekk,

iċ-ċirkostanzi imsemmija fl-artikolu 4(2) tal-Kap 199 imorru favur il-protezzjoni tal-kirja.

59. Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mir-rikorrenti.

60. Fl-eċċezzjonijiet ulterjuri kif ukoll fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat sostna li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex dan japplika f'teħid forzuż ta' proprjeta`, u f'dan il-każ, id-drittijiet u l-jeddijiet tas-sid għadhom ma ntilfux, ir-rikorrenti għadhom qed jirċievu l-kera. Ġie sottomess li l-Artikolu 37 jitkellem dwar teħid ta' pussess furzat, r-rikorrenti qed jirċievu l-kera. B'referenza speċifika għall-Artikolu 37, l-Avukat tal-Istat issottolinea, li jrid jiġi mistħarreġ jekk il-ġid itteħidx b'mod li s-sid ġie mneħħi minn kull dritt li għandu fuq l-imsemmija proprjeta`. B'hekk l-Avukat tal-Istat qed jikkontendi li m'hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem la taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

61. Madankollu, din il-Qorti tqis, li l-fatt li n-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjeta` u l-kontroll fl-użu tal-proprjeta` huwa immirat sabiex l-Istat jilleġiżla fil-kuntest ta' ħarsien ta' interess ġenerali, ma jfissirx li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mhumiex leżi. Prinċipalment, l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa bbażat fuq il-fatt li l-proprjeta` ma tteħditx b'mod li s-sid oriġinali ġie żvestit minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta`.

62. L-**artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> "*Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jigi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses 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 w imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-Qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-*
> *deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta.*"

63. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> "*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li*

f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

64. F'dan il-kuntest, din il-Qorti qed tirreferi għall-każ **J & C Properties vs Nazzareno Pulis et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fejn ġie ribadit:

"L-ewwel Qorti qalet li l-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-artikolu 37 għax id-disposizzjoniijiet tal-kap 199 ma jwasslux għal 'teħid forzuż' tal-proprjeta` iżda biss għal kontroll fl-użu tagħha, b'mod li s-sid ma jiġix 'fattwalment żvestit' minn kull dritt li jkollu fuq il-proprjeta`.

Dan mhuwiex korrett. L-Artikolu 37 ma jħarisx lis-sid biss minn 'żvestiment' totali tad-drittijiet u interessi tiegħu fuq il-proprjeta`. Li jgħid l-artikolu 37 hu illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ma għandu jinkiseb mingħajr kumpens xieraq. Il-jus possidendi tas-sid huwa ċertament interess fi jew dritt fuq proprjeta` u għalhekk it-teħid ta' dak id-dritt jintlaqat bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni."

65. Fid-dawl tas-suċitat, din il-Qorti ssib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat in konnessjoni ma' tali ksur.

L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

66. Il-Qorti ser titratta issa l-allegat ksur tal-jedd għas-smiegħ xieraq lamentat mir-rikorrenti taħt l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

67. Skont il-ġurisprudenza, il-jedd għal smigħ xieraq joqgħod fuq żewġ pilastri:

1) żmien raġonevoli sabiex jibda u jintemm proċediment minn Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali; u
2) aċċess għall-Qorti.

Jidher illi l-ilment odjern huwa ippernjat fuq it-tieni punt hawnhekk imsemmi.

68. **L-Artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni Ewropea** jistipula:

"Fid-deċiżjoni tad-drittijiet civili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa intitolat għal smiegħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali imwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u pubbliku jista' jiġi eskluż mill-proċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali,tal-ordni pubbliku jew tas-sigurta' nazzjonali f'soċjeta' demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew il-protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew sa fejn ikun rigorażament meħtieġ fil-fehma tal-Qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċita` tista' tippreġudikal-interessi tal-ġustizzja."

69.F'dan il-kuntest, huwa relevanti l-każ **Zubac vs Croatia** deċiż mill-Qorti Ewropea fil-5 ta' April 2018, fejn ingħad hekk:

> *The right of access to a court was established as an aspect of the right to a tribunal under Article 6 1 of the Convention in Golder vs the United Kingdom (21 February 1975, 28-36, Series A, no.18). In that case, the Court found the right of access to a court to be an inherent aspect of the safeguards enshrined in Article 6, referring to the principles of the rue of law and the avoidance of arbitrary power which underlay much of the Convention. Thus Article 6 I secures to everyone the right to have a claim relating to his civil rights and obligations brought before a court (See Roche vs the United Kingdom (GC), no 32555/96, 116, ECHR 2005-X, see also Z and Others vs the United Kingdom (GC), no. 29392/95, 91, ECHR 2001-V; Cudak vs Lithuania (GC), no 15869/02, 54, ECHR 2010; and Lupeni Greek Catholic Parish and Others vs Romania (GC) no. 76943/11 84, ECHR 2016.*
>
> *The right of access to a court must be practical and effective; not theoretical and illusory (See Bellet vs France, 4 December 1995, 36, Series A no.333-B). This observation is particularly true in respect of the guarantees provided for by Article 6, in view of the prominent place held in a democratic society by the right to a fair trial (See Prince Hans- Adam II of Liechtenstein vs Germany (GC), no 42527/98, 45, ECHR 2001-VIII, and Lupeni Greek Catholic Parish and Others cited above). "*

70.Fil-każ **Bellet vs France** deċiża mill-Qorti Ewropea fl-4 ta' Diċembru 1995 ġie ritenut:

> *"The fact of having access to domestic remedies, only to be told that one's actions are barred by operation of law does not always satisfy the requirements of Article 6 para, 1 (art.6-1). The degree of access afforded by the national legislation must also be sufficient to secure the individual's 'right to a court', having regard to the principle of the rule of law in a democratic society. For the right of access to be effective, an individual must have a clear practical opportunity to challenge an act that is an interference with his rights."*

71.Għalhekk, dwar dan l-ilment, kif diġa' ritenut aktar 'il fuq, ir-rikorrenti tħalliet mingħajr rimedju prattiku u effettiv, għaliex l-unika Qorti fejn jistgħu jiġu indagati u trattati l-lanjanzi tar-rikorrenti hija proprja din il-Qorti bħala Sede Kostituzzjonali. Il-Bord għall-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ma kienx adit bl-għodda neċessarja sabiex ir-rikorrenti tottjeni rimedju effettiv.

72.**Jidher ċar illi wasal iż-żmien sabiex il-Leġislatur jieħu ħsieb illi, bħalma għamel fil-każ tal-Bord tal-Arbitraġġi tal-Artijiet meta nieda il-Kap 573, illi l-Bord għall-Kontroll tal-Kiri tar-Raba jingħata d-dritt illi jikkunsidra lanzjani li preżentement qed jinġiebu quddiem dina l-Qorti u jillikwida u jagħti danni materjali u morali, kif l-Artikolu 58 (1) (g) tal-Kap 573 jipprovdi fil-każ tal-Bord tal-Arbitraġġi tal-Artijiet – huwa biss bl-introduzzjoni ta' tali tibdiliet illi l-Leġislatur jkun qed jassikura liċ-ċittadin rimedju prattiku u effettiv quddiem il-Bord.**

73. Għalhekk, tiċħad is-seba', it-tmien u d-disa' eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

74. **L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** jgħid illi:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat tgawdija paċifika tal-possediment 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.*"

75. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidrhilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta'Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li : "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, **James and others vs the United Kingdom**, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in **Sporrong and Lonnroth vs Sweden**, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). **Hutten Czapska vs Poland** - (App No. 35015/97 -19 June 2006).*

76. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn Ewro 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

77. Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni".*

78. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020 intqal is-segwenti:

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the*

> *market values of the property……..”(See, for example, Anthony* ***Aquilina vs Malta*** *no. 3851/12, § 63, 11 December 2014;* ***Montanaro Gauci & others vs Malta****, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and* ***Zammit and Attard Cassar****, cited above § 62).*

79.F’dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> “*In the present case, 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 placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation*.”

80. Il-Qorti tqis illi hija relevanti ukoll dak li ingħad fil-każ **Cassar vs Malta**, fejn intqal li l-piż baqa’ jinġarr mis-sidien, meta l-iskop tal-għan soċjali matul is-snin kien tnaqqas, kif ġie ritenut f’ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiża fit-30 ta’ Jannar 2018. Illi f’dan il-każ ingħad:

> “*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes, that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value.*” (Ara wkoll **Sergio Falzon et vs L-A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta’ Jannar 2018).

81.Jirriżulta li kemm l-intimati Zammit, kif ukoll l-Avukat tal-Istat, fis-sottomissjonijiet, irreferew għall-każ **Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Ċivili Prim’ Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-17 ta’ Dicembru 2021, fejn anke in vista tal-konklużjonijiet raġġunti f’dak il-każ, xorta ġie ritenut:

> *“Hawn il-Qorti kuntrarjament tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x’jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f’pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta`, m’għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel lis-sid tal-art fit-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu*.”

82.Ikkunsidrat il-fatti u t-tagħlim kollu fuq imsemmi, din il-Qorti tqis li d-deprivazzjoni u nuqqas ta’ tgawdija ta’ proprjetà` tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.

83.Il-Qorti tqis illi hemm leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

84.Għaldaqstant, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

85.Konsegwentement tiċħad ir-raba’, l-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

Kumpens

86.Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilha rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat, u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandha r-rikorrenti talli nkisru d-drittijiet tagħha.

87.Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni, konsegwenza tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet tal-bniedem, a tenur tal-Artikolu 37 u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

88.Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, huma talbu għall-ħlas ta’ kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferti mir-rikorrenti, abbażi tal-fatt, li l-proprjeta` mertu tal-vertenza odjerna, kien ilha tinkera b’kera miżera ta’ €258.60 fis-sena għal diversi snin.

89.Fis-sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenti, sostniet li għamlet telf ta’ €31,894.00 skond il-prinċipju ta' *restitutio in integrum*, li għamlet telf bħala danni, liema ammont jekk jiġi diminwit minn din il-Qorti applikati l-valuri moqrija fit-tabella referita fl-istess sottomissjonijiet, m'għandux ikun anqas minn €15,947.00 sabiex jikkombaċja ma’ l-ammont ta' danni mogħti f'kawżi oħra simili.

90.Ġialadarba nstab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis illi tali talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Data tal-leżjoni

91.Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.

92.Jirriżulta minn dak premess fir-rikors promotur, li l-għelieqi mertu ta' dan il-każ kienu ilhom imqabbla lil missier l-intimat Philip Zammit sa mis-sena 1955. Jirriżulta wkoll ampjament ippruvat, fil-każ anness quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba Rikors numru 12/2017, jidhru l-ammonti ta' kera mħallsa matul is-snin sa mis-snin ħamsin, u dan jinsab eżebit fol 76 *et sequitur* ta’ dak il-każ 12/2017.

93.Jirriżulta illi r-rikorrenti insisitiet illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sa mis-sena 1967. Madanakollu, din il-Qorti tosserva illi, ċertament fejn jirriżulta l-Konvenzjoni, dina qatt ma tista’ tkun, għax l-effetti ta’ tali liġi nġiebu in effett f’Malta sa mis-sena 1987.

94.Jirriżulta wkoll illi l-ksur lamentat ġie kkunsidrat favorevolment minn dawna l-Qrati bis-saħħa ta’ deċiżjonijet prettament konnessi mal-Konvenzjoni. Għalhekk, il-Qorti tqis illi jkun ġust u ekwu li l-kumpens għandu jibda jiddekorri mis-sena 1987 ‘il quddiem, ossija mid-dħul fis-seħħ tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll permezz tal-Kapitolu 319.

Danni pekunarji

95.Il-Qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mil-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158.*"

96.Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn dawn il-każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022.

> *"Illum il-ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat in succinct, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fis-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien jirnexxilha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

97.Abbażi ta' tali direzzjoni, għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Dan jinsab rifless ukoll fil-każ deċiż reċentement mill-Qorti Kostituzzjonali ta' **Magro Vincenza** fejn ġie ritenut li l-Qorti ser tuża l-metodu ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza **Cauchi** b'dan illi tnaqqis għall-għan leġittimu tal-liġi għandu jkun ta' 30%. Isir ukoll it-tnaqqis ta' 20% mill-ammonti stmati

mill-perit tekniku u minn din is-somma trid imbagħad titnaqqas il-kera li kienet tiġi mħallsa mill-inkwilin.

98. Ikkunsidrat, li hawnhekk, si tratta ta' art agrikola, din il-Qorti, wara li qieset il-valuri lokatizzji tal-Perit Tekniku, taqbel ma' dak ritenut f'dan ir-rigward fil-każ **Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fis-17 ta' Diċembru 2021, fejn ingħad li l-valuri lokatizzji stmati mill-Perit Tekniku f'dak il-każ mhumiex realistiċi għal art agrikola, fejn mhuwiex realistiku li bidwi jħallas dawn il-flejjes tenut kont tal-limitazzjonijiet u d-diffikultajiet f'dan il-kamp.

99. Dan l-istess ħsieb jinsab rifless fil-każ surreferit deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **J&C Properties Ltd. vs Nazzareno Pulis et**, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020. Fil-fatt, f'dan il-każ il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet, li meta tqis kemm tirrendi art agrikola xejn ma hu realistiku li ssib bdiewa li lesti jew jistgħu jħallsu daqskemm qal il-perit biex jaħdmu l-art. Minbarra hekk, l-istess Qorti Kostituzzjonali, irriteniet, li tenut kont tal-artikolu 4(2) (b) tal-Kap 199, min jixtri l-art jista' jiżgombra lill-kerrej jekk l-art ma tkunx saqwija.

100. F'dan il-kuntest ta' min isemmi, li l-każ reċentement deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali **Vincenza Magro vs l-Avukat tal-Istat et**, deċiż fil-31 ta' Mejju 2023, irrefera wkoll f'dan is-sens għall-każ **J&C Properties vs Nazzareno Pulis et** suċitat, u l-Qorti Kostituzzjonali, wara li esprimiet ruħha li l-valuri lokatizzji tal-perit tekniku jistgħu jkunu kemmxejn għoljin, tenut kont li hawn si tratta ta' art agrikola, ġie spjegat hekk:

> *"Il-qorti tosserva li l-liġi impunjata imma nbidlet bl-ebda mod minn kif kienet meta ingħatat is-sentenza ċitata. Bl-Att XXII tal-2022, li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023, żdied l-artikolu 4(2A) li fih hemm mekkaniżmu fejn il-kirja ġusta tar-raba' għall-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 tiflaħ tiżdied kull 8 snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jiħux xejn mod ieħor. Din l-emenda fil-liġi hija intiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantixxix kumpens sħiħ għall-ġeneralità ta' każijiet kollha, pero meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust li jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm anqas mill-valur sħiħ tas-suq."*

101. Il-Qorti Kostituzzjonali f'dak il-każ kompliet li, għalkemm il-perit tekniku seta' verament ma ħax in konsiderazzjoni kemm ikun lest li jħallas għall-art bidwi, fattur li fl-aħħar mill-aħħar jiddetermina l-vera domanda għall-art, iżda minflok wasal għall-istima tiegħu sempliċiment fuq bażi ta' spekulazzjoni immobiljari. Madankollu il-Qorti Kostituzzjonali kompliet issostni li meta jsir it-tnaqqis biex il-persentaġġi kif spjegat aktar 'il fuq, meta jinħadem il-kumpens, skont is-sentenza **Cauchi vs Malta**, dan ser jikkumpensa għall-istima tal-perit.

102. Fil-każ odjern, jirriżulta li fil-każ numru 12/2017 quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, ġie deċiż li b'effett mill-iskadenza tal-15 ta' Awissu 2022, il-qbiela għandha tiġi awmentata kif ġej:

1) €3072 fis-sena fir-rigward tal-propjeta` San Niklaw tal-Ħofra fil-limiti taż-Żejtun;
2) €534 fis-sena fir-rigward tal-art tal-Faqqanija fl-inħawi ta' Misraħ Strejnu fil-limiti taż-Żejtun;
3) €188 fis-sena fir-rigward ta' Delimara tal-Kamra fil-kontrada ta' Delimara Limiti ta' Marsaxlokk.

103.Tenut kont ta' din id-deċiżjoni, fejn huwa speċifikat li l-awment tal-kera jibda jgħodd mill-15 ta' Awissu 2022, dawn l-ammonti mhux ser jiġu kkunsidrati meta titnaqqas it-total ta' kera imħallsa ladarba dan l-awment japplika mis-sena 2022, u l-kalkolu tal-kumpens ser isir sas-sena 2021.

104.Il-Qorti tosserva wkoll li, f'dan il-każ, qed jiġu trattati tliet porzjonijiet distinti tar-raba, li iżda ma jistgħux lkoll jitqiesu bl-istess kejl.

105.Dana qiegħed jingħad għax fl-ewwel porzjon art magħrufa bħala San Niklaw tal-Ħofra fil-limiti taż-Żejtun, din l-art tinkludi wkoll razzett li qiegħed jintuża bħala residenza. Għalhekk, ġaladarba l-art tinkludi wkoll residenza fiha, din l-art ma tistax titqies prettament bħala art agrikola iżda tista' titqies bħala art li tista' tinbiegħ bħala residenza, u għalhekk tista' tinbiegħ b'valur aktar realistiku minn dik ta' art agrikola, li hija soġġetta għal limitazzjoniijet konsiderevoli. Għaldaqstant, għal din il-porzjon art bil-kalkolu tal-kumpens, ser issir fuq il-valuri lokatizzju **injtier** tal-perit tekniku, bi tnaqqis ta' persentaġġi kif deċiż fis-sentenza **Cauchi vs Malta**.

106.Min-naħa l-oħra, fiż-żewġ porzjonijiet ta' art oħra mertu ta' din il-vertenza, kif deskritti proprja fir-rapport tal-perit tekniku, ossija ir-raba` tal-Faqqanija fl-inħawi ta' Misraħ Strejnu limiti taż-Żejtun, u l-porzjon art oħra tar-raba, Ta' Delimara tal-Kamra fl-inħawi tal-Kontrada, limiti ta' Marsaxlokk, dawn iż-żewġ porzjonijiet ta' art qed jiġu ikkunsidrati bħala art agrikola biss, li m'għandhiex lok għal spekulazzjoni, b'hekk, din il-Qorti ser tqis il-valur lokatizzju b'**nofs** il-valur lokatizzju stmati mill-perit tekniku, bi tnaqqis ta' persentaġġi kif deċiż fis-sentenza **Cauchi vs Malta**.

107.Jirriżulta li l-valutazzjoni tal-Perit Tekniku mis-sena 1987 sas-sena 2021 għall-art **San Niklaw tal-Ħofra fl-inħawi ta' Ħal Ġinwi fil-limiti taż-Żejtun** huma s-segwenti:

- Il-valur lokatizzju fl-1987 kien ta' € 1,315 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1992 kien ta' € 2,011 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1997 kien ta' € 5,066 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2002 kien ta' € 10,456 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2007 kien ta' € 13,717 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2012 kien ta' € 16,199 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2017 kien ta' € 20,911 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2021 kien ta' € 25,068 fis-sena

108.Għaldaqstant, il-kumpens għandu jkun kif ġej:

a) Il-kumpens fl-interita tiegħu jammonta għal € 352,532.
b) Minn tali ammont għandu jsir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) - li jammonta għal €105,759.60 li jħalli bilanċ ta' €246,772.40.

c) Minn tali ammont għandu jsir it-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20%) - li jammonta għal € 49,354.48, li jħalli bilanċ ta' €197,417.92.
d) Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1987 sal-2021 fl-ammont ta' €174.70 fis-sena għal erbgħa u tletin (34) sena. Għalhekk, il-kera riċevuta li għandha titnaqqas fl-ammont ta' € 5,939.80, illi jħalli bilanċ finali ta' **mija, wieħed u disgħin elf, erbgħa mija u tmienja u sebghin Ewro u tnax-il ċenteżmu (€191,478.12).**

109.Jirriżulta li l-valutazzjoni tal-Perit Tekniku mis-sena 1987, kif stabbilit aktar 'il fuq sas-sena 2021, għall-art **tal-Faqqanija fl-inħawi ta' Misraħ Strejnu Limiti taż-Żejtun** huma s-segwenti:

- Il-valur lokatizzju fl-1987 kien ta' € 200 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1992 kien ta' € 300 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1997 kien ta' € 400 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2002 kien ta' € 600 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2007 kien ta' € 800 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2012 kien ta' € 1,000 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2017 kien ta' € 1,200 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2021 kien ta' € 1,400 fis-sena.

110.Għaldaqstant, il-kumpens għandu jkun kif ġej:

a) Il-kumpens fl-interità tiegħu jammonta għal € 22,700.
b) Kif spjegat aktar 'il fuq fir-rigward ta' din l-art ser tinħadem il-komputazzjoni fuq **nofs** l-ammont, u ċioe` fuq € 11,350.
c) Minn tali ammont għandu jsir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) - li jammonta għal €3,405 li jħalli bilanċ ta' € 7,945.
d) Minn tali ammont għandu jsir it-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20%) – li jammonta għal € 1,589, li jħalli bilanċ ta' € 6,356.
e) Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1987 sas-sena 2021 fl-ammont ta' € 41.95 fis-sena għal erbgħa u tletin (34) sena. Għalhekk il-kera riċevuta li għandha titnaqqas fl-ammont ta' € 1,426.30, illi tħalli bilanċ finali ta' **erbat elef, disgħa mija u disgħa u għoxrin Euro u sebgħin ċenteżmu (€ 4,929.70).**

111.Jirriżulta li l-valutazzjoni tal-Perit Tekniku mis-sena 1987, kif stabbilit aktar 'il fuq sas-sena 2021, għall-art **Ta' Delimara tal-Kamra fil-Kontrada ta' Delimara, limiti ta' Marsaxlokk**:

- Il-valur lokatizzju fl-1987 kien ta' € 150 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1992 kien ta' € 200 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1997 kien ta' € 280 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2002 kien ta' € 450 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2007 kien ta' € 610 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2012 kien ta' € 800 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2017 kien ta' € 1,100 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2021 kien ta' € 1,204 fis-sena.

112.Għaldaqstant, il-kumpens għandu jkun kif ġej:

a) Il-kumpens fl-interità tiegħu jammonta għal € 18,054.
b) Kif spjegat aktar 'il fuq fir-rigward ta' din l-art, ser tinħadem il-komputazzjoni fuq nofs l-ammont, u ċioe` fuq € 9,027.
c) Minn tali ammont għandu jsir it-tnaqqis ta' 30 fil-mija (30%) - li jammonta għal € 2,708 li jħalli bilanċ ta' € 6,318.90.
d) Minn tali ammont għandu jsir it-tnaqqis ta' 20 fil-mija (20%) - li jammonta għal € 1,263.78 li jħalli bilanċ ta' € 5,055.12
e) Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1987 sas-sena 2021 fl-ammont ta' € 41.95 fis-sena għal erbgħa u tletin sena (34) sena. Għalhekk il-kera l-irċevuta li għandha titnaqqas fl-ammont ta' € 1,426.30, illi tħalli bilanċ finali ta' **tlett elef, sitt mija u tmienja u għoxrin Euro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€ 3,628.82).**

113.Għalhekk, applikata din ir-regola, il-kumpens għandu ikun ta' mija, wieħed u disgħin elf, erbgħa mija u tmienja u sebghin Ewro u tnax-il ċenteżmu (€191,478.12). għall-art Ta' San Niklaw, erbat elef, disgħa mija u disgħa u għoxrin Euro u sebgħin ċenteżmu (€ 4,929.70) għall-art tal-Faqqanija u tlett elef, sitt mija u tmienja u għoxrin Euro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€ 3,628.82) għall-art ta' Delimara, li flimkien jagħmlu total ta' mitejn elf u sitta u tletin Euro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€200,036.64), li dina l-Qorti, għal fini ta' prattiċita' ser tirrotondja għal **mitejn elf (€200,000).**

114.Il-Qorti tosserva illi tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

115.Dwar danni non pekunjarji, din il-Qorti, ikkunsidrat illi l-art hija prettament waħda agrikola, għalkemm ġie nnutat qabel minn dina l-Qorti li l-art ta' San Niklaw tista' titqies bħala residenzjali wkoll, tqis illi fil-każ tal-propjeta ta' San Niklaw, kumpens ta' €200 fis-sena ikun wieħed ġust u fil-każ tal-għelieqi tal-Faqqanija u Delimara, kumpens ta' €50 fis-sena għal kull propjeta ikun wieħed ġust. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, ikkunsidrat li tali ksur ilu sejjer sa mis-sena 1987 u baqa' għaddej sas-sena 2021, ossija erbgħa u tletin (34) sena, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' **għaxart elef u mitejn Euro (€10,200)**.

116.Tenut kont tal-fatt ta' dak fuq indikat, il-kumpens totali għandu jkun ta' mitejn elf (€200,000) bħala danni pekunarji u għaxart elef u mitejn Euro (€10,200) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **mitejn u għaxart elef u mitejn Ewro (€ 210,200)**.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' s-seba', t-tmien u d-disa' eċċezzjonijiet tal-intimati Zammit.

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimati Zammit.

Tiċħad l-eċċezzjonijet kollha fil-mertu ta' l-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-**<u>Ewwel Talba</u>** tar-rikorrenti u:

Tiddikjara illi l-Artikoli 3, 4, u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Zammit għall-propjetà tagħha li tikkonsisti f'razzett bi tnax punt erbgħa (12.4) tomniet ċirka raba fl-inħawi magħrufa bħala San Nikola tal-Ħofra, limiti taż-Żejtun mikri bi qbiela lill-intimati Zammit għal mija erbgħa u sebgħin ewro u sebgħin ċenteżmu (€174.70) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awissu ta' kull sena; u ta' għalqa oħra fl-istess akwati magħrufa bħala tal-Faqqanija b'aċċess minn sqaq numru 4, Triq Xrobb l-Għaġin, Żejtun, tal-kejl ta' tlett itmiem ċirka, imqabbla lill-intimati Zammit bil-qbiela ta' wieħed u erbgħin Ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€41.95) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena; kif ukoll għalqa oħra magħrufa bħala ta' Delimara tal-Kamra fil-Kontrada ta' Delimara, limiti ta' Marsaxlokk tal-kejl ta' ċirka tlett itmiem punt erbgħa (3.4), imqabbla lill-intimati Zammit bil-qbiela ta' wieħed u erbgħin Ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€41.95) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, li jappartjenu lill-istess rikorrenti, u dan qed jirrendiha impossibbli lill-istess rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-imsemmija propjeta` u ambjenti.

Tilqa' limitatament it-**<u>Tieni Talba</u>** u:

Tiddikjara li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta`tagħha, li tikkonsisti f'razzett bi tnax punt erbgħa (12.4) tomniet ċirka raba fl-inħawi magħrufa bħala San Nikola tal-Ħofra limiti taż-Żejtun mikri bi qbiela lill-intimati Zammit għal mija erbgħa u sebgħin Ewro u sebgħin ċenteżmu (€174.70) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena; u ta' għalqa oħra fl-istess akwati magħrufa bħala tal-Faqqanija b'aċċess minn sqaq numru 4 Triq Xrobb l-Għaġin Żejtun tal-kejl ta' tlett itmiem ċirka imqabbla lill-intimati Zammit bil-qbiela ta' wieħed u erbgħin Ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€41.95) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena; kif ukoll l-għalqa oħra magħrufa bħala ta' Delimara tal-Kamra, fil-Kontrada ta' Delimara, limiti ta' Marsaxlokk, tal-kejl ta' ċirka tlett itmien punt erbgħa (3.4) ċirka imqabbla lill-intimati Zammit bil-qbiela ta' wieħed u erbgħin Ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmuv(€41.95) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, kif protetti mill-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u anke mill-artikolu 6 tal-istess konvenzjoni u b'hekk ser tingħata kumpens għal dan.

Tiċħad it-talba għar-ripreża tal-propjeta` *de quo* in vista tal-emendi introdotti għall-Kapitolu 199.

Tilqa' t-Tielet Talba u:

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossija l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijet tas-sid u tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni u dan ai termini tal-liġi.

Tilqa' r-Raba' Talba u:

Tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti huwa fl-ammont ta' mitejn elf (€200,000) bħala danni pekunarji u għaxart elef u mitejn Euro (€10,200) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **mitejn u għaxart elef u mitejn Ewro (€ 210,200)**.

Tilqa' l-Ħames Talba u:

Tikkundana lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont totali ta' **mitejn u għaxart elef u mitejn Ewro (€210,200)**, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat għajr għal dawk tal-konjuġi Zammit, illi għandhom jibqgħu a kariku tagħhom.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur