FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, il-Ġimgħa, 27 ta' Ottubru, 2023

Kawża Nru. 4

Rik. Nru. 498/2021 ISB

Marie Bianchi (ID 759354M), Rita Testaferrata Bonici (ID 785852M) u Joseph Philip Testaferrata Bonici (ID 281751M)

vs

Anthony Mifsud (ID 51549M) u Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Marie Bianchi et**, intavolat fit-2 ta' Awwissu 2021, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara li minħabba raġunijiet premessi ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti;*

ii. *Tagħti rimedju xieraq u opportun sabiex jiġi aċċertat li tali leżjoni ma tibqgħax isseħħ u dan jekk hemm bżonn billi tordna t-terminazzjoni immedjata tal-istess kirja u l-iżgumbrament tal-intimat mill-istess proprjetà;*

iii. *Tiddikjara li l-esponenti huma intitolati għal danni morali u danni materjali minħabba l-leżjoni sofferta fuq imsemmija, tillikwida l-istess danni u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu d-danni hekk likwidati.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi l-esponenti huma s-sidien ta` proprjetà li tinsab Tax-Xwieki limiti taż-Żejtun ta` kejl komplessiv ta` ċirka sebgħat itmim liema art hija indikata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument A** u tikkonsisti in parti f'raba` li jinħadem u in parti fi strutturi u binja.*

2. *Illi dil-proprjetà hija mqabbla lill-intimat Mifsud versu l-qbiela ta` €23.29 fis-sena pagabbli kull 15 t'Awwissu.*

3. *Illi l-bidwi huwa protett bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta` Malta fosthom l-Artikolu 3 u 4 tal-istess liġi li b'riżultat tagħhom, l-intimat bħala bidwi u inkwilin igawdi security of tenure u l-kirja tiġi perpetwata b'mod indefinit u apparti dan, m'huwiex possibbli għall-esponenti sabiex jawmentaw il-kera tal-proprjetà biex din tirrifletti l-valur reali relatat mal-valur intrinsiku tal-proprjetà.*

4. *Illi l-esponenti wirtu din il-proprjetà u skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tal-1 ta` Novembru 1996 (**Dokument B**) din il-proprjetà ġiet assenjata lilhom u għalhekk ilhom minn dak iż-żmien ibatu l-konsegwenzi ta` din il-kirja.*

5. *Illi għalhekk ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1, Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali.*

Rat id-dokumenti annessi mar-rikors promotur (fol 3 sa fol 9)

Rat id-digriet tagħha tas-6 ta' Awwissu 2021 li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għat-30 ta' Settembru 2021 fil-11:30 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fis-16 ta' Awwissu 2021 (fol 12) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi qabel xejn ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tajba biżżejjed li turi li l-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri hija tabilħaqq propjeta' tagħhom u soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta**.*

2. *Illi f'kull każ li l-kirja hija verament soġġetta għall-Kap. 199, ir-rikorrenti xorta waħda jeħtieġilhom iġibu prova tal-kundizzjonijiet tal-kirja pattwita,*

għax kemm-il darba dik il-kirja liberament pattwita minnhom tkun soġġetta għal kundizzjoni ekwivalenti jew aktar onerużi minn dak dispost fil-Kap. 199 allura ma jistgħu jippretendu l-ebda leżjoni bl-operazzjoni tal-Kap. 199.

3. *Illi bla ħsara għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma saru sidien tal-propjeta' in kwistjoni.*

4. *Illi mingħajr ħsara għall-premess, ma jeżisti l-ebda ksur tal-**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 dak il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*

Sewwasew fil-każ preżenti, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjur u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja, u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. *Illi mhuwiex minnu dak li jgħid ir-rikorrenti li l-inkwilin igawdi xi dritt perpetwu mogħti lilu taħt il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Anzi, l-**artikolu 4 tal-Kap 199** isemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. Lanqas ma huwa minnu dak li tgħid ir-rikorrenti li minħabba l-liġi huma ma jistgħux jiksbu kumpens ġust mill-kirja tal-art. Anzi, kontra dak li jgħidu r-rikorrenti, l-**artikolu 3(ċ) tal-Kap 199** jagħtihom l-jedd li jitolbu l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja tagħhom jiġu ekwivalenti ta' kirjiet agrikoli oħra. Il-liġi għalhekk qiegħda tagħti l-jedd lis-sidien biex jekk iridu jġibu l-valur tal-kirja tagħhom daqskemm qegħdin jinkrew għelieqi agrikoli oħra fuq is-suq. Għalhekk proprju fil-każ preżenti hemm proporzjonalita' fil-miżuri taħt il-Kap. 199.*

6. *Illi apparti minn hekk sa fejn ir-rikorrenti qed jilmentaw li huma watt ma setgħu jawmentaw il-kera, huma naqqsu mill jeżawrixxu r-rimedji ordinarji kollha stante li qatt ma ressqu talba quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba biex japprova bdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja skond l-**artikolu 3 tal-Kap. 199**. Kemm-il darba r-rikorrenti naqsu milli jagħmlu dan ma jistgħux issa jippretendu li jingħatalhom dan ir-rimedju minn din l-Onorabbli Qorti li hija istanza straordinarja.*

7. *Illi għalhekk ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali, ma għandhomx jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrenti għal ħlas ta' kumpens u danni.*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun hemm il-ħtieġa.*

Rat ir-risposta ta' **Anthony Mifsud** intavolata fis-17 ta' Novembru 2021 li permezz tagħħa eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament, m'għandux ikun l-esponent li jiġi kkundannat bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante l-premessa li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser id-drittijiet ta' terzi hekk kif jirriżulta mill-ġurisprudenza tal-Qrati nostrani u in oltre, l-esponent dejjem assigura li jottempra ruħu rigorrosament ma' dak li trid il-liġi.*

2. *Illi fit-tieni lok, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta fihom infushom ma humiex leżivi tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti u bl-ebda mod ma jmorru kontra l-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

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

4. *Illi fil-mertu r-rikorrenti m'huma qegħdin isofru minn ebda leżjoni tad-drittijiet tagħhom, 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 jressqu prova ta' dak allegat minnhom.*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent ma jistax u m'għandux ibati għall-allegati limitazzjonijiet jew xi nuqqasijiet tal-Istat. Illi s-sitwazzjoni deskritta hija riżultat dirett ta' azzjoni jew omissjoni tal-Istat u mhux tal-esponent. Għalhekk huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju u mhux l-esponent li sempliċiment isegwi b'reqqa d-dettami tal-Liġi tal-Istat.*

6. *Illi wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) diġa' ppronunzjat ruħha fis-sena, 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.*

7. *Illi wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilita' tal-prezz finanzjarju ta' Liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-esponent. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-esponent ser jgħaddi minn piż finanzjarju enormi (hardship), liema piż m'għandux jintrefa' minnu iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat.*

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż.

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tad-19 ta' Jannar 2022 (fol 23), li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u innominat lill-**Perit Ivan Giordano** sabiex

jisthma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn is-sena 1987 sal-preżetata tar-rikors odjern, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-rikors tal-Perit Ġudizzjarju Tekniku Ivan Giordano intavolat fil-11 ta' Marzu 2022 (fol 24) li permezz tiegħu talab lill-Qorti tordna lill-partijiet jgħaddulu l-informazzjoni meħtieġa rigward il-permessi tal-iżvilupp ta' diversi strutturi li jinsabu fuq l-art mertu tal-kawża, u dan kif irriżultalu waqt l-aċċess.

Rat id-digriet tagħha tas-16 ta' Marzu 2022 (fol 26) li permezz tiegħu innominat lill-Assistent Ġudizzjarju Dr Anna Mifsud Bonnici sabiex flimkien mal-Perit Tekniku iżommu seduta bi ftehim mal-partijiet sabiex il-perit jottjeni l-informazzjoni li kien jeħtieġ.

Rat in-Nota tar-rikorrenti Marie Bianchi et intavolata fit-18 ta' Marzu 2022 (fol 27) li permezz tagħha ppreżentaw affidavit ta' Joseph Philip Testaferrata Bonici b'dokument anness (Dok JTB, fol 28 sa fol 31), affidavit ta' Rita Testaferrata Bonici (Dok RTB, fol 32 sa fol 33) u affidavit tal-Perit Nicholas Bianchi b'dokumenti annessi (Dok NB, fol 34 sa fol 44).

Rat ir-risposta ta' Marie Bianchi et għar-rikors tal-Perit Ġudizzjarju Tekniku Ivan Giordano intavolata fit-18 ta' Marzu 2022 li permezz tagħha nfurmaw lill-Qorti li dak rikjest jirriżulta mill-atti tal-proċeduri mressqa quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba fl-ismijiet **Marie Bianchi et vs Anthony Mifsud** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Mejju 2021 u għalhekk talbu li jiġi allegat il-proċess tal-istess kawża u jagħmlu prova f'dawn il-proċeduri.

Rat id-digriet tagħha tat-23 ta' Marzu 2022, fejn laqgħet it-talba tar-rikorrenti kif hawn fuq msemmi.

Rat in-nota tar-rikorrenti Marie Bianchi et intavolata fid-29 ta' Marzu 2022 (fol 48) li permezz tagħha ppreżentaw disa' dokumenti konsistenti f'aerial photos mis-sena 1968 sas-sena 2016 (Dok A sa Dok I, fol 49 sa fol 57).

Rat in-nota tal-Assistent Ġudizzjarju Av. Anna Mifsud Bonnici intavolata fl-4 ta' April 2022 li permezz tagħha ppreżentat il-verbal tas-seduta miżmuma fit-30 ta' Marzu 2022.

Rat id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti fl-udjenza tal-11 ta' Mejju 2022 li salv għall-eżami tar-rapport peritali, ir-rikorrenti ma kellomx aktar provi xi jressqu.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Ivan Giordano**, maħluf fis-26 ta' Mejju 2022 (fol 64 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Novembru 2022, xehed in eskussjoni l-Perit Tekniku Ivan Giordano.

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Frar 2023 xehed in kontro-eżami l-Perit Nicholas Bianchi. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri li m'għandhomx provi x'jipproduċu u għalhekk il-Qorti ddikjarat il-provi magħluqa.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2023, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi r-rikorrent **Joseph Philip Testaferrata Bonici** fl-affidavit tiegħu jgħid li l-art agrikola magħrufa bħala Tax-Xwieki, fil-limiti taż-Żejtun b'kejl ta' ċirka sebat elef, tmien mija u tmienja u sittin metru kwadru (7,868m.k.) kienet mikrija lil Salvatore Mifsud minn zitu, Maria Testaferrata Bonici, b'kera ta' għaxar Liri Maltin (Lm 10) u tiġieġa fis-sena, li jitħallsu fil-15 t'Awwissu. Jispjega li l-art hi aċċessibli minn trejqa li tiżbokka fuq Triq tal-Barrani.

Jgħid li l-aħħar darba li Salvatore Mifsud ħallas il-kera lil Maria Testaferrata Bonici kien fil-15 ta' Ottubru 1989 minħabba li hu miet ftit wara u ċioe` fit-22 ta' Mejju 1990 u Maria Testaferrata Bonici mietet fit-23 ta' Jannar 1991.

Jispjega li l-eredi ta' Maria Testaferrata Bonici kienu ħatru lin-Nutar J.H. Saydon sabiex jamministra l-propjeta` tagħha sakemm issir id-diviżjoni. Fi Frar tas-sena 1991, in-Nutar Saydon kien kiteb lill-familja Mifsud biex javżahom li kellu jaċċedi fuq l-propjeta` l-Perit Andre` Zammit sabiex jagħmel pjanta u stima, iżda meta mar biex jagħmel dan ma ngħatax aċċess u kellu jagħmel xogħlu billi jittawwal minn barra l-ħitan tal-propjeta`.

Jgħid li fit-8 ta' Novembru 1993, Anthony Mifsud, iben Salvatore Mifsud, avviċina lin-Nutar Saydon sabiex iħallas il-kera, liema kera ma ġietx aċċettata.

Jispjega li fl-1 ta' Novembru 1996 saret diviżjoni tal-propjeta` ta' Maria Testaferrata Bonici u l-art *de quo* ġiet assenjata lilu u lill-ħutu Rita Testaferrata Bonici u Marie Bianchi bi kwoti ugwali bejniethom.

F'Mejju tas-sena 2000 hu flimkien ma' oħtu Rita u l-Perit Ian Zammit aċċedew il-post u sar rapport tal-propjeta` fl-istat li kienet tinsab fih, liema rapport il-Qorti ħadet konjizzjoni tiegħu.

F'Diċembru 2002, Rita Testaferrata Bonici kitbet lil Anthony Mifsud sabiex jiddikjara min mill-eredi ta' Salvatore Mifsud jixtieq ikompli l-kirja u fi Frar 2003 hu nfurmaha, tramite n-Nutar Peter Carbonaro, li kien ser ikompli Anthony Mifsud bil-kirja u inkluda wkoll dikjarazzjoni minn ħut l-istess Anthony Mifsud li ma kellhomx oġġezzjoni għal dan.

Jispjega li bejn l-2002 u l-2006 saru diskussjonijiet twal bejn Rita Testaferrata Bonici u Anthony Mifsud sabiex jaslu għal ftehim ġdid ta' kera imma b'ebda riżultat. Jgħid li fl-2014, ir-rikorrenti, tramite l-Avukat Peter Borg Costanzi, kiteb lil Anthony Mifsud sabiex jipproponi diskussjonijiet sabiex isir ftehim ġdid ta' kera. Jispjega li la darba ma waslux fi ftehim huma pproċedew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kirjiet Agrikoli u f'dan il-proċess, il-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea fir-rapport tagħha, wara li aċċediet il-propjeta`, iddeskriviet l-istrutturi kollha mibnija fuq l-art inkluż ħażna kbira ta' ċilindri tal-gas li m'għadhom l-ebda skop agrikolu.

Jispjega li wara l-mewt taz-zija Maria Testaferrata Bonici, qatt ma tħallset kera fuq l-art mill-familja Mifsud. Jgħid li x-xewqa tiegħu hi li din il-Qorti tillibera l-art minn kull persuna li qed tokkupaha u li jingħataw il-kumpens xieraq minn meta ġiet nieqsa

zijithom, liema kumpens għandu jkun ibbażat fuq il-valur attwali tal-art okkupata u l-benefikati li gawdew minnhom il-familja Mifsud.

Fl-affidavit tagħha **Rita Testaferrata Bonici** tgħid li l-art agrikola magħrufa bħala tax-Xwieki, fil-limiti taż-Żejtun kienet mikrija lil Salvatore Mifsud minn zitu, Maria Testaferrata Bonici, b'kera ta' għaxar Liri Maltin (Lm 10) u tiġieġa fis-sena, li jitħallsu fil-15 t'Awwissu.

Tgħid li Maria Testaferrata Bonici mietet fit-23 ta' Jannar 1991 u Tispjega li fl-1 ta' Novembru 1996 saret diviżjoni tal-propjeta ta' Maria Testaferrata Bonici u l-art *de quo* ġiet assenjatha lilha u lill-ħuta Philip Testaferrata Bonici u Marie Bianchi bi kwoti ugwali bejniethom. Filwaqt illi tikkonferma hafna minn dak li qal Joseph Philip Testaferrata Bonici, hi zzid tghid illi tul is-snin spuntaw fuq l-art razzett tal-baqar, diversi '*workshops'* mimlijin għodda, ħafna stalel taż-żwiemel u kif ukoll żewġ appartamenti residenzjali.

Tgħid li daħlet f'diskussjonijiet ma' Anthony Mifsud biex jippruvaw jaslu fi ftehim ġdid, iżda dawn qatt ma ġew konklużi. Tispjega li f'Diċembru tas-sena 2006 ircievew ittra tal-MEPA dwar applikazzjoni li kien għamel Anthony Mifsud biex isir żvilup ta' *cow shed* u tgħid li wieġbet għal dik l-ittra f'liema risposta qalet li l-applikant ma kellu ebda dritt fuq l-art u għalhekk ma kellhiex tiġi pproċessatha dik l-applikazzjoni.

Tispjega li la darba ma waslux fi ftehim huma pproċedew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kirjiet Agrikoli u f'dan il-proċess aċċedew il-propjeta` mal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea u saru jafu li l-art kienet qed tintuża bħala *depot* taċ-ċilindri tal-Liquid Gas.

Fl-affidavit tiegħu l-**Perit Nicholas Bianchi** jgħid li hu jiġi r-raġel ta' Marie Bianchi nee` Testaferrata Bonici. Jgħid li l-art agrikola magħrufa bħala tax-Xwieki, fil-limiti taż-Żejtun kienet mikrija lil Salvatore Mifsud minn zitu, Maria Testaferrata Bonici, b'kera ta' għaxar Liri Maltin (Lm 10) u tiġieġa fis-sena.

Jispjega li tul is-snin deher ċar li kien qed jiżdied il-bini u dan ikkonfermah meta kkonsulta mar-ritratti meħuda mill-ajru li huma disponibbli mis-sit tal-Awtorita tal-Ippjanar u minn servizzi oħra bħal Google Earth. Il-Qorti ħadet konjizzjoni ta' numru ta' ritratti ppreżentati. Jispjega li mir-ritratti jirriżulta li bilkemm erbgħin fil-mija (40%) tal-art m'għadha tintuża għal skop agrikolu.

Jispjega li la darba ma waslux fi ftehim huma pproċedew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kirjiet Agrikoli u f'dan il-proċess il-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea fir-rapport tagħha, wara li aċċediet il-propjeta`, iddeskriviet l-istrutturi kollha mibnija fuq l-art inkluż ħażna kbira ta' ċilindri tal-gas li m'għadhom l-ebda skop agrikolu. Jgħid li hu kien ukoll preżenti għall-aċċess u ra b'għajnejh l-imsemmija ħażna taċ-ċilindri.

Jispjega li wara l-mewt taz-zija Maria Testaferrata Bonici, qatt ma tħallset kera fuq l-art mill-familja Mifsud.

Mistoqsi in kontro-eżami jekk hu jew is-sidien l-oħra pproċedewx b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex tiġi awmentata l-kera jgħid li le. Jispjega li dan ma sarx

minħabba li kien hemm proċeduri oħra ta' żgumbrament minħabba li minn seba' (7) tomniet ta' art agrikola llum baqa' biss tliet (3) tomniet li huma art agrikola. Jgħid li l-istess art tgħattiet bil-konkos, hemm aġenziji taċ-ċilindri tal-gas, residenzi u minn kollox mibni fuqha. Jikkonferma li t-talbiet għal żgumbrament ġew miċħuda mill-Qorti tal-Appell.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Ivan Giordano,** b'rapport maħluf fis-26 ta' Mejju 2022 (fol 64 et seq), jgħid li parti kbira mill-art *de quo* hija żviluppata u okkupata minn diversi tipi ta' bini, passaġġi u btieħi tal-konkos, kif ukoll binja li tintuża bħala residenza. Konsegwentament, staqsa għall-provi ta' permessi tal-Awtorita` tal-Ippjanar jew inkella liċenzji li jiggvernaw il-bini, żvilupp u strutturi oħra. Jgħid li l-intimat Mifsud rreferieh għal permess tal-Awtorita tal-Ippjanar PAPB/725/90 li fih jissemma razzett iżda meta għamel tentattiv li jordna dan mill-Awtorita` kien infurmat li l-fajl huwa mitluf u għalhekk kellu jassumi liema partijiet minn dan l-iżvilupp huma koperti b'permess u liema le.

Il-Perit Tekniku qasam il-propjeta f'erba' porzjonijiet li jikkonsistu fis-segwenti:

1. L-ewwel porzjon - Porzjon ta' madwar elfejn u ħames mitt metru kwadru (2,500m.k) li hija l-aktar viċin tal-intrata tal-propjeta` u li ġie nnutat li qiegħda tintuża għall-kummerċ jew distribuzzjoni ta' ċilindri tal-gass li kienu qegħdin ippakkjati fil-post.

2. It-tieni porzjon - Porzjon ta' madwar sitt mija u ħamsa u għoxrin metru kwadru (625m.k.) li tikkonsisti f'numru ta' stalel u kmamar tal-annimali kif ukoll ir-residenza tal-intimat Mifsud li tinkludi tlett ikmamar tas-sodda.

3. It-tielet porzjon - Porzjon ta' madwar elfejn u għoxrin metru kwadru (2,020m.k.) li tikkonsisti f'parti għelieqi u parti kmamar tal-annimali
4. Ir-raba` porzjon - Porzjon ta' madwar elfejn, seba' mija u tlieta u sebgħin metru kwadru (2,723m.k.) li tikkonsisti f'raba` li ma tidhirx li qed tiġi maħduma.

Irrelata li l-<u>valur tal-propjeta</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' sitt mija u għoxrin elf Ewro (€620,000) li huma mqassma kif ġej:

1. L-ewwel porzjon bir-rata ta' tmienja u għoxrin Ewro għal kull metru kwadru (€28/mk) li fiha strutturi illegali;

2. It-tieni porzjon bir-rata ta' mitejn u tmenin Ewro għal kull metru kwadru (€280/mk) li fiha l-parti residenzjali legali u/jew sanzjonabbli;

3. It-tielet porzjon bir-rata ta' mija u ħamsa u għoxrin Ewro għal kull metru kwadru (€125/mk) li tikkonsisti f'razzett li l-Perit assuma hu kopert bil-permess tal-1990;

4. Ir-raba` porzjon bir-rata ta' ħamsa u erbgħin Ewro għal kull metru kwadru (€45/mk) li tikkonsisti f'għelieqi maħdumin.

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rappot tiegħu, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-propjeta fis-suq, kellha tkun:

fuq porzjon 2 biss:

1987 sa 1991	€508 fis-sena	€2,540 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€832.72 fis-sena	€4,163.60 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€1,487.37 fis-sena	€7,436.85 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€1,930.78 fis-sena	€9,653.90 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€3,000.91 fis-sena	€15,004.55 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€3,009.64 fis-sena	€15,048.20 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€3,983.76 fis-sena	€15,935.04 ta' erba' snin
2021	€5,115 fis-sena	€5,115 ta' sena

Mentri fuq porzjonijiet 1,3 u 4 f'daqqa kellha tkun:

1987 sa 1991	€158.36 fis-sena	€791.80 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€255.04 fis-sena	€1,275.20 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€410.75 fis-sena	€2,053.75 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€661.52 fis-sena	€3,307.60 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€1,065.38 fis-sena	€5,326.90 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€1,715.80 fis-sena	€8,579 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€2,763.32 fis-sena	€11,053.28 ta' erba' snin
2021	€4,045.77 fis-sena	€4,045.77 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u għaxart elef, tliet mija u tletin Ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€110,330.44) mis-sena 1987 sas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Mistoqsi *in eskussjoni* jekk jeskludix li r-raba` li tinsab f'porzjon erbgħa (4) kif indikat minnu tinħadimx f'xi xhur oħra tas-sena, jgħid li ma jeskludix, iżda waqt l-aċċess ta' Frar 2022 kienet tidher li mhux art maħduma. Mistoqsi jekk rax bhejjem fuq il-post jgħid li iva f'porzjon numru tlieta (3) indika li kien hemm il-bhejjem u f'porzjon erbgħa (4) ra wkoll xi tiġieġ.

Jgħid li l-propjeta` hija aċċessibli faċilment anke bil-karozza u tista` anke tipparkja bla xkiel. Mistoqsi kemm hemm mill-art li qed tintuża bħala raba` *per se* jgħid li l-porzjon numru erbgħa (4) li tinsab fuq wara tal-propjeta` li kienet għelieqi mingħajr

strutturi fuqhom tal-kejl ta' ċirka elfejn u seba' mitt metru kwadru (2,700 mk) u ċioe` ftit aktar minn żewġt' itmiem. Jikkonferma li dakinhar ma rax *crops* fl-għelieqi.

Mistoqsi dwar il-legalita` tal-binja residenzjali li tinsab fil-porzjon numru tnejn (2) jgħid li hu assuma li dawn il-binjiet jistgħu jiġu sanzjonizzati. Jispjega li mill-1978 sa llum saru diversi żidiet mal-bini li kien jeżisti f'dak iż-żmien. Jikkonferma li bħala fatt illum huma llegali.

Jikkonferma li l-ewwel (1) porzjon mhix qed tintuża għal skopijiet agrikoli u tikkonsisti f'ċirka elfejn u ħames mitt metru kwadru (2,500mk) u ċioe` madwar żewġt` itmiem. Mistoqsi min jgħix fil-parti residenzjali jgħid li meta mar għall-aċċess iltaqa` mal-intimat Mifsud iżda ma jiftakarx li qallu speċifikament li hu jgħix hemmhekk iżda l-post jidher abitat u abitabbli.

Mistoqsi jekk fir-rapport tiegħu qiesx l-istrutturi li jinsabu fuq il-propjeta` fil-valutazzjonijiet tiegħu jgħid li hu ma setax jivvaluta l-propjeta` bħala ħaġa waħda u kien għalhekk li qasamha f'erba' (4) porzjonijiet li kollha fihom karatteristiċi differenti, iżda ma setax jattribwixxi l-istess rata lil kull porzjon differenti. Jispjega li meta ġie għall-valur lokatizzju, it-tieni (2) porzjon kellu jikkunsidraha waħedha minħabba li l-valur lokatizzju ta' residenza huwa differenti.

Jikkonferma li hija r-raba` (4) porzjon biss li hi agrikola u fuq il-partijiet l-oħra kollha hemm żvilupp, fosthom dawk illegali u dawk sanzjonabbli.

Mistoqsi dwar l-aċċess għall-propjeta`, il-Perit jispjega li hemm aċċess mit-triq bil-vettura minn naħa tal-ewwel porzjon u hemm aċċess ieħor bil-pass minn fuq wara tal-propjeta`. Jispjega li l-ewwel aċċess huwa bit-tarmac u mhux għalqa u huwa ppavimentat. Jikkonferma li l-aċċess mhuwiex dirett mit-triq prinċipali iżda wieħed jgħaddi minn trejqa.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbad u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tiegħu kif magħmula fir-rapport tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħhom fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-intimat Mifsud li kellhom rimedju ordinarju għad-disponibilita` tagħhom, jikkwotaw l-artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta kif kien jaqra meta ġew intavolati l-proċeduri odjerni. Jispjegaw li b'konsegwenza ta' dak l-artikolu kienu diversi l-kawżi fejn is-sidien tal-artijiet rispettivi talbu awment fil-kera li ġew miċħuda[1].

Oltre` minn hekk, isostnu li l-Kap 199 ma jagħtix lis-sid id-dritt li jittermina l-kirja u jagħtiha lil xi ħadd li jaħdimha aħjar u jkun f'posizzjoni li jħallas kera aħjar.

[1] Jirreferu għad-deċiżjonijiet deċiżi mill-Bord li Jirregola il-Kirjiet Agrikoli fl-ismijiet **James Galea Testaferrata vs Clemente Attard** deċiża fis-17 ta' Jannar 2018, **James Galea Testaferrata vs Nikol Farrugia** deċiża fis-6 ta' Diċembru 2017 u **Perit Ian Zammit vs Mary Carmela sive Carmen Giodano** deċiża fl-4 ta' Ottubru 2020 u l-Appell minnha deċiż fil-5 ta' Mejju 2021.

Jissottomettu li dan imur kontra l-prinċipji stabbiliti fl-artikoli 320 u 321 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Jgħidu għalhekk li jidher ċar illi r-rimedju mogħti lis-sidien permezz tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta la jagħti rimedju xieraq biex sid ikollu kumpens ġust u lanqas ma jagħti rimedju li s-sit ikun jista' jkollu l-kontroll u tgawdija ta' ħwejġu.

B'żieda ma dan isostnu li l-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem m'għandhiex tiġi applikata, kif qiegħda tiġi applikata mill-Qrati tagħna[2], minn meta ġiet applikabbli u ċioe l-1987 iżda minn meta Malta rratifikat il-Konvenzjoni fl-1967[3]. Madanakollu, l-ilment tar-rikorrenti huma għall-perjodu mis-sena 1991 u għalhekk il-Qorti ma teħtieġx tikkunsidra dan il-punt.

Fil-mertu jgħidu li qabel xejn il-Qorti għandha teżamina jekk ir-rikorrenti għandhomx possedimenti u f'dan ir-rigward isostnu li mill-provi prodotti huwa ċar li huma s-sidien tal-propjeta u għalhekk dan il-kweżit huwa sodisfatt. Isostnu li jidher ċar ukoll li minħabba l-operazzjoni tal-liġi ġew negati t-tgawdija paċifika tal-istess propjeta, u dan stante li ma jistgħux jieħdu lura l-propjeta u lanqas ma jistgħu jirċievu korrispettiv lokatizzju xieraq.

Jissottomettu li fid-dawl tal-fatt li t-tiġdid kontinwu kien skont il-liġi u mhux b'mod arbitrarju iżda l-Qorti Ewropea f'dan ir-rigward teniet li l-Qrati għandhom iħarsu wara l-apparenzi u ċioe jekk l-individwu milqut b'dik is-sitwazzjoni kellux opportunita raġonevoli li jikkontesta l-interferenza[4] li f'dan il-każ ir-rikorrenti ma kellhomx u għalhekk il-liġi in kwistjoni ma tissodisfax l-element ta' *lawfulness*.

Isostnu li t-tieni element li jrid jiġu eżaminat hu jekk id-deprivazzjoni tal-possediment kinitx għal skop pubbliku u f'dan ir-rigward isostnu li fl-aħħar xhur hemm ġurisprudenza lokali kontrastanti dwar dan il-punt, fejn numru ta' deċiżjoni sabu favur is-sidien[5] mentri oħrajn sabu favur l-Avukat tal-Istat, fejn f'dan il-każ irritjenew li l-Kap 199 joffri miżuri xierqa u neċessarji sabiex jipproteġu l-ekonomija agrikola. Jissottomettu li fil-każ odjern l-inkwilin bilkemm jaħdem ir-raba *de quo* u ma ġew prodotti ebda provi konkreti dwar x'tip u kwantita ta' prodott qed jiġi attwalment ikkultivat, l-art tintuża bħala residenza għal ħaddieħor u mhux tal-inkwilin u parti prinċipali tal-art qed tintuza għall-ħażna ta' ċilindri tal-gass, parking ta' speedboat u r-raba ġie kkonvertit f'*yard* u għalhekk hemm assenza totali ta' 'ekonomija agrikola'. Jispjegaw li fl-ebda ħin ma intqal li r-rikorrenti ma jridux li l-propjeta tibqa tinħadem iżda li jixtiequ jirriprendu l-propjeta fil-futur u li jingħataw il-kumpens xieraq għall-istess. Għalhekk isostnu li ma intwera li hemm ebra skop u interess pubbliku li l-intimat jibqa' jiġi protett.

Jgħidu li jekk kemm -il darba, din il-Qorti ssib li dak li qed isir huwa legali u għal skop u interess pubbliku u għalhekk l-interferenza hija ġustifikata, l-Qorti teħtieġ

[2] **Nikolina armla ta' Alfred Xerri et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2018
[3] Issir referenza għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Scerri vs Malta** deċiża fis-7 ta' Lulju 2020, **Bezzina Wettinger and Others vs Malta** deċiża fit-8 ta' April 2008, **Bradshaw and Others vs Malta** deċiża fit-23 ta' Ottubru 2018, **Gauci and Others vs Malta** deċiża fit-8 ta' Ottubru 2019 u **Ireland vs The United Kingdom** deċiża fit-18 ta' Jannar 1978.
[4] Issir referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Szajka Mezogazdasagi Zrt v Hungary**

[5] Issir referenza għal diversi deċiżjonijiet fosthom **J&C Properties vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 u **Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) deċiża fit-18 ta' Marzu 2021 u **Michael Trapani Galea Feriol vs Avukat tal-istat** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Jannar 2023

imbagħad teżamina jekk il-piż li mistenni jġorr is-sid huwiex wieħed esaġerat. F'dan ir-rigward isostnu l-ewwelnett li l-inkwilin ma ġab ebda prova li r-raba qed tinħadem, anzi jidher ċar li l-maġġor parti tar-raba mhix tintuża għal skop agrikolu u għalhekk ma hemm ebda proporzjonalita bejn it-telf li qed isofru s-sidien a paragun tal-mod kif l-inkwilin qed juża l-propjeta ta' ħaddieħor.

It-tieninett din il-Qorti għandha ssib li l-piż finanzjarju u ekonomiku u li huwa mistenni li jġorr is-sid huwa wieħed eċċessiv u għalhekk għandha ssib leżjoni. Jgħidu li dan imbagħad huwa aggravat bil-fatt li huwa kważi impossibli għas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-propjeta għall-użu personali tagħhom.

Isostnu li in vista ta' dan kollu, r-rikorrenti huma tal-fehma li din il-Qorti għandha ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti taħt l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Jissottomettu li fir-rigward ta' rimedju, r-rikorrenti qedgħin jistrieħu duq l-insenjament tad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** u għalhekk għandu jkun hemm tnaqqas ta' għoxrin fil-mija (20%) tal-valur lokatizzju kif stabbilit mill-Perit Tekniku minħabba skop pubbliku u tnaqqis ta' għaxra fil-mija (10%) minħabba *downtime*, imbagħad ikun hemm tnaqqis tal-kera perċepita mis-sid u konsegwentament isostnu li l-kumpens pekunjarju m'għandux ikun ta' inqas minn disgħa u tmenin elf u erbgħa u sebgħin Ewro (€89,074).

Isostnu li din il-Qorti għandha tagħti rimedju fis-sens li l-inkwilin ma jkunx jista' jibqa jistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Kap 199. Jissottomettu li kwalunkwe danni morali għandu jkun fid-diskrezzjoni tal-Qorti.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jibda` biex jgħid li mhux qed jinsisti fuq l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet imressqa minnu u dana stante li jirriżulta mill-provi li għandhom titolu fuq il-fond in kwistjoni u li dan il-fond huwa saħansitra regolat bil-Kap 199. Isostni li peress li r-rikorrenti bejn Jannar 1991 u Novembru 1996 kienu propjetarji ta' kwart (1/4) indiviż tal-fond, jekk kemm -il darba din il-Qorti issib li hemm leżjoni ta' dritt u tillikwida kumpens, dan għandu jiġi rifless u f'dan is-sens għandha tintlaqa it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

Dwar il-mertu jsostni li dwar l-ewwel żewġ elementi sabiex jiġi ġustifikat l-kontroll u l-użu tal-propjeta privata mill-istat ser jistrieħ fuq is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **J&C Properties Limited v Nazzareno Pulis et** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020 fejn iż-żewġ elementi ġew rikonoxxuti mill-Qorti Kostituzzjonali.

Fir-rigward tat-tielet element isostni li r-rikorrenti diġa ppruvaw jieħdu lura l-pussess tal-propjeta ai termini tal-artikolu 4 tal-Kap 199 pero qatt ma talbu bdil fil-kundizzjonijiet ai termini tal-artikolu 3 tal-istess li jħalli lok li kirja regolata xorta waħda jkollha kundizzjonijiet fuq binarji tas-suq ħieles.

Isostni b'referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **J&C Properties Limited v Nazzareno Pulis et** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020 li l-

protezzjoni tal-istat hija waħda neċessarja peress li l-bdiewa ma jifilħux iħallsu kirja b'rata tas-suq tal-kiri ta' djar u stabbilimenti kummerċjali u huwa suq distint.

Ikkunsidrat ulterjoment:

Minn naħa tiegħu l-intimat **Anthony Mifsud** isostni li r-rikorrenti m'eżawrixxewx r-rimedji ordinarji disponibbli għalihom taħt il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Oltre minn hekk, iridu jitqies li l-emendi introdotti bl-Att XXII tas-sena 2022 kien għadhom ma daħlux fis-seħħ u għalhekk ma kien hemm ebda limitazzjoni fuq iż-żieda tal-qbiela pagabbli lill-applikant.

Isostni li din il-Qorti mhix il-foro kompetenti sabiex tiddeċiedi dwar żgumbrament *o meno* tal-inkwilin. In sosten ta' dan jagħmlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella vs Avukat tal-Istat** deċiża fid-29 ta' Marzu 2022 u għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **J&C Properties Limited v Nazzareno Pulis et** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020.

Jissottometti li la darba il-Qorti ordinarja ma ratx raġuni valida għall-iżgumbrament mela allura l-istess għandu jirriżulta quddiem din il-Qorti.

Jgħid li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dana stante li fil-fehma tiegħu d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta fihom innfushom ma humiex leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u in sosten ta' dan jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat** deċiża fis-17 ta' Diċembru 2021.

Isostni li hu m'għamel xejn ħlief mexa mad-disposizzjonijiet tal-liġi u għalhekk m'għandu jsofri ebda preġudizzju għall-għemil tiegħu. Jgħid li huwa jinsab fi stat finanzjarju deprekabbli u fi stat ħażin ta' saħħa u għalhekk ċertament li m'għandux iġorr piż li huwa attriwibbli lill-istat.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżami u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajjma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti u tal-allegat ftehim ta' kera</u>

Fl-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom jġibu prova tat-titolu tagħhom kif ukoll prova li turi li l-propjeta hija verament soġġetta għall-kirja ai termini tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tosserva li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat iddikjara li mill-provi prodotti hu sodisfatt kemm mit-titolu tar-rikorrenti, kif ukoll li l-propjeta hija verament soġġetta għall-kirja ai termini tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk din il-Qorti ser tghaddi biex tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-eċċezzjonijiet.

<u>Eċċezzjoni dwar l-ilment tar-rikorrenti qabel ma saru sidien tal-propjeta`</u>

Fit-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jisgħux jilmentaw dwar perjodu qabel ma saru sidien tal-propjeta`. Fis-sottomissjonijiet tiegħu jsostni li jekk semmai ser jagħmlu dan jistgħu jagħmluh biss fir-rigward tas-sehem pro-rata li kellhom bħala eredi univerali ta' zijithom u ċioe` s-sehem ta' kwart (1/4) indiviż u dana sa meta saru l-propjetarji uniċi permezz ta' att ta' diviżjoni.

Dwar dan, din il-Qorti tosserva dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Dottor Martin Zammit vs Avukat Ġenerali et.** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021:

> *10. Rilevanti wkoll hu li l-attur m'huwiex l-uniku werriet ta' missieru Joseph Zammit. B'testment tas-27 ta' Novembru 2003 Joseph Zammit, flimkien ma' martu Margaret, ħallew lit-tliet uliedhom werrieta tagħhom. Il-fond għadda għand l-attur permezz ta' prelegat, li ma jinkludix fih il-jedd li seta' kellhom il-ġenituri tiegħu għall-kumpens minħabba ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom. Għalhekk semmai l-attur għandu jedd għal sehem ta' terz (1/3) għall-perjodu ta' qabel id-data meta saret l-immissjoni fil-pussess lilu (27 ta' Ottubru 2006), u fuq liema att kienet dehret ukoll ommu Margaret Zammit (illum mejta wkoll).*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti huma eredi universali fis-sehem ta' kwart (1/4) indiviż tal-eredita ta' Maria Testaferrata Bonici imbagħad saru l-propjeta fl-intier tagħha permezz tal-Att ta' Diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Lanfranco datat l-1 ta' Novembru 1996.

Għalhekk isegwi li, jekk kemm -il darba din il-Qorti tillikwida kumpens, ir-rikorrenti għandhom jedd għal sehem pro-rata ta' kwart (1/4) għall-perjodu ta' qabel id-data meta saret id-Diviżjoni fl-1 ta' Novembru 1996 u tal-intier għall-kumplament taż-żmien.

<u>Eċċezzjoni li l-intimat Anthony Mifsud mhuwiex il-leġittimu kontradittur</u>

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Mifsud ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl- **Carmelo Azzopardi noe vs Avukat tal-Istat et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023:

> "19. Għalkemm fir-raba' eċċezzjoni l-konvenut Meilak qal li mhuwiex leġittimu kontradittur, bħala kerrej għandu interess li jkun parti fil-kawża meta tikkunsidra li sentenza f'kawża ta' din ix-xorta jista' jkollha konsegwenzi fuq il-kirja. Hu ferm stramb kif inkwilin iressaq oġġezzjoni

bħal din meta l-preżenza tiegħu tagħtih l-opportunità li jressaq provi u jlissen leħnu, f'materja li żgur hi ta' interess tiegħu ġialadarba l-kwistjoni titratta dwar il-kirja li qiegħed igawdi bis-saħħa tal-liġi"

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Mifsud.**

<u>Eċċezzjoni rigward in-Nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju</u>

Skont <u>t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Mifsud</u> din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-poteri kostituzzjonali tagħha a tenur tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni stante d-disponibilita' ta' rimedji ordinarji għar-rikorrenti li u dana stante, kif spjegat fis-sottomissjonijiet tiegħu, li naqqsu li jintawolaw proċeduri ai termini tal-artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."*

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 201314 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*
>
> *"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*
>
> *a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;*
>
> *b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-*

eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm mezzi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[6] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[7]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra."[8]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[9]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[10].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[11]:

"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar

[6] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[7] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[8] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995
[9] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[10] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[11] Rik 40/10

għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"

Isegwi li għalhekk din il-Qorti trid tikkunsidra l-artikolu 3 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta setgħax jipprovdi rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha **Carmelo Azzopardi noe vs Avukat tal-Istat et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet li:

12. *Hu veru wkoll li sid il-kera sa ftit ilu kellu l-jedd li jitlob l-awment fil-kera skont l-Art. 3(ċ) tal-istess liġi. Madankollu, fis-sentenza J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et din il-Qorti diġà kienet osservat li żieda fil-kera hi regolata bil-kriterji tas-suq:*
    "14...... biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera reċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żjidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles".

13. *L-Avukat tal-Istat m'għamilx referenza għal sentenzi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fejn iż-żidiet fil-qbiela li ngħataw ikunu kalkolati fuq kriterji tas-suq ħieles. Li l-inkwilin kellu l-opportunità li jitlob lill-Bord sabiex iżid il-kera hu fatt. Però dak waħdu mhuwiex biżżejjed biex jingħad li s-sid għandu rimedju ordinarju li hu effettiv. Ir-rimedju jrid ikun wieħed li verament iwassal għal żieda adegwata fil-kera biex jiżgura li s-sid mhuwiex jiġi mġiegħel iġorr il-piż kollu waħdu.*

14. *Fil-każ in eżami bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma jista' jingħad li qbiela ta' €15.20 kull sena għal iktar minn erbat itmiem raba', hi xierqa.*

15. *Saħansitra fil-każ tal-Art. 14 tal-Kap. 199 ma jistax isir ftehim bejn is-sid u l-inkwilin li jvarja xi kondizzjoni tal-kirja fis-sens li ċċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti minn dik il-liġi. Għalhekk is-sid hu kostrett imur quddiem il-Bord sabiex jinbidlu l-kondizzjonijiet.*

Tosserva wkoll dak li kkonkludiet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Baldacchino Holdings Limited vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023:

15. *M'hemmx dubju li €19.80 fis-sena għall-kiri ta' art agrikola li fiha kejl ta' 8,832 metri kwadri hi rraġonevoli, u m'hemmx għalfejn parir ta' perit sabiex tasal għal dik il-konklużjoni. Hu veru li skont l-Art. 3 tal-Kap. 199 m'hemm xejn x'iżomm lis-sid u lill-kerrej milli jiftehmu fuq kondizzjonijiet ġodda bil-miktub. Kondizzjonijiet li jistgħu jinkludu żieda fil-kera. Però fejn ma jseħħx ftehim, dik id-dispożizzjoni ma toffrix garanzija lis-sid li*

jekk jagħmel il-proċedura ser jibda jirċievi kera xierqa. Rilevanti wkoll li kien fl-1972 li dik id-dispożizzjoni ġiet emendata l-aħħar.

16. *Qabel daħal fis-seħħ l-Att numru XXII tal-2022, l-Art. 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 kien jipprovdi li l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ma jistax jipprovdi għall-kondizzjonijiet ġodda jekk: "(ċ) dawk il-kondizzjonijiet ġodda ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal".*

17. *Il-Qorti ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li fil-każ tal-Kap. 199, "23...... ż-żieda fl-ammont tal-kera tiddependi għal kollox fuq is-suq miftuħ". Dik ma kinitx ir-realtà ta' kirjiet bħal dik in eżami li ilhom jeżistu għexieren ta' snin. Hu magħruf li kirjiet ta' art agrikola protetti taħt il-Kap. 199 jagħtu kera ferm baxxa. Hu veru li skont il-proviso tal-istess dispożizzjoni l-Bord jista' jiċħad il-kondizzjonijiet ġodda li jrid is-sid jew japprovahom safejn iqis li huma ġustifikati, però f'dan ukoll kellu japplika paragrafi (a) sa (ċ) tal-istess dispożizzjoni.*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha.

Għaldaqstant ser tghaddi biex tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Mifsud.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitlobu dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-propjeta` de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja li jgħid testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

Il-Qorti tosserva l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Carmelo Azzopardi noe vs Avukat tal-Istat et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet li:

20. *M'hemmx dubju li r-restrizzjonijiet huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi. Però hu ċert li m'huwiex jingħata kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li ma tkunx wisq tant inqas minn dik li kienu jdaħħlu sidien il-kera kieku krew ir-raba' għal skop agrikolu fis-suq ħieles. Illum il-mod kif tiżdied il-qbiela hu differenti wara li fit-8 ta' Frar 2023, daħlu fis-seħħ l-emendi li saru bl-Att XXII tal-2022.*

Illum hemm mekkaniżmu ġdid kif tiżdied il-kera tar-raba' għal użu agrikolu, li però mhuwiex oġġett ta' din il-kawża.

21. *Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tikkonkludi li matul il-perjodu rilevanti, il-kera baxxa twassal għall-ksur tal-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

- *Ommissis -*

25. *Wieħed jista' jargumenta li diffiċli ssib bidwi li jaqla' l-għixien tiegħu li ser imur ifittex jixtri art bħal dik oġġett tal-kawża b'dawk il-valuri li qal il-perit tekniku, meta lanqas biss mhi saqwi u hu evidenti li t-tip ta' prodott agrikolu li jista' jitkabbar fl-art hu limitat. L-istess japplika għall-istimi ta' kera li ta l-perit tekniku (fol. 63). Madankollu fl-atti m'hemmx prova aħjar, għalkemm il-Qorti temmen li f'każ bħal dan tiżdied l-inċertezza kemm ir-raba' kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu rilevanti. M'hemmx dubju li l-liġi qiegħda tagħti protezzjoni wkoll lill-kerrej li hu dilettant u l-prodott agrikolu li jieħu jikkunsmah hu u l-familja tiegħu. Fil-fatt irriżulta li r-rikorrent għandu impieg full time u żgur li ma ntweriex li jiddependi mir-raba' oġġett tal-kawża għall-għixien tiegħu u tal-familja, apparti li mhuwiex jipprovdi prodot agrikoli għas-suq. L-għan wara l-protezzjoni li jagħti l-Kap. 199 kien sabiex jkompli jiggarantixxi mezz ta' għixien għal min jaħdem ir-raba' u wkoll biex jibqa' jkun hawn prodott agrikolu lokali fis-suq.*

26. *Għalhekk Kap. 199 ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn dawk il-kerrejja li huma bdiewa li jaqilgħu l-għixien tagħhom mill-biedja u nies bħall-konvenut li huma biss dilettanti, li jikru għalqa u jkabbru xi prodott agrikolu għall-konsum personali tagħhom. Il-protezzjoni li tagħti l-liġi qiegħda sservi wkoll sabiex tipproteġi l-art agrikola f'Malta, fejn nafu li mhijiex f'abbundanza u biż-żmien qiegħda tkompli titnaqqar bi żvilupp li qiegħed jiġi permess f'żoni li jaqgħu barra miż-żoni ta' żvilupp. Dan qiegħed iwassal għal telfien ta' raba' agrikola. Hu fl-interess ġenerali li żoni rurali jkunu protetti mill-iżvilupp. Għalkemm il-protezzjoni ta' art agrikola suppost issir b'liġijiet ta' ppjanar, policies u nfurzar effettiv u f'waqtu, il-Kap. 199 qiegħed joffri mezz ieħor għall-konservazzjoni ta' art agrikola li hi essenzjali għall-ambjent, iktar u iktar meta tikkunsidra ċ-ċokon ta' daqs tal-pajjiż. Fil-fatt skont l-istatistika 23% tar-raba' hi proprjetà tal-privat u mikrija (ara paġna 8 tal-White Paper, Riforma fil-Qasam tar-Raba').*

Tosserva wkoll dak li kkonkludiet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Baldacchino Holdings Limited vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023:

10. *Il-liġi speċjali tipprovdi għall-proċedura sabiex sid il-kera jitlob l-awtorizzazzjoni sabiex ma jġeddidx il-kirja fil-każijiet li jissemmew f'dik id-dispożizzjoni. Il-Qorti tifhem li l-leġislazzjoni tagħti protezzjoni lil min juża' r-raba' għal skop agrikolu. Minħabba ċ-ċokon tal-pajjiż, l-art agrikola hi limitata. Hu importanti wkoll mill-aspett soċjo-ekonomiku li fis-suq jkun hawn il-prodott Malti. Iktar ma tonqos l-art agrikola u l-bdiewa, inqas ser ikun hawn prodott frisk lokali u dan b'detriment għall-konsumatur li qiegħed ikollu jiddependi iktar fuq ħxejjex u frott importat minn pajjiżi oħra, li jfisser ukoll iktar prezzijiet għoljin. Il-bdiewa li jaħdmu l-art agrikola qegħdin jipprovdu ikel tant essenzjali. Il-Qorti żżid li l-art agrikola hi importanti wkoll għaliex tagħti lill-pajjiż benefiċċji ambjentali, iktar u iktar meta tqis l-iżvilupp sfrenat li hawn. Il-common agricultural policy stess tal-Unjoni Ewropea għandha dawn l-għanijiet:*
    - *support farmers and improve agricultural productivity, ensuring a stable supply of affordable food;*
    - *safeguard Ewropean Union farmers to make a reasonable living;*
    - *help tackle climate change and the sustainable management of natural resources; • maintain rural areas and landscapes across the EU;*
    - *keep the rural economy alive by promoting jobs in farming, agri-food industries and associated sectors.*[12]

11. *Hu għalhekk fl-interess ġenerali li l-art agrikola u l-bdiewa jingħataw protezzjoni. Dan meta tikkunsidra li ħafna mill-bdiewa f'Malta jiddetjenu l-għelieqi li jaħdmu bi qbiela. Fl-imgħoddi l-bdiewa ma kinux f'qagħda finanzjarja li jixtru art agrikola u ħafna mill-kirjiet saru snin twal ilu.*

12. *Il-każijiet li ssemmi l-liġi fejn sid il-kera jista' jitlob sabiex ma jġeddidx il-kera jinkludu ċirkostanzi fejn verament il-kerrej ma jkunx jistħoqqlu iktar protezzjoni. Ċirkostanzi varji li fil-parti l-kbira jindirizzaw l-obbligi tal-kerrej. Fejn il-każ jitratta dwar raba' li tinħadem minn bidwi li jaqla' l-għixien tiegħu mill-art agrikola li jikri, il-Qorti ma tarax li l-problema qegħda minħabba li l-liġi tippermetti lis-sid jitlob li ma jġeddidx il-kirja biss fil-każijiet li jissemmew fl-Art. 4 tal-Kap. 199. Mingħajr dik il-protezzjoni ħafna bdiewa jispiċċaw mingħajr art, u dan eventwalment ikollu impatt negattiv fuq il-pajjiż.*

13. *Dan il-każ mhuwiex wieħed fejn il-kerrej ma jixraqlux protezzjoni ġialadarba mill-provi rriżulta li hu bidwi u juża l-art għall-iskop li hi mikrija.*

---

[12] Estratt meħud mill-website tal-Kummissjoni Ewropea fil-parti li titratta dwar il-CAP.

14. *Din il-Qorti fis-sentenza <u>J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et</u> tat-23 ta' Novembru 2020 qalet:*

"12. L-Avukat tal-Istat jkompli jgħid illi, ukoll jekk hu meħtieġ rikors taħt l- art. 4 tal-Kap. 199, dan ma jfissirx li s-sid ma jistax jieħu lura r-raba', għax l-art. 4(2) jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kiri jista', fuq talba tas-sid, ma jiġġeddidx. Dan huwa minnu; l-art. 4(2) jsemmi sitt sitwazzjonijiet fejn talba tas-sid biex jieħu lura l-pussess tar-raba' għandha tintlaqa', tnejn minnhom minħabba ħtieġa tas-sid u l-erbgħa l-oħra minħabba nuqqasijiet tal-kerrej. Tnejn biss għalhekk huma s-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob li jieħu lura r-raba' bla ma jkollu jiddependi fuq dak li jkun għamel jew naqas li jagħmel il-kerrej: jekk jeħtieġ ir-raba' biex jaħdmu hu jew jekk jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-bini. Dan ifisser li jekk is-sid ma huwiex huwa stess bidwi, jew jekk ma għandux il-kapital meħtieġ biex jibni l-art, ma jistax jieħu r-raba' lura, sakemm il-kerrej joqgħod attent li jħares il-kondizzjonijiet li trid il-liġi. Tassew, is-sid jista' jbigħ l-art lil min għandu l-kapital meħtieġ biex jiżviluppaha, u f'dak il-każ ir-restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tiegħu ma jkunux daqshekk drastiċi. Madankollu, bla ħsara għal dak li sejjer jingħad aktar 'il quddiem, xorta fil-fehma tal-qorti hemm limitazzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid li minħabba fihom ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjetà tiegħu.

13. Tassew illi, kif fissret l-ewwel qorti, dawn ir-restrizzjonjiet fuq id-drittijiet tas-sid huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi; għalhekk il-kwistjoni hi jekk, għal dawn ir-restrizzjonijiet, is-sid huwiex jingħata kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li tkun għall-inqas mhux wisq anqas minn kemm jista' jdaħħal is-sid fis-suq ħieles".

-Ommissis-

18. *Il-kera baxxa li huma intitolati għaliha sidien il-kera qiegħed joħloq nuqqas ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat. Il-piż qiegħed iġorru kollu s-sid. L-Art. 3(2)(ċ) ma kienx joffri rimedju adegwat li jiggarantixxi li s-sid jirċievi kera xierqa u fl-istess ħin iżomm bilanċ mal-interess ġenerali. Tant hu hekk li wara ħafna snin, il-leġislatur emenda l-liġi. Lanqas m'hemm xi provi li jindikaw li fl-inħawi fejn tinsab l-art meritu tal-kawża, hemm għelieqi paragunabbli ma' dik mertu tal-kawża li tagħti lis-sidien qbiela xierqa. Dan apparti li l-Qorti tistqarr li ma kien faċli xejn li jsir*

eżerċizzju bħal dak li jissemma fl-Art. 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 fis-sens li jsir paragun ma' "kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira". Dan meta ma jeżistix reġistru li fihom jiġu reġistrati kirjiet ta' għelieqi. Inoltre, lanqas ma tista' toffri soljev il-kera li jitlob il-Gvern ghall-kiri ta' għelieqi meta r-rati huma wkoll baxxi. Il-periti addizzjonali spjegaw li fl-2000 il-kera ta' raba' millGvern kien €9.32 għal kull tomna. Komplew, "F'dan ix-xenarju, ir-rata tarraba' bagħli ġiet modifikata għal bejn 10 u 15 Ewro kull tomna kull sena, skont il-kundizzjoni tar-raba'" (fol. 186). Qalu wkoll li, ".... f'dan il-każ, millat agrikolu dan ikun €13 kull tomna (jiġifieri 1124 metru kwadru kull sena)". Il-Qorti ma tistax tara li llum il-ġurnata sid privat ta' art agrikola ser jikriha b'kera ta' €13 fis-sena għal tomna raba'.

19. Il-Qorti żżid li l-Avukat tal-Istat ma ressaqx xi provi fis-sens li l-Bord ta' sikwit qiegħed jagħti deċiżjonijiet fejn jawtorizza lis-sid li jawmenta l-kera għal rati li huma diċenti. Ir-realtà hi li kirjiet agrikoli antiki regolati mill-Kap. 199 huma soġġetti għall-kera baxxa għaliex huma kirjiet li saru snin twal ilu, meta l-ħajja f'Malta kienet ferm differenti. Biżżejjed jingħad li f'dan il-każ meta fl-1967 daħal fis-seħħ Kap. 199, ir-raba' kienet diġà ilha snin twal mikrija.[13] *Il-kiri ta' art agrikola kien il-mezz kif is-sid ikollu lil xi ħadd jeħodlu ħsieb ħwejġu u fl-istess waqt jagħmel ftit qligħ. Kirjiet li ilhom fil-familja tal-inkwilin għall-ġenerazzjonijiet sħaħ. F'dan il-każ ma ntwera bl-ebda mod li l-bidwi ma jiflaħx iħallas iktar mill-miżerja li ilu jħallas lis-sid għal dawn is-snin kollha.*

-Ommissis-

46. Għalkemm ir-restrizzjonijiet li timponi l-liġi għandhom skop leġittimu, jibqa' l-fatt li fil-perjodu rilevanti l-Kap. 199 ma kienx jipprovdi lmekkaniżmu sabiex is-sid jirċievi kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li għalkemm ma tkunx daqs kemm jista' jdaħħal fis-suq ħieles, tkun kera diċenti u realistika għaż-żminijiet. Dan il-piż qiegħed ikollu jġorru biss is-sid.

- Ommissis –

51. Il-kera hi element essenzjali ta' kull kirja rrispettivament hijiex ta' bini jew art agrikola, ġialadarba hu l-ħlas li jirċievi sid il-kera mingħand

[13] 3 Fl-atti hemm kopji ta' riċevuti li jmorru lura għas-snin tletin.

il-kerrej għall-użu ta' ħwejġu. L-Art. 3(2)(ċ) kif kien ma setax jiggarantixxi kera xierqa għas-sid.

52. Bl-Att XXII tal-2022 ġiet introdotta proċedura ġdida dwar iż-żieda fil-kera (Art 3(2) tal-Kap. 199). Proċedura li mhijiex il-meritu tal-kawża. B'dik il-liġi l-Art. 3(2)(ċ) ġie imħassar. Dan l-iżvilupp għandu jiġi rifless fis-sentenza finali.

53. Għalhekk l-Art. 3(2)(ċ) m'għadux ta' ostakolu għad-drittijiet ta' sid il-kera.

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, din il-Qorti wkoll hi tal-fehma li l-art agrikola timmerita l-protezzjoni tal-istat, speċjalment meta wieħed iqis is-sitwazzjoni kurrenti ta' pajjiżna fejn wieħed mhux biss qed jibki għall-prodott agrikolu lokali u frisk iżda oltre` minn hekk għall-art miftuħa li hija neċessarja sabiex tagħti arja pura u nadifa għas-sosten ta' kull individwu. B'hekk, il-Qorti tqis li llum il-protezzjoni tal-art agrikola hija ħafna aktar neċessarja milli kienet meta ġie promulgat l-KAP 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Madanakollu m'hemmx dubju f'moħħ din il-Qorti li dan il-piż m'għandux ibagħtih is-sid privat, bħal ma ġara fid-deċiżjonijiet ċitati u għalhekk huwa bil-wisq ċar li l-proporzjon bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u l-obbligi tal-istat ma nżammx.

Għalhekk ser tkun qed tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li ġew leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Stabbilit li tassew ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, din il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji.

Fit-tieni talba tagħhom, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tagħti r-rimedji xierqa u opportuni sabiex tali leżjoni ma tibqax isseħħ u saħansitra tordna t-terminazzjoni immedjata tal-kirja u l-iżgumbrament tal-intimat Anthony Mifsud mill-propjeta *de quo.*

Fir-rigward tat-talba għal żgumbrament, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[14], fejn il-Qorti kkonsidrat:

Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba

[14] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

> *b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija mill-post tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

Ir-rikorrenti huma ben konsapevoli tal-insenjament fuq ċitat u fil-fatt fis-sottomissjonijiet tagħhom talbu li la darba din il-Qorti mhix il-forum addattat sabiex jiġi ordnat żgumbrament, għandha tiddikjara li l-intimat Mifsud ma jistax jistrieħ aktar fuq il-protezzjoni mogħtija lilu mill-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Din il-Qorti ħasbet fit-tul fuq din it-talba tar-rikorrenti u kkunsidrat numru ta' fatturi fosthom:

1. L-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022;
2. It-talba għall-iżgumbrament li saret mir-rikorrenti permezz tal-proċeduri fl-ismijiet Marie Bianchi et vs Mifsud Anthony et deċiżi finalment mill-Qorti tal-Appell inferjuri fil-5 ta' Mejju 2021 u r-raġunijiet hemm kontenuti għar-rifjut tal-istess talba;
3. Il-binjiet illegali u/jew mhux sanzjonabbli indikati mill-Perit Tekniku u dak li rrizulta llum mill-uzu tal-art mikrija lill-intimat.

Għalkemm l-Att XXII tal-2022 ġie introdott wara li ġew intavolati dawn il-proċeduri xorta huwa stat ta' fatt li dan jipprovdi mekkaniżmu ġdid sabiex tiġi riveduta **kirja agrikola,** liema disposizzjonijiet, ir-rikorrenti llum jistgħu jibbenefikaw minnhom u għalhekk din il-Qorti ser tħalli dan jiġi rifless fir-rimedji li ser tagħti.

Il-Qorti fliet bir-reqqa r-raġunijiet tal-Qorti tal-Appell inferjuri fuq ċitat fejn it-talba għall-żgumbrament tal-inkwilin Mifsud ma ġietx milqugħa. Din il-Qorti, qabel xejn, tfakkar li hi mhix Qorti tal-Appell u bl-ebda mod m'għandha l-jedd u b'ebda mod mhi ser tidħol fil-mertu sabiex tgħarbel hi jekk dik id-deċiżjoni u r-raġunament warajha kienx korrett. Ix-xogħol ta' din il-Qorti jikkonsisti <u>biss</u> f'li tikkunsidra l-leżjoni tad-dritt fundamentali u la darba nstab li dan jirriżulta, x'rimedji ghandha taghti.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti, bħal dawk ta' qabilha, taqbel li l-protezzjoni tal-art agrikola, tar-raba', huwa għan leġittimu li jimmerita l-protezzjoni tal-istat.

Il-Kap 199 jiddeffinixxi "raba" bhala "*kull art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu ma' l-agrikoltura, inkluż it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali*".

Hija l-art agrikola u l-art agrikola ghall-uzu tar-raba' kif definit <u>**biss**</u> li timmerita din il-protezzjoni. Għalhekk, il-Qorti tagħmilha ċara wkoll li fejn jidħol id-dritt

kostituzzjonali, huwa għal kollox irrelevanti jekk żvilupp f'art agrikola sarx bil-kunsens tas-sidien jew le u dana stante li dak li trid tgħarbel u teżamina llum hu jekk fil-preżent hemmx art agrikola li timmerita protezzjoni.

Fil-każ odjern, jidher ċar li għalkemm lill-antenati tal-inkwilin Mifsud kienet oriġinarjament konċessa art agrikola, dak li hemm illum fil-maġġor parti tagħha mhix art agrikola, mhix raba' u allura ċertament li ma timmeritax il-protezzjoni tal-istat bħala art agrikola. Isegwi għalhekk li f'dan il-każ u fil-porzjonijiet milquta, l-għan leġittimu għall-protezzjoni tal-istat spiċċa fix-xejn.

Il-protezzjoni ma ghandiex tinghata ghal madwar 2500mk ta' konkos, strutturi ghall-hazna tac-cilindri tal-gass, tined ghall-ipparkjar tal-vetturi, stalel taz-zwiemel, kmamar ghall-annimali u residenzi.

Oltre` minn hekk, il-Qorti tosserva li fuq din l-art seħħ aġir minn naħa tal-inkwilin li mhu xejn anqas minn deplorabbli u b'abbuż mhux biss kontra r-rikorrenti iżda kontra liġijiet oħra, fosthom dawk tal-ippjanar u dan hu evidenti mir-rapport tal-Perit Tekniku li indika għadd ta' żvilupp li jista' jkun sanzjonat u żvilupp ieħor li huwa illegali u bl-ebda mod sanzjonabbli. Dan iffisser li mhux talli l-inkwilin m'għandux jibbenefika mill-protezzjoni tal-istat f'dan ir-rigward, talli għandha tiġi nvestigata kull struttura li giet mibnija u tittiehed kull azzjoni necessarja sabiex l-art agrikola terġa` tkun represtinata.

Din il-Qorti hija tal-fehma li l-unika parti mill-propjeta`, fl-istat li tirrizulta illi hi llum, li jixirqilha l-protezzjoni bħala art agrikola kif hawn fuq mfisser, hija dik il-parti deskritta mill-Perit Tekniku bħala Porzjon numru erbgħa (4)[15] li tikkonsisti f'madwar elfejn, seba' mija u tlieta u għoxrin metru kwadru (2,723 m.k.).

Mill-bqija, allura dawk il-porzjonijiet tal-art deskritti mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu bħala Porzjonijiet wieħed (1), tnejn (2) u tlieta (3)[16], mhumiex jintużaw għal skopijiet agrikoli u għalhekk l-inkwilin Mifsud ma jistax jibqa' jserraħ fuq il-protezzjoni mogħtija lilu mill-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fit-tielet talba tagħhom, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tillikwida d-danni pekunjarji u danni non-pekunjarji minħabba l-leżjoni sofferta.

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li l-kera annwali tal-propjeta` hija dik ta' tlieta u għoxrin Ewro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€23.29) fis-sena, (u tigiega – li l-Qorti qed tqis insinifikanti llum il-gurnata l-valur taghha), minn naħa l-oħra, il-valur lokatizzju fis-suq kien ferm iktar, kif stabbilit mill-Perit Tekniku u hawn fuq kkostatat kellha tkun fuq porzjon 2 biss:

1991	€508 fis-sena	€127 ta' sena[17]

[15] Mmarkata bl-ahdar fuq ir-ritratt a fol 79 tal-process, formanti parti mir-relazzjoni teknika tal-Perit Tekniku

[16] Mmarkata bl-ahmar, blu u isfar rispettivament fuq ir-ritratt a fol 79 tal-process, formanti parti mir-relazzjoni teknika tal-Perit Tekniku

[17] Ikkalkolat fuq is-sehem ta' kwart (1/4) indiviż

1992 sa 1996	€832.72 fis-sena	€1,006.20 ta' ħames snin[18] (Sa Ott.)
1996 (minn Nov.)	€832.72 fis-sena	€138.79 ta' xahrejn
1997 sa 2001	€1,487.37 fis-sena	€7,436.85 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€1,930.78 fis-sena	€9,653.90 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€3,000.91 fis-sena	€15,004.55 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€3,009.64 fis-sena	€15,048.20 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€3,983.76 fis-sena	€15,935.04 ta' erba' snin
2021(sa Lulju)	€5,115 fis-sena	€2,983.75 ta' seba' xhur

Mentri fuq Porzjonijiet 1,3 u 4 f'daqqa kellha tkun:

1991	€158.36 fis-sena	€39.59 ta' sena[19]
1992 sa 1996	€255.04 fis-sena	€308.17 ta' ħames snin[20] (sa Ott.)
1996 (minn Nov.)	€255.04 fis-sena	€42.51 ta' xahrejn
1997 sa 2001	€410.75 fis-sena	€2,053.75 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€661.52 fis-sena	€3,307.60 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€1,065.38 fis-sena	€5,326.90 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€1,715.80 fis-sena	€8,579 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€2,763.32 fis-sena	€11,053.28 ta' erba' snin
2021 (Sa Lulju)	€4,045.77 fis-sena	€2,360.03 ta' seba' xhur

Illi għalhekk, a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti ircevew jew kellhom jircievu f'kera annwali għall-perjodu bejn Jannar 1991 u Awwissu 2021, is-somma ta' seba' mija u ħamsa u erbgħin Ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€745.28).

Minn naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienu jipperċepixxu l-ammont ta' wieħed u disgħin elf, seba' mija u ħmistax -il Ewro u ħdax -il ċenteżmu (€91,715.11).

Dan huwa b'mod eċċessiv aktar dak perċepit u għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

[18] Ikkalkolat fuq is-sehem ta' kwart (1/4) indiviż
[19] Ikkalkolat fuq is-sehem ta' kwart (1/4) indiviż
[20] Ikkalkolat fuq is-sehem ta' kwart (1/4) indiviż

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fil-kawza **Carmelo Azzopardi noe vs Avukat tal-Istat et** deċiza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023, il-Qorti għamlet dawn l-konsiderazzjonijiet dwar n-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati –

> 29. *Skont il-perit tekniku matul il-perjodu rilevanti t-total tal-valur lokatizju tar-raba' kien €32,419, minn liema somma għandha titnaqqas 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-liġi. F'dan il-każ ser isir tnaqqis ta' 50% minflok 20% minħabba l-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-għalqa għall-perjodu kollu rilevanti bil-valur lokatizju li ta l-perit tekniku. B'dik it-tip ta' kera hu diffiċli ferm li l-art tinkera għal skop agrikolu, meta wieħed jikkunsidra li l-art hi bagħli u f'partijiet minnha hemm il-blat.*
>
> 30. *Wara li jsir dak it-tnaqqis jibqa' bilanċ ta' ċirka €11,346. Minn dik is-somma għandha titnaqqas €530 qbiela li suppost sidien il-kera rċevew mingħand il-kerrej. Għaldaqstant il-kumpens pekunjarju li għandu jitħallas lill-atturi hu għaxart elef tmien mija u sittax-il ewro (€10,816).*
>
> 31. *Ma' dik is-somma għandha tiżdied ukoll is-somma ta' tliet elef ewro (€3,000) bħala kumpens non-pekunjarju, wara li l-Qorti qieset li Espedito Borg miet fid-19 ta' Marzu 2005 u kien biss fit-22 ta' Settembru 2021, li l-atturi fetħu l-kawża*

Għalhekk, ibbażat fuq dan kollu premess u hawn fuq konsiderat u:

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrenti setghu jipperċepixxu skont il-valur fuq is-suq huwa ta' wieħed u disgħin elf, seba' mija u ħmistax -il Ewro u ħdax -il ċenteżmu (€91,715.11);

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal tlieta u sebgħin elf, tliet mija u tnejn u sebgħin Ewro u tmien ċenteżmi (€73,372.08);

U stabbilit illi ghandu jkun hemm tnaqqis ulterjuri ta' ħamsin fil-mija (50%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' sitta u tletin elf, sitt mija u sitta u tmenin Ewro u erba' ċenteżmi (€36,686.04).

U stabbilit finalment illi irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' seba' mija u ħamsa u erbgħin Ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€745.28) – u dan iħalli bilanċ nett ta' ħamsa u tletin elf, disa' mija u wieħed u erbgħin Ewro (€35,941).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **ħamsa u tletin elf, disa' mija u wieħed u erbgħin Ewro (€35,941)**.

In kwantu għal dak li ghandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti se tillikwida d-danni non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)** wara li

qieset li l-propjeta` kienet ilha għand ir-rikorrenti mill-1996 u kien biss fl-2017 li intavolaw l-ewwel proċeduri dwarha, iżda dan id-dewmien kien attriwibbli għall-fatt li ppruvaw jaslu fi ftehim bonarju mal-inkwilin.

GĦALDAQSTANT, għal dawn ir-ragunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimat Mifsud konformament ma' dak hawn fuq deċiż, tghaddi biex:

1) **Tiddikjara u tiddeċiedi** li d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-propjeta` skond l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

2) **Tiddikjara u tiddeciedi** li l-intimat Anthony Mifsud ma jistax jibqa' jibbaża l-okkupazzjoni tiegħu tal-porzjonijiet deskritti mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu bħala Porzjon wieħed (1), tnejn (2) u tlieta (3) mill-propjeta` msejjħa tax-Xwieki limiti taż-Żejtun fuq il-protezzjoni mogħtija lilu bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

3) **Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

4) **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **ħamsa u tletin elf, disa' mija u wieħed u erbgħin Ewro (€35,941)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**.

5) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **erbgħin elf, disa' mija u wieħed u erbgħin Ewro (€40,941)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

Għal dak hawn fuq deċiz u sollevat, il-Qorti tordna illi l-ispejjes tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Finalment, il-Qorti qed tordna illi mingħajr dewmien, ir-Reġistratur tal-Qrati ghandu, a spejjes tieghu, jikkomunika kopja legali ta' din id-deċiżjoni lill-<u>Awtorita tal-Ippjanar</u> (Sezzjoni Infurzar) ghall-ahjar attenzjoni taghha sabiex mill-aktar fis tiehu l-passi opportuni skond il-ligi, inkluz u partikolarment ta' infurzar, sabiex kwalsiasi abbuz illi sar jew seta' sar fuq l-art de quo kif stabbilit f'dawn il-proceduri u certifikat mill-Perit tal-Qorti jigu indirizzati minnufih.

Il-Qorti qed tordna ukoll sabiex minghajr dewmien, ir-Registratur tal-Qrati, a spejjes tieghu, jikkomunika kopja ta' din is-sentenza lill-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni u dan sabiex, in vista ta' kostatazzjonijiet maghmula mill-Perit Giordano fir-relazzjoni tieghu f'dawn il-proceduri, fis-sens illi

a) **hemm "*strutturi mibnijin minn elementi tal-konkos precast, bricks, garaxxijiet, kmamar u tined mibnijin mhux skond is-sengha u l-arti",***
b) ***aktarx hemm attivita' kummercjali illegali "ta distribuzzjoni ta' cilindri tal-gass*",**
c) **hemm "*tinda maghmula minn hitan tal-brick u msaqqfa bi planki tal-konkos prefabbrikati" ghall-ipparkjar ta' vetturi illi "mhix mibnija skond is-sengha*";**
d) **struttura "*mibnija minn travi tal-hadid li jserrhu fuq pilastri tal-bricks u box channels imsaddin tal-hadid u msaqqfa bil-corrugated sheeting", ukoll "struttura mhix mibnija skond is-sengha*";**

hija taghmel l-verifiki u l-indagni kollha taghha u tiehu l-passi kollha skond il-ligi sabiex tara u tassikura illi kwalsiasi perikolu illi hemm ghall-intimat Mifsud inniffsu jew terzi jkun eliminat minghajr dewmien.

Il-Qorti tiehu ukoll nota ta' dak li kkostata l-Perit taghha waqt l-access mizmum u kif jirrizulta mir-rapport tieghu, fis-sens illi hemm struttura "*f'numru ta' stalel jew kmamar tal-annimali, b'art tal-konkos u msaqqfa ukoll bil-konkos li ghandu bzonn jigi rrangat jew mibdul ghax ghandu l-hadid msaddad u xibka esposta*" u qeghda ghalhekk tordna lir-Registratur tal-Qorti, sabiex a spejjes tieghu, jinnotifika din is-sentenza lill-Kummissarju ghat-Trattament Xieraq tal-Annimali sabiex hija tiehu konjizzjoni ta' dak rapportat, li jista' qed jikkawza perikolu lill-annimali mizmuma mill-intimat, u sabiex jittiehdu l-passi kollha necessarji skond il-ligi.

Il-Qorti thossha doveruza illi tordna illi jkunu notifikati dawn l-entitajiet. Taghmel dan ghaliex tistenna u tippretendi illi tittiehed azzjoni serja, effettiva u espidjenti mill-awtoritajiet msemmija, fl-interess mhux biss tas-saltna tad-dritt, fejn hadd ma ghandu d-dritt illi jiehu l-ligi b'idejh u jibni kif u fejn irid, imma ukoll fl-interess tas-sahha u s-sigurta' tal-persuna, mhux lanqas dak li jpoggi lilu nniffsu f'periklu, u finalment u mhux l-anqas, fl-interess tal-annimali li jista' hemm fuq is-sit u li ukoll jirrizulta illi qed jghixu f'periklu potenzjalment minhabba traskuragni jew nuqqas ta' hsieb tal-bniedem.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur