QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR.IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Gimgħa 27 ta' Ottubru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 105/2022 MH

Numru:

Mario Abdilla, John Abdilla, Joseph Abdilla, Marthese Said u Mary Anne Vella fil-kwalita' tagħhom ta' kuraturi tal-interdetta Cathrine Magro skont digriet nru 632/2021, Loranne Agius Raymond Agius, Carmel Magri, Angelo Magri

vs

Avukat tal-Istat u Victor Micallef

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tat-23 ta' Frar 2022** li permezz tiegħu premettew u talbu -

i. *"Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' territorju art ta' cirka tmient-itmiem mill-art tal-Imnajder fil-limiti tar-Rabat, Malta, fil-kontrada tal-Imtahleb, li*

jikkonsistu f'hames hbula u li jikkonfinaw mil-Lvant ma' beni ta' Salvatore Galea jew l-aventi kawza minnu, Nofsinhar ma' beni ta' Carmelo Caruana, u mill-Punent ma' beni ta' Pinu Cortis, jew l-aventi kawza minnhom, skond site plan hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument A".

ii. *Illi din l-art in kwistjoni hija mqabbla lill-intimat Micallef u qablu lill-mejjet missieru ghal fuq minn hamsin sena, bi qbiela ta' €12.00c fis-sena li jithallsu b'lura kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, u kienet originarjament tappartjeni lil Salvatore Callus, skond divizjoni tas-27 ta' Dicembru 1933 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument B".*

iii. *Illi Salvatore Callus miet fid-29 ta' Settembru 1956 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat "Dokument C" u l-wirt tieghu ddevolva b'testment tad-29 ta' Gunju 1954 fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana hawn anness u mmarkat "Dokument D".*

iv. *Illi huwa nnomina bhala eredi universali tieghu lil hutu Carmelo, Giovanni u Giuseppe ahwa Callus, u lin-neputijiet tieghu Giorgio Magri, Margerita Agius, u Caterina Magri llum Magro, u dan in kwantu ghal kwart indiviz kull wiehed, stante li n-neputijiet tieghu wirtuh per stirpes.*

v. *Illi l-wirt ta' Carmelo Callus intiret minn Giovanni Callus, Giuseppi Callus, u ulied Marianna Magri nee Callus.*

vi. *Illi l-wirt ta' Giuseppi Callus u Giovanni Callus intiret minn Maria Lourdes Abdilla u Rose Abdilla.*

vii. *Illi l-wirt ta' Marianna Magri intiret mit-tlett uliedha Margaret Agius nee Magri, George Magri u Catherine Magro.*

viii. *Illi l-wirt ta' Maria Lourdes Abdilla li mietet fit-2 ta' Lulju 1975 intiret minn uliedha r-rikorrenti John u Joseph Abdilla, skond denunzja nru. 3218/75, li kopja taghha hija anness u mmarkata bhala "Dokument E".*

ix. *Illi Rose Abdilla mietet fit-2 ta' Awwissu 2016 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-24 ta' Jannar 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Karl Debono, u b'dikjarazzjoni causa mortis tat-23 ta' Jannar 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono, l-wirt gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, skond "Dokument F" hawn anness.*

x. *Illi b'hekk ir-rikorrent Mario Abdilla huwa proprjetarju ta' terz indiviz mill-ghalqa in kwistjoni waqt li r-rikorrenti John Abdilla u Joseph Abdilla huma proprjetarji ta' terz indiviz iehor mill-istess ghalqa, waqt li r-rikorrenti Catherina Magro, Angelo u Carmelo Magri, Raymond u Lauren Agius, huma proprjetarji tat-terz indiviz l-iehor.*

xi. *Illi Angelo u Carmelo Magri wirtu lil George Magri u l-wirt tieghu gie debitament dikjarat causa mortis b'kuntratt tas-7 ta' Novembru 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Daniel John Bugeja, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument G".*

xii. *Illi Margaret Agius mietet fit-30 ta' April 2018, skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala "Dokument H" , u l-wirt taghha ddevolva fuq ir-rikorrenti odjerni Lauren Agius u Raymond Agius.*

xiii. Illi l-valur lokatizju ta' din il-proprjeta' huwa ferm akbar minn €12.00c fis-sena li r-rikorrenti suppost jircievu minghand l-intimat Micallef.

xiv. Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandu l-intimat Micallef huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta u dan inter alia ai termini tal-Artikolu 4 tal-istess Kap. 199.

xv. Illi l-valur tal-ghalqa de quo huwa ta' circa €560,000 u ghandha valur lokatizju sostanzjali u ghalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €12.00c fis-sena, certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien l-ghalqa u l-intimat Micallef bhala gabillotti tal-istess ghalqa.

xvi. Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jigi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba biss jekk tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinciz tal-istess artkolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar wahda minn dawn ic-cirkostanzi, is-sid huwa ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi mgieghel illi jaccetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan ghad illi tali proroga tkun qed issehh kontra l-volonta' tas-sid innifsu.

xvii. Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluz milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jagixxi ghall-varjazzjoni jew ghall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluz izda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-kaz li tkun tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi wahda mic-cirkostanzi msemmija, is-sid jkollu

effettivament jissokkombi ghall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni ohra li tista' tkun rilevanti ghall-kaz.

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

xix. Illi ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qieghdin icahhdu lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom b'karenza tal-interess pubbliku necessarju sabiex tali cahda tista' tirrizulta gustifikata, 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.

xx. Illi inoltre, d-drittijiet tar-rikorrenti qed jigu lezi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta qieghdin iwasslu ghal kontroll u interferenza fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjetà taghhom liema kontroll u interferernza jikkostitwixxu piz sproporzjonat li qed jitghabbew bih ir-rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat.

xxi. Illi apparti dan kollu l-ligi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx ghall-gabbellagg tal-qbiela tar-raba` waqt li fondi ohra ossia proprjeta` immobbiljari ohra il-kirjiet taghhom wara l-1 ta' Gunju 1995 jistghu jigu terminati ghax iz-zmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.

xxii. *Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-mittenti ma jistghu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba` peress illi minkejja li l-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini huma ghandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Ligi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jircievu l-qbiela irrizorja ta' €12.00c fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghalqa de quo fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas €560,000.*

xxiii. *Illi kull awment li jista talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irrizorju u ma jikkombacjax mal-valur lokatizju tal-ghalqa fis-suq, oltre illi t-talba taghhom ghar-ripreza tal-istess ghalqa diga' giet michuda skond is-sentenzi surreferiti.*

xxiv. *Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux jzidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.*

xxv. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza 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 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.*

xxvi. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz 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 ghalhekk il-principju ta' proporzjonalita' kif*

gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

xxvii. Illi zgur ma jistax jigi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjaw ghad-dritt taghhom biex huma jircievu kera gusta ghal-hwejjighom stante li ilhom jippruvaw jizgombraw lill-inkwilini ghal tul ta' zmien, imma dan huwa impossibli.

xxviii. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom 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 bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu 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).

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

xxx. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet 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-Ligijiet ta' Malta mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn proprjeta immobbiljari u ohra ossia bejn fondi urbani ghax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummercjali huwa ghalqa imma xorta fond urban u ghalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet

kostituzzjonali kif protetti taht 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 ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u fejn gie deciz impost kirja unilaterali ghal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin originali minghajr ebda limitu u minghaj ma pprovditilhom kera gusta u ekwa u ghalhekk fic-cirkostanzi huma ghandhom jircievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-izgumbrament mill-fond stante l-piz zejjed li r-rikorrenti qed jerfghu minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanc bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.

xxxi. Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diga' ppronunzjat ruhha f'dan ir-rigward, fil-kawza Rikors Nru. 133 / 2018 / 1 fl-ismijiet J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET, deciza fit-23 ta' Novembru 2020, fejn fuq talbiet simili ghal dawk tal-kawza odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-socjeta rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taht 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. Illi ssir referenza wkoll ghas-sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-18 ta' Marzu 2021 fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat tal-Istat et****, fejn il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) ddecidiet illi l-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta huma lezivi u li l-intimati f'dik il-kawza ma setghux jkomplu jgawdu l-lokazzjoni taht il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.*

GHALDAQSTANT*, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:*

(I) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Victor Micallef (K.I. 349367M) ghat-territorju art ta' cirka tmient-itmiem mill-art tal-Imnajder fil-limiti tar-Rabat, Malta, fil-kontrada tal-Imtahleb, li jikkonsistu f'hames hbula u li jikkonfinaw mil-Lvant ma' beni ta' Salvatore Galea jew l-aventi kawza minnu, Nofsinhar ma' beni ta' Carmelo Caruana, u mill-Punent ma' beni ta' Pinu Cortis, jew l-aventi kawza minnhom, skond site plan "Dokument A", u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.*

(II) ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom ossia t-territorju art ta' cirka tmient-itmiem mill-art tal-Imnajder fil-limiti tar-Rabat, Malta, fil-kontrada tal-Imtahleb, li jikkonsistu f'hames hbula u li jikkonfinaw mil-Lvant ma' beni ta' Salvatore Galea jew l-aventi kawza minnu, Nofsinhar ma' beni ta' Carmelo Caruana, u mill-Punent ma' beni ta' Pinu Cortis, jew l-aventi kawza minnhom, skond site plan "Dokument A", 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-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtiha ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz ir-ripresa tal-proprjeta de quo.*

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

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

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

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-5 ta' Mejju 2022**[1] permezz ta' liema eċċepixxa –

1. Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar it-12 t'April 2022, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar it-22 t' April 2022, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta;

2. Illi in suċċint, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw illi l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed jagħti dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimat Victor Micallef għar-raba' ta' ċirka tmient-itmien mill-art tal-Imnajder, fil-limiti tar-Rabat Malta, fil-kontrada tal-Imtaħleb, u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem u fl-Artikolu 6 ta' l-istess Konvenzjoni;

[1] Fol 151 et seq

3. Illi l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrispinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha *stante* illi tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;

4. Illi l-ewwel nett, ir-rikorrenti jridu jressqu prova konvinċenti li l-proprjeta' inkwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u prova tat-titolu tal-qbiela / li l-intimat Victor Micallef huma l-avanti-kawża tad-defunt missieru;

5. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-għalqa f`idejhom minħabba l-obbligi tar-rilokazzjoni. Anzi l-**artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta** jsemmi għadd kbir ta` sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista` ma tiġġeddidx;

6. Illi lanqas huwa mistħoqq l-ilment tar-rikorrenti fejn jgħidu li huma ma jistawx jawmentaw l-qbiela. Skont l-**artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jista' jintalab mis-sid jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tiegħu tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess parti ta' Malta. Dan ifisser li jekk sid il-kera juri li fil-qrib hemm art oħra paragunabbli għal tiegħu, fejn il-valur tal-kera mħallas ikun ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera li jkun qiegħed jirċievi hu, allura dak is-sid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tiegħu jogħla daqs l-ammont tal-kera li jkun qiegħed jitħallas fuq ir-raba' simili għal tiegħu;

7. llli safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw it-tħaddim **tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta** fuq is-saħħa **tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, dan ma jistax jiġi mistħarreġ. Dan qiegħed jingħad għaliex skont l-**artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f`dan l-artikolu m`għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta` xi ħaġa safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjeta` li sseħħ fil-kuntest ta` kirja;

8. llli f`kull każ ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta` ġidhom taħt **l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed ikun jista` jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża` minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta` esproprijazzjoni ta` xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta r-rikorrenti ma

tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha 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;

9. 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-lstat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta` proprjeta` skont l-interess ġenerali. F`dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-lstat 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 odjern, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta` prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b`mod ġenerali. Jiġi b`hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap 199 għandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

10. Illi dwar l-ilment mibni fuq **l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni** u l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*"procedural fairness"* ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma` xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

11. Illi jiġi b'hekk li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhijiex mistħoqqha;

12. Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati mill-imsemmija għalqa. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat **ir-risposta tal-intimat Victor Micallef tas-7 ta' Lulju 2022**[2] permezz ta' liema eċċepixxa –

1. Illi preliminarjament, l-esponent mhuwiex il-legittimu kontradittur stante li ma jistax iwiegeb ghall-allegat ksur ta' dritt fundamentali, u konsegwentement, ghandu jigi liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi preliminarjament ukoll r-rikorrenti jridu jipprovaw t-titolu u l-provenjenza tad-dritt minnhom allegat.

3. Illi fil-mertu r-rikkorrenti ma qeghdin isofru minn ebda lezjoni tad-drittijiet taghhom, u/jew diskriminazzjoni skont kif allegat mil-istess fir-rikors promotur, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza u f'kull kaz jispetta lir-rikorrenti li jressqu prova ta` dak allegat minnhom.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponent jissottometti s-segwenti:

i) illi huwa jiddetjeni titolu validu bi qbiela fir-rigward tal-porzjon at imsejha tal-Imnajder fil-limiti tar-Rabat, Malta, fil-kontrada tal-Imtahleb;

ii) illi l-imsemmija raba ilha tinhadem taht titolu validu ta' qbiela li jirrikonoxxi lill-esponent Micallef flimkien mall-familja Galea ghall-iktar minn sebghin (70) sena kif del resto tippermetti l-ligi ai temrini tal-Kap 199 tal-Ligijiet

[2] Fol 161 et seq

ta' Malta u l-hlas tal-istess qbiela dejjem thallset u kienet tigi accettata sa anki minghand ilpredecessuri tar-rikorrenti bla riserva;

ii) illi jekk gialadarba r-rikorrenti akkwistaw it-titolu ta' sidien tal-art, tali porzjon art kienet gia hekk suggetta ghal-qbiela skont il-ligi, u rikorrenti ghalhekk sa minn meta akkwistaw it-titolu jekk inhu l-kaz l-imsemmi porzjon art kienu accettanti ta` tali qbiela, u din l-accettazzjoni hi nkompatibbli mall-azzjoni promossa u l-prosegwiment ta` din l-azzjoni.

5. Illi t-talba ghall-izgumbrament tal-intimat hija ukoll infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta.

Illi konsegwentement, l-esponent jopponi ghat-talbiet tar-rikorrenti u jitlob li l-istess talbiet ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-provi mressqa u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Michael Lanfranco dwar il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni għall-perjodu mill-1987 sal-2022.

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti jippremettu li huma sidien ta' art ġewwa tal-Imnajder fil-limiti tar-Rabat, Malta, liema proprjeta' ilha mqabbla lill-intimat Victor Micallef u qablu lid-defunt missieru għal għexieren ta' snin. Il-qbiela hija pagabbli kull sena u tiġġedded ai termini tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta).

Ir-rikorrenti jilmentaw li b'riżultat tat-tħaddim ta' din il-liġi huma jinsabu kostretti li-

- ma jvarjawx u ma jimmodifikawx il-kundizzjonijiet lokatizji inkluż ir-rata ta' kera pagabbli jekk mhux bi ftehim bil-miktub u skont iċ-ċirkustanzi limitati elenkati fl-artikolu 3 tal-Att;
- jibqgħu iġeddu b'mod indefinit tali lokazzjoni sakemm ma timmanifestax ruħha waħda miċ-ċirkustanzi limitati elenkati fl-artikolu 4 tal-istess Att;
- jaċċettaw li kull klawsola jew kondizzjoni li ċċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti bl-Att, anke jekk bil-kunsens tal-inkwilin stess, tkun nulla u bla effett skont l-artikolu 14 tal-Att.

Konsegwentement ir-rikorrenti jallegaw li d-dispożizzjonijiet tal-Att imsemmi, nkluż iżda mhux limitat għall-artikoli surreferiti, huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom għax qed jikkonċedu rilokazzjoni ndefinita lill-intimat Victor Micallef u qed jiksru d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni") u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Qegħdin jiġu mitluba wkoll rimedji opportuni biex jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tagħhom l-intimati jirrespingu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Sintetikament mill-atti jirriżulta li -

1. Fix-xhieda tiegħu r-rikorrent Mario Abdilla[3] ta rendikont tal-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq l-art in kwistjoni flimkien mal-produzzjoni tal-atti notarili relattivi. Huwa spjega wkoll ir-raġunijiet li wasslu biex ir-rikorrenti ntavolaw il-proċeduri odjerni. Jixtieq li jieħdu lura l-art sabiex jaħdmu fiha jew sabiex jużawha għal skopijiet ta' rikrejazzjoni. Qal ukoll li meta mar fuq il-post f'Awwissu, fi żmien li jinqata' l-għeneb, ma kienx hemm prodott. Semma wkoll li intimat Micallef għandu mansab u jista' jkun li jdaħħal terzi fiha. U hemm parti mill-għalqa li fiha l-intimat jitfa xi skart. Ġew esebiti xi ritratti meħudin f'Awwissu 2020[4]

2. Tressqu wkoll xhieda u dokumentazzjoni fosthom dwar il-Policy tal-Istat dwar il-Qbiela tar-raba' u b'mod partikolari l-LG5[5], il-vijabilita' ekonomika tal-agrikoltura f'Malta anke b'rabta mal-ħlas tal-qbiela[6] eċċ;

3. L-intimat Victor Micallef xehed li[7] huwa kien ilu jaħdem ir-raba in kwistjoni sa minn tfulitu u qablu kien hemm missieru. Parti mill-għalqa hija agrikola u parti xagħri. Fil-parti agrikola huwa jagħmel id-dwieli tal-għeneb u esebixxa voucher tal-għeneb iswed tal-11 t'Awwissu 2022[8]. Tal-għeneb abjad ma preżentax

[3] Affidavit a fol 8 et seq u xhieda viva voce a fol 216A et seq
[4] Fol 258
[5] Fol 199 et seq u fol 211 et seq
[6] Fol 276 et seq
[7] Affidavit a fol 218 et seq u xhieda viva voce a fol 216K et seq
[8] Fol 224

voucher għax miegħu kellu prodotti oħrajn minn għelieqi oħrajn. Huwa esebixxa wkoll xi ritratti tal-għalqa[9].

Qabel huwa kien jiżra wkoll basal u ful. Fil-parti tax-xagħri hemm biċċa li tinżera bil-qamħ u silla. L-intimat qal li xogħolu huwa bħala bidwi *full-time*[10]. Jaħrat l-għalqa 3 darbiet f'sena u jiżbor id-dwieli darba f'sena. Parti mill-prodott idaħħlu l-pitkalija u parti jagħsru għalih. Mal-awtoritajiet kompetenti hemm reġistrati b'kollox 400 siġra fuq l-art in kwistjoni[11]. Huwa ma jiħux sussidju mill-Ewropa fuq id-dwieli għax ma kienx applika iżda kien ħa fuq l-inġenji. Xehed li dakinhar li kellu jsir l-aċċess mill-perit tal-Qorti huwa dam jistenna iżda mbagħad kellu jitlaq għax kellu l-għeneb diġa' mgħobbi fit-trakk. Dwar ir-ritratt tal-iskart esebit mir-rikorrent huwa qal li ġieli kien ikun hemm min jitfa l-iskart u wara anke jaħarquh. Ġieli anke jkun hemm min jagħti n-nar mit-triq u jinħaraq ix-xagħri wkoll.

L-intimat Micallef esebixxa wkoll dikjarazzjoni annwali tal-ħsad tal-għeneb għas-snin 2021 u 2022[12].

4. L-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Michael Lanfranco preżenta relazzjoni dwar l-art mertu tal-kawża[13]. Huwa għamel aċċess fuq il-post fl-10 t'Awwissu 2022. Huwa ddeskriva l-proprjeta' bħala art bi ftit ħamrija, blat fil-wiċċ u xagħri apparti partijiet żgħar li għandhom xi ħamrija u huma kkultivati.

L-ewwel żewġt iħbula jintużaw kważi esklussivament għall-insib u għandhom mansab li tikkonsisti f'kamra bil-parapett u roqgħa li tintuża sabiex jintramaw ix-

[9] Fol 225 et seq
[10] Fol 223
[11] Fol 226 u 227
[12] Fol 267
[13] Fol 182 et seq

xbiek. Parti min dawn iż-żewġt iħbula fiha xi ħamrija u l-ħamrija kienet maħruta fiż-żmien tal-aċċess. F'dik il-parti tal-proprjeta' l-ħitan kienu fi stat ħażin ta' manutenzjoni u kien hemm xi skart mormi f'diversi partijiet tal-istess ħbula.

It-tielet u r-raba' ħbula jikkonsistu f'parti li tinħadem u f'parti xagħri. Il-perit innota li fil-parti kkultivata l-ħamrija kienet maħruta u kienet imħawla bid-dwieli. Minn naħa l-oħra l-maġġoranza ta' dawn id-dwieli kienu xjuħ u ma jrendux ammont ta' frott sostanzjali.

L-aħħar ħabel kien prinċipalment art xagħri u blat fil-wiċċ. F'din il-parti tal-proprjeta' kien hemm diversi lasti li jintużaw għar-rimi ta' gabjetti waqt l-istaġun tal-kaċċa u nsib. Kien hemm ukoll dura u għadd kbir ta' skrataċ li għall-perit kien ifisser li dik il-parti hija art li tintuża għall-kaċċa.

Il-perit Lanfranco ddikjara wkoll li fil-fehma tiegħu l-użu prinċipali tal-għalqa hija waħda rikrejazzjonali għaliex il-biċċa l-kbira tal-għalqa hija użata għall-kaċċa u l-insib. Qal ukoll li l-parti agrikola tal-proprjeta' hija limitata ferm. Qal ukoll li proprjetajiet bħalma huma l-partijiet ta' din il-proprjeta' li huma użati għall-kaċċa huma mfiċċija ħafna mid-dilettanti tal-kaċċa u nassaba.

Il-perit Lanfranco ta l-istima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' mertu tal-proċeduri odjerni skont is-suq ħieles għall perjodu mill-1987 sal-2022.

Fir-rigward tar-rapporti tal-esperti nkarigati mill-Qorti ssir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[14] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-

[14] Rik 988/08

*konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami (“**Grima vs Mamo et noe**” – Qorti tal-Appell – 29 ta’ Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - “**Cauchi vs Mercieca**” – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; “**Saliba vs Farrugia**” – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; “**Tabone vs Tabone et**” – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; “**Calleja noe vs Mifsud**” – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u “**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**” (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta’ talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli” – (“**Bugeja et vs Muscat et**” – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967).”*

Fid-dawl ta’ dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta’ rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m’għandhiex b’mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta’ tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Michael Lanfranco fir-relazzjoni peritali tiegħu li mhumhiex korretti,

ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. Fir-raba' u t-tieni eċċezzjoni rispettivament tal-intimati Avukat tal-Istat u Victor Micallef jingħad li r-rikorrent għandu jġib prova dwar it-titolu tiegħu fuq il-fond mertu tal-kawża. L-Avukat tal-Istat jisħaq ukoll li r-rikorrenti għandhom juru li l-proprjeta' in kwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fl-ewwel lok, dwar il-prova tat-titolu fuq il-fond, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-provi mressqa mir-rikorrenti mhumhiex suffiċjenti sabiex jegħlbu din l-eċċezzjoni għax isostni li mhux ir-rikorrenti kollha rnexxilhom jikkoroboraw il-provenjenza tat-titolu tagħhom bid-dokumentazzjoni notarili relattiva.

Madankollu, kif ġie sottolineat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** :-

*"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel*

Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Fl-isfond ta' dawn il-prinċipji l-Qorti tirrileva li filwaqt li huwa minnu li ġew preżentati d-dokumenti relattivi li juru l-provenjenza tat-titolu ta' uħud mir-rikorrenti u mhux ta' kollha, jirriżulta li fl-affidavit tiegħu r-rikorrent Mario Abdilla elenka bil-ġurament u b'mod dettaljat l-akkwist tit-titolu ta' kull wieħed mir-rikorrenti fuq tali proprjeta' permezz ta' suċċessjoni mill-antenati tagħhom fuq perjodu ta' għexieren ta' snin. Għalhekk għall-fini ta' din il-kawża l-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ssodisfaw il-prova tal-jedd tagħhom fuq l-art in kwistjoni. Di piu', fil-kors tal-kawża, ħadd mill-intimati ma kkontesta tali provi b'evidenza kuntrarja. U lanqas talbu provi jew kjarifiki ulterjuri dwar it-titolu tar-rikorrenti nonostante li d-difensur tal-Avukat tal-Istat stess kien għamel kontro-eżami tar-rikorrent Mario Abdilla dwar l-affidavit tiegħu.

Dwar il-parti tal-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fejn qed jiġi mitlub li r-rikorrenti għandhom juru li l-proprjeta' in kwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tirrileva li mill-provi ntwera li t-titolu ta' lokazzjoni li għandu l-intimat Micallef fuq l-art huwa wieħed agrikolu fejn kif anke muri partikolarment mill-ktieb tal-kera il-ħlas tal-qbiela jitħallas b'lura kull 15 t'Awwissu ta' kull sena u dan ai termini tal-istess Kap 199 tal Liġiet ta' Malta.

Għaldaqstant **il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-eċċezzjonijiet tal-intimati.**

2. **Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Victor Micallef** jingħad li huwa m'huwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante li talbiet simili għandhom jiġu diretti lejn l-Istat.

Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li r-rikorrenti qed jattakkaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat, u mhux ċittadini privati, li jġorr ir-responsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża.

Madankollu, in kwantu l-mertu tal-proċeduri odjerni hija proprju l-art imqabbla lill-intimat Micallef, il-konsegwenzi ta' tali kawża fl-eventwalita' li jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrenti jistgħu jaffetwawh direttament. Dan partikolarment fid-dawl tal-fatt li bħala rimedju fit-tieni talba, r-rikorrenti qed jitolbu r-ripresa tal-proprjeta' *de quo*. Konsegwentement dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex l-intimat Micallef ikun parti mill-kawża u jiddefendu l-pożizzjoni tagħhom *qua* nkwilini residenti fil-fond.

F'dan il-kuntest il-Qorti tirreferi għall-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** fejn b'referenza għal eċċezzjoni simili fil-kuntest tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ingħad hekk:

"Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawża ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et****. Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.*

Il-Qorti qalet hekk :-

"Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f`diversi okkażjonijiet dwar il-leġittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ċċitati f`kawżi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

Fil-każ fl-ismijiet ***Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et*** *(Kost. 7 ta` Diċembru 1990) ġie ribadit li :*

"F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Iżda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et****. (29 ta` Mejju 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "*

Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, ad eżempju fil-każ fl-ismijiet* ***Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et*** *(22 ta` Frar 2013) iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt,

u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** *[2000] Vol.LXXXIV.II.42;App.* ***C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico*** *15.01.1992)"*

- omissis-

" [13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjugi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom"

Dan il-ħsieb ġie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet ***Sam Bradshaw et v l-AG et.*** *(6 ta` Frar 2015):*

"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimi kuntradittur." (ara wkoll* ***Cedric Mifsud nomine v Avukat Ġenerali et.*** *-Q.K. 31 ta` Jannar 2014; ***Perit Joseph Barbara v On.Prim`Ministru*** *-Q.K. 31 ta` Jannar 2014).*

Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu

12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi imsemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur."

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Ċ. MERTU

Fl-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti qed tintalab dikjarazzjoni li bit-tħaddim tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Att imsemmi, qegħdin jagħtu rilokazzjoni ndefinita lill-intimat Micallef b'dana li rrendew impossibbli r-ripresa tal-pussess ta' din l-istess proprjeta'. Dan qiegħed allegatament iwassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni kif protetti bl-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni") u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Ir-rikorrent noe qed jitlob rimedji xierqa inkluż ir-ripresa tal-għalqa *de quo*.

Il-Qorti tinnota li l-għan tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta huwa li jirregola l-kiri mill-ġdid ta' raba' u biex jipprovdi għall-ħwejjeġ konnessi u anċillari. Speċifikatament, l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Att kif viġenti fl-epoka tal-intavolar tal-kawża odjerna u kwindi qabel ma ġew fis-seħħ l-emendi bl-Att XXII tal-2022[15] kienu ipprovdu hekk-

3.*(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jagħmel xi tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja f'egħluq it-terminu tagħha, jekk ma jkunx sar ftehim bil-miktub mal-kerrej, hu għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih dettalji tat-tibdil propost, ippreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha t-terminu jagħlaq.*

(2) Il-Bord ma għandu japprova ebda kondizzjonijiet ġodda li jkunu jinsabu f'xi rikors jekk jiġi ipprovat li –

(a) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba', waqt il-perijodu ta' tmien snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, mill-kerrej stess jew minn membru tal-familja, mingħajr ma huma kienu taħt xi obbligu li jeffettwaw dawk il-benefikati; jew

(b) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba' bl-użu ta' fondi provduti mill-Gvern jew f'isem il-Gvern fil-forma ta' għotja jew f'xi forma oħra li, salv it-tħaris tal-kondizzjonijiet li jirregolawil-provvista ta' dawk il-fondi, ma timplikax ħlas lura; jew

[15] Dan l-Att ġie pubblikat fit-23 ta' Diċembru 2022 u daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023

(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.

(3) Il-Bord jista', minflok ma jiċħad il-kondizzjonijiet ġodda proposti minn sid il-kera, jimmodifikahom u japprovahom safejn ikunu ġustifikati bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet li hemm fil-paragrafi (a), (b) u (ċ) tal-aħħar subartikolu qabel dan:

Iżda f'ebda każ ma għandhom dawk il-kondizzjonijiet ikunu anqas favorevoli għal sid il-kera minn dawk tal-aħħar kirja preċedenti."

*"**4.**(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih –*

(a) raġunijiet dettaljati l-għala jrid jieħu lura l-pussess, u

(b) talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu,u jiġi ippreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data lifiha tagħlaq il-kirja:

Iżda, meta xi kirja bħal dik ma tagħlaqx fil-15 ta' Awissuta' xi sena, ebda deċiżjoni li tapprova dak it-teħid lura ta' pussess ma għandha sseħħ qabel il-15 ta' Awissu li jiġi wara d-data tat-terminazzjoni tal-kirja korrenti.

(2) Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li –

(a) jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoliminnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment għal perijodu ta' mhux anqas minn erba'snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni; jew

(b) jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-kostruzzjoni fuqu ta' bini għal skopijiet ta' residenza,negozju jew industrjali; jew

(ċ) ir-raba' jkun ġie sullokat jew il-kirja tiegħu tkun ġiet trasferita mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna oħra li ma tkunx xi kerrej ieħor tal-istess raba'jew membru tal-familja; jew

(d) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju; jew

(e) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej ikun naqas, relattivament għal żewġ perijodi jew iżjed, li jħallas il-kera, f'kull okkażjoni, fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-ġurnata li fiha sid il-kera jkun talbu bil-miktub biex iħallas; jew

(f) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara,ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba':

Iżda ċ-ċirkostanza msemmija fil-paragrafu (a) ma tkunx raġuni biżżejjed biex jiġi milqugħ ir-rikors ta' sid il-kera, jekk il-kerrej jipprova li r-raba' in kwistjoni jkun fonti importanti tal-għajxien tiegħu u tal-familja tiegħu u jekk il-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jiġi milqugħ:

Iżda wkoll, meta r-raba' jinkludi razzett li jkun użat mill-kerrej bħala l-uniku post ta' residenza tiegħu u tal-familja tiegħu, iċ-ċirkostanza msemmija taħt il-paragrafu (b) ma tkunx raġuni biżżejjed biex jiġi milqugħ ir-rikors ta' sid il-kera jekk il-kerrej ma jitħallix iżomm dak ir-razzett bil-kera u taħt il-kondizzjonijiet li jiġu stabbiliti mill-Bord jew jekk ma jkunx provdut minn sid il-keradar oħra fejn joqgħod, raġonevolment tajba għall-mezzi tiegħu ugħall-mezzi tal-familja tiegħu u għall-bżonnijiet tagħhom dwar il-kobor.

(3) Meta parti biss mir-raba' tkun meħtieġa għal xi wieħed mill-iskopijiet imemmija fis-subartikolu (2)(a) jew (b) u l-kejl tal-bqija ta' dik l-art teċċedi 124 metru kwadru, il-kerrej jista' jitlob lill-Bord u l-Bord għandu jordna illi l-kirja tiġi mġedda relattivament għal bqija tar-raba', taħt dawk il-kondizzjonijiet kif il-Bord, wara li jieħu kont tal-kondizzjonijiet tal-aħħar kirja ta'qabel, jista' jidhirlu xieraq li jistabbilixxi.

(4) Meta sid il-kera jieħu pussess lura tar-raba' jew ta' parti minnu bis-saħħa ta' deċiżjoni tal-Bord bażata fuq is-subartikolu(2)(a), huwa għandu jħallas lill-kerrej kumpens xieraq għal kullbenefikat agrikolu li jkun sar mill-kerrej jew minn membru tal-familja fl-imsemmi raba' jew parti minnu matul il-perijodu ta'tmien snin konsekuttivi minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni.

(5) Meta sid il-kera jieħu pussess lura tar-raba' jew ta' parti minnu bis-saħħa ta' deċiżjoni tal-Bord bażata fuq is-subartikolu(2)(b), huwa għandu jħallas lill-kerrej kumpens xieraq kif provdut fl-aħħar subartikolu qabel dan u, barra minn

dan, ammont daqs il-valur tal-prodotti miġbura mill-kerrej jew minn membru tal-familja mill-imsemmi raba' jew parti minnu, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż li jkunu saru għall-koltivazzjoni tiegħu, fl-aħħar erba' snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni:
Iżda ma għandhomx jitnaqqsu bħala parti minn dawk l-ispejjeż il-prezz tax-xogħol tal-kerrej stess jew tax-xogħol ta' xi membru tal-familja fir-raba' jew parti minnu.

(6) L-ammont li għandu jitħallas skont is-subartikolu (4) jew (5) għandu jiġi stabbilit mill-Bord, suġġett għal appell kif provdut skont l-artikolu 10. Dak l-ammont għandu jitħallas lill-kerrej fi żmien xahar mid-data li fiha d-deċiżjoni li tawtorizza t-teħid lura tal-pussess tkun finali fil-partijiet kollha tagħha. Fin-nuqqas ta' dak il-ħlas f'dak iż-żmien l-imsemmija deċiżjoni tkun mingħajr ebda effett.

(7) Jekk il-kerrej jerġa' jieħu l-pussess ta' xi raba' jew ta' parti minnu bis-saħħa ta' deċiżjoni tal-Bord skont l-artikolu 13, huwa għandu jħallas lura lill-sid il-kera kull ammont riċevut relattivament għar-raba' jew parti minnu skont is-subartikolu (4) jew (5)."

*"**14.** Kull klawsola jew kondizzjoni li tippriva lill-kerrej minn xi benefiċċju mogħti b'dan l-Att, sew jekk dik il-klawsola jew kondizzjoni tkun ġiet stipulata qabel ma jibda jseħħ dan l-Att sew wara, tkun nulla u bla effett."*

<u>Allegat ksur tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni</u>

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta`xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta`xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta`xi liġi għat-teħid ta`pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta`xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

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

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

*Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex **jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`** skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

L-Avukat tal-Istat jilqa' għal dawn it-talbiet tar-rikorrent noe bl-argumenti li –

- din it-talba mhijiex mistħoqqa għax mhux minnu li l-Kap 199 jagħmilha mpossibbli għas-sidien li jieħdu lura l-għalqa f'idejhom u dan in vista tal-

artikolu 4 tal-Att li jsemmi numru ta' ċirkostanzi fejn il-lokazzjoni tista' ma tiġġeddidx (**il-ħames eċċezzjoni**);

- safejn mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni l-azzjoni tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda ai termini tas-subartikolu (2) (f) tiegħu (**eċċezzjoni numru sebgħa**);

- ir-rikorrenti jistgħu jitolbu miljorament fil-kundizzjonijiet tal-kirja ai termini tal-artikolu 3 tal-Kap 199 (**eċċezzjoni numru sitta**);

- il-Kap 199 ma jiksirx l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għax bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni (**eċċezzjoni numru tmienja**);

- safejn l-ilment huwa mibni fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali speċjalment ta' art agrikola. Il-Kap 199 għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għax iħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli; u (iii) jżomm bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu (**eċċezzjoni numru disgħa**).

Minn naħa tiegħu l-intimat Micallef jilqa' għal dawn it-talbiet tar-rikorrent noe bl-argumenti li huwa għandu titolu validu fil-liġi fir-rigward tal-qbiela mertu tal-kawża, liema qbiela ilha tiġi rikonoxxuta u aċċetatta mis-sidien għal għexieren ta' snin (**ir-raba' eċċezzjoni**).

Fil-każ fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs l-Avukat tal-Istat et deċiż fit-13 ta' Lulju 2023** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk in materja -

"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`.

(…….)

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 iddisposizzjoniijiet 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."

Dwar **l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni**, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ **Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et deċiż fil-31 ta' Mejju 2023 -**

"27. Fir-rigward tat-tieni aggravju l-Qorti tibda billi tirrileva li l-għan leġittimu tal-leġiżlazzjoni hija kwistjoni li trid tiġi determinata oġġettivament, b'referenza għall-iskop li għalih il-leġiżlatur ikun ippromulga l-leġiżlazzjoni inkwistjoni. Il-Qorti hi konxja mill-fatt li l-qasam tal-biedja hu soċjalment importanti ħafna għaliex jgħin biex il-popolazzjoni tkun auto suffiċjenti għal dak li hu ikel li jiġi mill-art bil-ħidma tal-bidwi. Dan jinħass aktar u aktar meta jkun hawn nuqqas ta' prodott li jiġi mpurtat jew isseħħ xi kalamità, jew pandemija bħalma seħħ riċentement. Għalhekk l-argumenti magħmula mill-appellanta dwar l-allegat abbuż tal-liġi huma assolutament irrelevanti għall-finijiet ta' dan l-aggravju………

(…….)

29. Il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti però li m'hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2)

isemmi diversi ċirkustanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja, il-liġi xorta waħda timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjetà tiegħu, u dan mingħajr kumpens ġust. Inoltre, kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta kkonsidrat li l-liġi ma timponi l-ebda limitu dwar kemm tista' tiżdied il-kera mill-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba'. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et*** *(Kost., 23/11/2020) fejn ġie spjegat hekk fuq din il-kwistjoni:*

"Madankollu ma huwiex għalkollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żjieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera reċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żjidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tassuq ħieles.

15. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu".

30. Il-Qorti tosserva li l-liġi impunjata ma nbiddlet bl-ebda mod minn kif kienet meta ngħatat is-sentenza ċitata. Bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023 żdied l-Artikolu 4(2A) li fih hemm mekkaniżmu fejn il-kirja ġusta tar-raba' għal użu agrikolu tista' tiġi stabbilita b'mod li ma teċċedix 1.5 fil-mija fis-sena tal-valur tal-art libera u franka. Hemm ukoll dispożizzjoni ta' żieda ta' 2 fil-mija fejn ir-raba' tinkludi razzett. Din il-kera tista' tiżdied kull tmien snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jilħqux ftehim mod ieħor. Din l-emenda fil-liġi

hi ntiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens sħiħ għal ġeneralità tal-tal-każiijiet kollha, però meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma hu dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

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

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

Il-Qorti tikkondividi pjenament ma' dan l-insenjament ċitat fiż-żewġ sentenzi appena msemmija u għalhekk sejra tabbraċċjah u tagħmlu tagħha.

Ma' dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti żżid dan li ġej għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li minn żmien għal zmien jilleġisla bil-għan li jissalvagwarda s-settur agrikolu f'Malta, inkluż li jintrometti

fl-użu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi settur partikolari huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' sidien tal-artijiet agrikoli. Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Hija l-fehma ferma tal-Qorti li fil-każ odjern, il-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma pprovdiex għal salvagwardji adegwati favur is-sidien ta' għelieqi simili għal dik odjerna u milquta b'tali liġi, b'dana li allura b'applikazzjoni għall-fattispeċje tal-każ odjern ir-rikorrenti huma kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom;

3. Dwar id-difiża tal-intimat li huwa għandu titolu validu fil-liġi fir-rigward tal-qbiela mertu tal-kawża u li tali qbiela ilha tiġi rikonoxxuta u aċċetatta mis-sidien għal għexieren ta' snin, l-Qorti tirrileva li dan ma jnaqqas xejn mid-dritt tar-rikorrenti li jressqu l-ilmenti kostituzzjonali odjerni u lanqas huma ostaklu għas-sejbien ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti tenut kont li l-istess intimat qed iserraħ id-difiża tiegħu fuq l-istess liġi li qed tiġi mpunjata.

4. Dwar l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ai termini tal-artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni l-Qorti tirreferi għal dak li ngħad fil-każ suċċitat **Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et –**

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

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

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

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

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

12. Il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa infondat. L-Artikolu 37(2)(f) jipprovdi espressament li l-Artikolu 37 ma japplikax għal dak li jirrigwarda t-tehid ta' proprjetà bħala inċidentali għall-kirja. Il-Qorti tosserva però li permezz ta' din il-kawża l-attriċi mhijiex qed tilmenta dwar tehid ta' proprjetà, il-pussess ta' liema ġie wara kollox mogħti liberament lill-inkwilin mill-awturi tal-attriċi meta sar il-ftehim ta' kera. L-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-kontroll ta' użu tal-proprjetà tagħha, primarjament billi skont hi l-liġi ġġiegħla tkompli ġġedded il-kera u timponi kondizzjonijiet li joħolqu piż individwali eċċessiv kontra tagħha. Inoltre, parti sostanzjali mill-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-quantum tal-kera pagabbli lilha b'konsegwenza tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kwistjoni li

dwarha żgur mhijiex eskluża l-applikabbilità tal-Artikolu 37 permezz tas-sub-inċiż ċitat mill-Avukat tal-Istat.

13. Għaldaqstant dan l-aggravju qed jiġi miċħud."

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti ssib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjonijiet enumerati minn ħamsa sa disgħa tal-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll ir-raba eċċezzjoni tal-intimat Micallef.

Minn meta għandu jibda jgħodd dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali

Permezz tad-difensur tagħhom, ir-rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex il-valur lokatizju tal-proprjeta' jiġi kalkulat mill-perit tal-Qorti sa mis-sena 1987[16] u ċioe' s-sena li fiha daħlet fis-seħħ il-Konvenzjoni bħala parti mill-liġi tagħna ai termini tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tinnota li l-provenjenza tat-titolu ta' uħud mir-rikorrenti fuq il-proprjeta' in kwistjoni hija dovuta għal wirt li ddevolva wara s-sena 1987.

Il-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħal dawn ir-rikorrenti msemmija jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien ta' dik il-parti tal-proprjeta' mertu tal-kawża.

[16] Seduta tal-15 ta' Lulju 2022

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[17] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[18].

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

"Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-

[17] **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

[18] **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrenti ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-predeċessuri tagħhom stante li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlu fiż-żarbun tagħhom bħala eredi.

Kwindi dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali fuq il-proprjeta' kollha mertu tal-kawża ser ikun meqjus li beda mit-30 t'April 1987 u ċioe' minn meta l-Konvenzjoni saret parti ntegrali fil-liġi Maltija permezz tal-Kap 319[19].

Għal kull buon fini jiġi sottolineat li għalkemm fil-kawża odjerna hemm ilmenti mhux biss Konvenzjonali imma anke Kostituzzjonali, kif ingħad fil-każ surreferit **Catherine Cauchi vs l-Avukat tal-Istat et**–

[19] Ara artikolu 7 tal-Att

"Jirriżulta wkoll illi l-ksur lamentat ġie kkunsidrat favorevolment minn dawna l-Qrati bis-saħħa ta' deċiżjonijet prettament konnessi mal-Konvenzjoni."

Għalhekk, kif ingħad, **il-ksur ta' drittijiet fundamentali kemm ai termini tal-Kostituzzjoni kif ukoll tal-Konvenzjoni ser jitqiesu mill-istes data u ċioe' mit-30 t'April 1987.**

<u>*Sa meta għandu jibqa jgħodd dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali*</u>

Il-Qorti tqis li mad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII fit-8 ta' Frar 2023, kif ingħad fis-sentenzi suċċitati ġie ntrodott l-artikolu 4(2A) li bis-saħħa tiegħu kien hemm miljorament sinifikanti a favur id-drittijiet tas-sidien, senjatament id-dħul ta' mekkaniżmu permezz ta' liema l-kirja ġusta tar-raba' għal użu agrikolu tista' tiġi stabbilita b'mod li ma teċċedix 1.5 fil-mija fis-sena tal-valur tal-art libera u franka. Hemm ukoll dispożizzjonijiet oħra marbuta maż-żieda tal-kera kull tmien snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jilħqux ftehim mod ieħor.

B'hekk il-Qorti tqis li l-emendi msemmija jirrimedjaw adegwatament għall-iżbilanċ li preċedentement kien jeżisti a detriment tas-sidien fl-istsess sitwazzjoni tar-rikorrenti.

Fiċ-ċirkustanzi l-ksur ta' drittijiet fundamentali ser jiġi meqjus li seħħ sas-7 ta' Frar 2023.

L-artikolu 39 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li –

"Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma

mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."

L-artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni jipprovdi li -

"Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u l-pubbliku jista' jiġi eskluż mill-proċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurtà nazzjonali f'soċjetà demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew il-protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew safejn ikun rigorożament meħtieġ fil-fehma tal-qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċità tista' tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja."

Fl-**eċċezzjoni numru għaxra l-intimat Avukat tal-Istat** jiċħad li hemm ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern.

Fil-każ **Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et** tat-18 ta' Marzu 2021 il-Qorti qalet hekk dwar dawn id-dispożizzjonijiet fil-kuntest tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta -

"Tajjeb li jkun rilevat li skont il-ġurisprudenza, il-jedd għal smigħ xieraq joqgħod fuq żewġ pilastri :

i) żmien raġjonevoli sabiex jibda u jintemm proċediment minn qorti jew tribunal indipendenti u mparzjali ; u

ii) aċċess ghall-qorti.

L-ilment odjern jidher li huwa mpernjat fuq it-tieni kwistjoni.

Il-qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Grand Chamber tal-ECtHR fil-5 ta` April 2018 fil-każ ta` ***Zubac v. Croatia*** *fejn ingħad hekk : -*

"76. 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 v. 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 rule of law and the avoidance of arbitrary power which underlay much of the Convention. Thus, Article 6 § 1 secures to everyone the right to have a claim relating to his civil rights and obligations brought before a court (see Roche v. the United Kingdom [GC], no. 32555/96, § 116, ECHR 2005-X; see also Z and Others v. the United Kingdom [GC], no. 29392/95, § 91, ECHR 2001-V; Cudak v. Lithuania [GC], no. 15869/02, § 54, ECHR 2010; and Lupeni Greek Catholic Parish and Others v. Romania [GC], no. 76943/11, § 84, ECHR 2016 (extracts)).

77. The right of access to a court must be "practical and effective", not "theoretical or illusory" (see, to that effect, Bellet v. 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 v. Germany [GC], no. 42527/98, § 45, ECHR 2001-VIII, and Lupeni Greek Catholic Parish and Others, cited above, § 86).

78. However, the right of access to the courts is not absolute but may be subject to limitations; these are permitted by implication since the right of access by its very nature calls for regulation by the State, which regulation may vary in time and in place according to the needs and resources of the community and of individuals (see Stanev v. Bulgaria [GC], no. 36760/06, § 230, ECHR 2012). In laying down such regulation, the Contracting States enjoy a certain margin of appreciation. Whilst the final decision as to observance of the Convention`s requirements rests with the Court, it is no part of the Court`s function to substitute for the assessment of the national authorities any other assessment of what might be the best policy in this field. Nonetheless, the limitations applied must not restrict the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired. Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 § 1 if it does not pursue a legitimate aim and if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved (see Lupeni Greek Catholic Parish and Others, cited above, § 89, with further references)."

*Il-qorti taghmel ukoll referenza ghall-**Guide on Article 6 of the European Convention on Human Rights – Right to a fair trial (civil limb)**, pubblikazzjoni tal-Kunsill tal-Ewropa u tal-ECtHR aġġornat sal-31 ta` Dicembru 2017, fejn għal dak li huwa rilevanti għall-każ taħt eżami, in partikolari d-dritt ta` aċċess għall-qorti, jingħad hekk :-*

85. The right to a fair trial, as guaranteed by Article 6 § 1, requires that litigants should have an effective judicial remedy enabling them to assert their civil rights (Běleš and Others v. the Czech Republic, § 49; Naït-Liman v. Switzerland [GC], § 112).

86. Everyone has the right to have any claim relating to his "civil rights and obligations" brought before a court or tribunal. In this way Article 6 § 1 embodies the "right to a court", of which the right of access, that is, the right to institute proceedings before courts in civil matters, constitutes one aspect (Golder v. the United Kingdom, § 36; Naït-Liman v. Switzerland [GC], § 113). Article 6 § 1 may therefore be relied on by anyone who considers that an interference with the exercise of one of his or her civil rights is unlawful and complains that he or she has not had the possibility of submitting that claim to a tribunal meeting the requirements of Article 6 § 1. Where there is a serious and genuine dispute as to the lawfulness of such an interference, going either to the very existence or to the scope of the asserted civil right, Article 6 § 1 entitles the individual concerned "to have this question of domestic law determined by a tribunal" (Z and Others v. the United Kingdom [GC], §92; Markovic and Others v. Italy [GC], § 98). The refusal of a court to examine allegations by individuals concerning the compatibility of a particular procedure with the fundamental procedural safeguards of a fair trial restricts their access to a court (Al-Dulimi and Montana Management Inc. v.Switzerland [GC], § 131).

87. The "right to a court" and the right of access are not absolute. They may be subject to limitations, but these must not restrict or reduce the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired (Philis v. Greece (no. 1), § 59; De Geouffre de la Pradelle v. France, § 28; Stanev v. Bulgaria [GC], § 229;Baka v. Hungary [GC], § 120; Naït-Liman v. Switzerland [GC], § 113).2 Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 § 1 if it does not pursue a legitimate aim and if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved (Lupeni Greek Catholic Parish and Others v. Romania [GC], § 89; Naït-Liman v. Switzerland [GC], § 115)."

Fis-sentenza li tat l-ECtHR tal-4 ta` Diċembru 1995 fil-każ ta` ***Bellet v. France*** *kien ingħad illi : -*

"36. 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 (see the de Geouffre de la Pradelle judgment previously cited, p. 43, para. 34)."

*Għalkemm l-eżerċizzju tad-dritt jista` jkun soġġett għal limitazzjonijiet leġittimi, fil-***Guide on Article 6 of the European Convention on Human Rights – Right to a fair trial (civil limb)*** (op. cit.) ikompli jingħad :-*

"105. Nonetheless, the limitations applied must not restrict or reduce the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired. Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 § 1 if it does not pursue a "legitimate aim" and if there is not a "reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved" (Ashingdane v. the United Kingdom, § 57; Fayed v. the United Kingdom, § 65; Markovic and Others v. Italy [GC], §99; Naït-Liman v. Switzerland [GC], §§ 114-115)."

Fil-każ odjern, il-qorti diġa` esprimiet ruħha fis-sens illi r-rikorrent tħalla mingħajr rimedju prattiku u effettiv bl-uniku forum fejn isib tarf tal-lanjanzi tiegħu tkun il-kawża tal-lum.

Għalhekk, filwaqt illi d-disa` (9) eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qegħda tkun miċħuda, qegħda tiġi milqugħa dik il-parti tat-tieni talba safejn ir-rikorrenti jilmenta minn ksur tal-jedd fondamentali tiegħu għal smigħ xieraq hekk kif dak il-jedd huwa tutelat bl-Art 6 tal-Konvenzjoni u bl-Art 39 tal-Kostituzzjoni."

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet fil-każ ċitat il-Qorti ssib li r-rikorrenti għandhom raġun fl-ilment tagħhom a tenur ta' dawn iż-żewġ dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni. Ġjaladarba, qabel id-dħul tal-emendi tal-Att XXII tal-2022 il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx jipprovdi rimedju idoneju li jippermetti lis-sidien tal-art agrikola li jottjenu bidliet effettivi fit-termini u l-kundizzjonijiet tal-kera, allura dan l-istess Att kien qiegħed iċaħħad lir-rikorrenti minn aċċess għal Qorti jew Tribunal indipendenti u mparzjali li seta' jieħu konjizzjoni tad-drittijiet tagħhom.

Għaldaqstant il-Qorti ssib ksur tal-Art 6 tal-Konvenzjoni u tal-Art 39 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.

Għall-istess raġunijiet, l-eċċezzjoni numru għaxra tal-intimat Avukat tal-Istat sejra tiġi respinta.

Għal dak li jirrigwarda r-rimedju mistħoqq sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali, l-Qorti tqis li dan għandu jkun wieħed pekunarju u non-pekunarju.

B'referenza għat-talba għar-ripresa tal-proprjeta' fit-tieni talba l-Qorti tinnota li r-rikorrenti ressqu diversi argumenti il-għala din għandha tiġi akkolta.

Madankollu l-Qorti tqis li dan mhuwhiex il-forum fejn tali talba għandha tiġi ventilata, liema talba għandha *se mai* tiġi diretta quddiem il-forum kompetenti.

L-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti sejrin għalhekk jiġi akkolti limitatament kif ingħad.

Għall-istess raġunijiet sejra tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-intimat Micallef u l-għaxar eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

D. RIMEDJU PEKUNARJU U NON-PEKUNARJU

Fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tagħhom ir-rikorrenti qed jitolbu rimedji pekunarji u non-pekunarji għal vjolazzjoni subita.

Dawn it-talbiet ser jintlaqgħu kif ser jingħad u għall-kumpens imsemmi għandu jagħmel tajjeb l-Avukat tal-Istat biss stante li l-Istat huwa responsabbli għall-promulgazzjoni tal-liġi li nstabet leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Issir referenza issa għall-prinċipji ġurisprudenzjali in materja kif elenkati mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ suċċitat **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

"Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi 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 illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-*

proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Fir-rapport tiegħu l-Perit tekniku tal-Qorti Michael Lanfranco huwa għamel żewġ tabelli tal-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni skont is-suq ħieles għall-perjodu mill-1987 sal-2022. A bażi ta' dawk l-istimi l-Qorti sejra tagħmel is-segwenti kalkoli:

Tabella 1 – Porzjon Agrikola

Mit-30 t'April 1987 sal-31 ta' Diċembru 1987 - €52

Total tal-valur lokatizju annwali mill-1988 sal-2022 kull ħames snin - €19,297

Mill-1 ta' Jannar 2023 sas-7 ta' Frar 2023 (a bażi tal-istess rata ta' €2,000 għas-sena 2022 - €220.40

Total: €19,569.40

Tabella 2 – Porzjon Użat għall-Insib

Mit-30 t'April 1987 sal-31 ta' Diċembru 1987 - €37.36

Total tal-valur lokatizju annwali mill-1988 sal-2022 kull ħames snin - €13,788

Mill-1 ta' Jannar 2023 sas-7 ta' Frar 2023 (a bażi tal-istess rata ta' €1429 għas-sena 2022 - €148.96

Total: €13,974.32

TOTAL: €19,569.40 + €13,974.32 = **€33,543.72**

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe

tnaqqis ta' €10,063.12. Mela s-somma issa hija ta' €23,480.60. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €23,480.60 hija €4,696.12. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €18,784.48.

Minn din is-somma ta' €18,784.48 għandha titnaqqas dik li tħallset bħala ħlas ta' qbiela matul il-perjodu msemmi. Mill-provi mressqa jirriżulta li l-qbiela kienet ta' €12 fis-sena. Għalhekk, *pro rata* l-qbiela mħallsa mit-30 t'April 1987 sas-27 ta' Frar 2023 bil-metodu ta' kalkolu użat fis-suespost hija ta' €429.14.

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' qbiela mħallsa mill-intimat Micallef għall-perjodu mertu tal-kawża, jirriżulta li s-somma li għandha titħallas lir-rikorrenti bħala danni pekunarji hija ta' €18,355.34.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €4,000 bħala kumpens non-pekunarju.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż.

L-imgħaxijiet mitluba mir-rikorrenti fil-ħames talba għandhom jibdew jiddekorru mill-lum sad-data tal-pagament effettiv.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrin jiġu respinti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa l-eċċezzjoni numru tnax filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Victor Micallef, tilqa' l-ħames eċċezzjoni filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeciedi illi bil-mod kif ġie deċiż fis-sentenza bit-tħaddim tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati mill-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 6 u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għall-perjodu mit-30 t'April 1987 sas-7 ta' Frar 2023 filwaqt li tiċħadhom fil-bqija;

3. Tilqa' t-tielet u r-raba' talba u tillikwida kumpens globali ta` tnejn u għoxrin elf tlett mija u ħamsa u ħamsin Ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€22,355.34) in kwantu għal tmintax -il elf tlett mija u ħamsa u ħamsin Ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€18,355.34) bħala danni pekunarji u in kwantu għal erbat elef Ewro (€4,000) li għandhom ikopru danni morali u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali somma lir-rikorrenti;

4. Tilqa' l-ħames talba u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas fuq is-somma msemmija l-imgħax legali mill-lum sad-data tal-pagament effettiv;

5. L-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.