QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Disgħa (9) ta' Novembru 2023

Rikors Numru 72/2021 FDP

Fl-ismijiet

Joseph Gatt (ID 0493350M) u martu Mary Carmen Gatt (ID 0364455M)

vs

Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta u

John u Salvina konjuġi Spiteri u
Carmen Micallef u Richard Micallef

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 11 ta' Frar 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *ILLI r-rikorrenti huma s-sidien ta' porzjon ta' għalqa tal-kejl superfiċjali ta' ċirka tlett elef, mitejn u erbgħin metru kwadru (3,240 m.k.), formanti parti mill-għalqa magħrufa bħala "Ta' l-Għaqba", fil-limiti tas-Siġġiewi, liema porzjon art ġiet għand l-esponenti bħala werrieta universali ta' Rosaria Farrugia (ara Dok. JG1 u JG2) u tinsab immarkata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok.JG3; tali għalqa tinsab imqabbla għand l-intimati Spiteri u Micallef versu qbiela ta' tmienja u għoxrin euro (€28) fis-sena;*

   2. *ILLI tali kirja hija kirja protetta ai termini tal-Kap.199 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant l-esponenti u l-anteċedenti tagħhom ilhom żmien twil kostretti jibqgħu jipperċepixxu r-rata ta' qbiela irriżorja fuq imsemmija meta l-għalqa*

hija stmata li tiswa mitejn u tlieta u erbgħin elf euro (€243,000; ara Dok.JG4 anness); u għalhekk l-anteċedenti tagħhom u huma batew u qed ibatu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti sija mill-Kostituzzjoni ta' Malta u sija mill-Konvenzjoni Ewropea ;

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti:

i. *Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kap.199 tal-Liġijiet ta' Malta in relazzjoni mal-kirja ta' l-għalqa tal-kejl superfiċjali ta' ċirka tlett elef, mitejn u erbgħin metru kwadru (3,240 m.k.), formanti parti mill-għalqa magħrufa bħala "Ta' l-Għaqba", fil-limiti tas-Siġġiewi, u li tinsab immarkata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok.JG3 irriżultat fi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u dan ai termini tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-ewwel artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta; u*

ii. *Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur u tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;*

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali u b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq dina l-Onorabbli Qorti.

2. Rat illi l-**Avukat tal-Istat** fis-17 ta' Marzu 2021 irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi qabel xejn ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tajba biżżejjed li turi kif il-porzjon ta' għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi preliminarjament r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma saru sidien tal-propjetà in kwistjoni;*

3. *Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw it-tħaddim tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ma jistax jiġi mistħarreġ. Dan qiegħed jingħad għaliex skont l-artikolu 32(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dak l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

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

Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni. Tant hu hekk, li l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 isemmi lista sħiħa ta' ċirkustanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu. Minbarra hekk ir-rikorrenti bħala sidien jistgħu ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-artikolu 3 tal-Kapitolu 199;

5. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dak il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħha, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjur u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja, u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

6. *Illi mhuwiex minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li huma jinsabu mċaħħda milli jieħdu l-pussess effettiv tar-raba' skont il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex kif ġa mtenni l-artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. Lanqas ma huwa minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li minħabba l-liġi huma ma jistgħux jiksbu kumpens ġust mill-kirja tal-art. Anzi, kontra dak li jgħidu r-rikorrenti, l-artikolu 3(ċ) tal-Kap 199 jagħtihom il-jedd li jekk iridu huma jistgħu jitolbu lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja tagħhom jiġu ndaqs bħal kirjiet agrikoli oħra. Il-liġi għalhekk qiegħda tagħti l-jedd lis-sid biex jekk irid iġib il-valur tal-kirja tiegħu daqskemm qegħdin jinkrew għelieqi agrikoli oħra fuq is-suq. Jiġi b'hekk li anke il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex mistħoqq;*

7. *Illi għalhekk ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma għandiex tintlaqa' it-tieni talba tar-rikorrenti dwar ir-rimedji u l-ħlas tal-kumpens u danni;*

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

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;

3. Rat illi fit-23 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrent ċedew l-atti fil-konfront tal-intimati John u Salvina Spiteri kif ukoll Carmen u Richard Micallef peress illi l-art kienet intraddet lura lir-rikorrenti (fol 27)

Provi:

4. Rat id-dokumentazzjoni esebiti mir-rikorrenti mar-rikors promotur, fosthom testment datat 8 ta' Ottubru 2008 fejn ir-rikorrenti ġew ominati bħala eredi ta' Rosaria Farrugia (fol 3) kif ukoll Dikjarazzjoni Causa Mortis datata 5 ta' April 2019 (fol 5) u kopja ta' ktieb tal-qbiela fejn jidher li fis-sena 2019 il-qbiela mħallsa kienet ta' erbatax-il Euro (€14) (fol 12).

5. Rat l-affidavit ta' Mary Carmen Gatt ippreżentat fis-27 ta' Ottubru 2021 flimkien ma' dokumentazzjoni oħra relatata mal-wirt (fol 30 – 46).

6. Semgħet ix-xhieda ta' **Carmel Gauci**, rappreżentant tal-Aġenzija għall-Pagamenti Agrikoli u Rurali, mogħtija fit-23 ta' Novembru 2021 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita (fol 56 sa 63).

7. Semgħet ix-xhieda ta' **Richard Micallef**, preċedentement intimat fil-proċeduri odjerni, mogħtija fit-23 ta' Novembru 2021 u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita, ossija kopja tal-ktieb tal-qbiela mill-5 ta' Settembru 1995 sal-20 ta' Awissu 2019 (fol 77 sa 90).

8. Semgħet ix-xhieda ta' **Dennis Spiteri**, iben John Spiteri, preċedentement intimat fil-proċeduri odjerni, mogħtija fit-23 ta' Novembru 2021 u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita, ossija kopja tal-ktieb tal-qbiela mill-5 ta' Settembru 1998 sal-20 ta' Awissu 2019 (fol 77 sa 90).

9. Rat illi fid-19 ta' Mejju 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq l-art, tieħu konjizzjoni tal-istat u l-użu tal-art u tistabilixxi l-valur lokatizzju ta' l-istess art mis-sena 1987 sal-11 ta' Marzu 2021, kif mitlub mir-rikorrenti.

10. Rat illi fil-11 ta' Frar 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-22 ta' Marzu 2022 (fol 113).

11. Rat illi fit-22 ta' Ġunju 2022, il-partijiet għarrfu illi ma kellhomx domandi x'jagħmlu in eskussjoni.

12. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Mary Carmen Gatt mogħtija fit-8 ta' Novembru 2022 (fol 134).

13. Rat li fit-8 ta' Novembru 2022, l-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta kopja tal-atti tal-proċeduri intavolati mir-rikorrenti kontra l-intimati Spiteri u Micallef quddiem il-Bord li Jirregola l-Qbiela, proċeduri 3/21 SG, liema proċeduri ġew ċeduti fis-6 ta' Lulju 2021. (fol 135 sa 168).

14. Rat li fl-20 ta' Frar 2023, l-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta kopja ta' Ittra Uffiċjali Nru 525/2020 datata 13 ta' Frar 2020 u mibgħuta mir-rikorrenti lill-intimati Spiteri u Micallef (fol 171).

15. Rat illi fl-20 ta' Frar 2023, il-provi ġew dikjarati magħluqa.

16. Semgħet it-trattazzjoni orali tal-avukat tar-rikorrenti illi saret fl-20 ta' Frar 2023.

17. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-10 ta' Mejju 2023.

18. Rat illi fl-10 ta' Mejju 2023 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

19. Jirriżulta li r-rikorrenti wirtu l-art meritu tal-proċeduri odjerna mingħand iz-zija ta' Mary Carmen Gatt, ossija Rosaria sive Lucy Farrugia, wara illi hija mietet fid-9 ta' Ottubru 2018.

20. Jirriżulta illi l-art kienet mqabbla lil Nicola Micallef, missier l-intimati Carmen u Richard Micallef, kif ukoll lil John Spiteri w l-antenati tiegħu.

21. Jirriżulta illi bi ftehim datat 11 ta' Marzu 2021, John Spiteri, Salvina Spiteri, Carmen Micallef u Richard Micallef irritornaw il-pussess tal-art lura lir-rikorrenti (fol 28).

Ikkunsidrat

22. Jirriżulta illi, permezz tal-proċeduri odjerni intavolati fl-10 ta' Marzu 2022, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-operazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta kien qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Spiteri u Micallef, u jirrenduha impossibbli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjeta`, konsegwentement qed tikkontendi li dan qed jikser l-Artikolu 37 u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

23. Jirriżulta illi l-intimati Spiteri u Micallef ma ppreżentaw ebda risposta u sussegwentement il-proċeduri fil-konfront tagħhom ġiet irtirata stante illi l-art ġiet ritornata lura.

24. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimat Avukat tal-Istat, fost il-varji difiżi tiegħu, saħaq prinċipalment illi ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-Kap 199, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetàjiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 ta' l-istess Konvenzjoni.

Rapport Peritali

25. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 113 - 128)

> *Illi għar-rigward tal-valur lokatizzju tal-propjeta' għas-snin preċedenti, l-esponenti kkunsidrat diversi fatturi, fosthom ir-referenzi elenkati fir-relazzjoni, speċjalment riċerki fl-arkivji ta' gazzetta lokali, u tenut kont it-tibdil fil-valur ta' propjeta' matul is-snin imsemmija, dejjem wara li eżaminat diversi studji u kif ukoll ħadet konjizzjoni tal-valur lokatizzju tagħhom.*

Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tal-pożizzjoni tal-art u l-użu preżenti, il-valur tal-fond fis-suq huwa mija u għoxrin elf Ewro (Ewro 120,000) mentri l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mill-1987 sal-2021, fl-intervalli ta' ħames snin, huwa elenkat fit-tabella A-

1987 – 1992	*€150*
1993 – 1998	*€250*
1999 – 2004	*€350*
2005 – 2010	*€550*
2011 – 2016	*€750*
2017 – 2021	*€1,200*

Tant għandha x'tirrelata l-esponenti Perit Tekniku għall-konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, salv merti oħra ta' natura legali.

26. Jirriżulta illi lill-Perit Tekniku ma saruliex domandi in eskussjoni u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni 'l għaliex dina l-Qorti ma għandhiex tikkunsidrahom bħala tagħha.

<u>Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur</u>

27. L-Avukat tal-Istat, fid-difiża tiegħu, prinċipalment saħaq illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 jżommu bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita', il-jedd tal-gabillot u l-jekk tas-sid, u dana kif jirriżulta mill-Artikolu 3,4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

28. Il-Qorti tosserva illi difiża simili tqajjmet il-kawża '**Baldacchino Holdings Limited vs L-Avukat Ġenerali et**' deċiż fil-Prim' Istanza fid-29 ta' Settembru 2021 u b'mod definittiv ftit xhur ilu mill-Qorti Kostituzzjonali fit <u>12 ta' Lulju 2023</u>, fejn tali difiżi ġiet għal kollox skartati fiż-żewġt istanzi.

29. Peress illi jidher illi tali difiża hija l-qafas tad-difiża ta' l-Avukat tal-Istat, ikun opportun illi l-ħsieb tal-Qorti Kostituzzjonali jiġi riprodott hawnhekk. Di fatti, dwar tali difiża, il-Qorti Kostituzzjonali hekk qalet:

10. Il-liġi speċjali tipprovdi għall-proċedura sabiex sid il-kera jitlob l-awtorizzazzjoni sabiex ma jġeddidx il-kirja fil-każijiet li jissemmew f'dik id-dispożizzjoni. Il-Qorti tifhem li l-leġislazzjoni tagħti protezzjoni lil min juża' r-raba' għal skop agrikolu. Minħabba ċ-ċokon tal-pajjiż, l-art agrikola hi limitata. Hu importanti wkoll mill-aspett soċjo-ekonomiku li fis-suq jkun hawn il-prodott Malti. Iktar ma tonqos l-art agrikola u l-bdiewa, inqas ser ikun hawn prodott frisk lokali u dan b'detriment għall-konsumatur li qiegħed ikollu jiddependi iktar fuq ħxejjex u frott importat minn pajjiżi oħra, li jfisser ukoll iktar prezzijiet għoljin. Il-bdiewa li jaħdmu l-art agrikola qegħdin jipprovdu ikel tant essenzjali. Il-Qorti żżid li l-art agrikola hi importanti wkoll għaliex tagħti lill-pajjiż benefiċċji ambjentali, iktar u iktar meta tqis l-iżvilupp sfrenat li hawn. Il-common agricultural policy stess tal-Unjoni Ewropea għandha dawn l-għanijiet:

• support farmers and improve agricultural productivity, ensuring a stable supply of affordable food;
• safeguard Ewropean Union farmers to make a reasonable living;

> *• help tackle climate change and the sustainable management of natural resources;*
> *• maintain rural areas and landscapes across the EU;*
> *• keep the rural economy alive by promoting jobs in farming, agri-food industries and associated sectors.*

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

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

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

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

> *"12. L-Avukat tal-Istat jkompli jgħid illi, ukoll jekk hu meħtieġ rikors taħt l- art. 4 tal-Kap. 199, dan ma jfissirx li s-sid ma jistax jieħu lura r-raba', għax l-art. 4(2) jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kiri jista', fuq talba tas-sid, ma jiġġeddidx. Dan huwa minnu; l-art. 4(2) jsemmi sitt sitwazzjonijiet fejn talba tas-sid biex jieħu lura l-pussess tar-raba' għandha tintlaqa', tnejn minnhom minħabba ħtieġa tas-sid u l-erbgħa l-oħra minħabba nuqqasijiet tal-kerrej. Tnejn biss għalhekk huma s-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob li jieħu lura r-raba' bla ma jkollu jiddependi fuq dak li jkun għamel jew naqas li jagħmel il-kerrej: jekk jeħtieġ ir-raba' biex jaħdmu hu jew jekk jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-bini. Dan ifisser li jekk is-sid ma huwiex huwa stess bidwi, jew jekk ma għandux il-kapital meħtieġ biex jibni l-art, ma jistax jieħu r-raba' lura, sakemm il-kerrej joqgħod attent li jħares il-kondizzjonijiet li trid il-liġi. Tassew, is-sid jista' jbigħ l-art lil min għandu l-kapital meħtieġ biex jiżviluppaha, u f'dak il-każ ir-restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tiegħu ma jkunux daqshekk drastiċi. Madankollu, bla ħsara għal dak li sejjer jingħad aktar 'il quddiem, xorta fil-fehma tal-qorti hemm limitazzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid li minħabba fihom ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjetà tiegħu.*
>
> *13.Tassew illi, kif fissret l-ewwel qorti, dawn ir-restrizzjonjiet fuq id-drittijiet tas-sid huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi; għalhekk il-kwistjoni hi jekk, għal dawn ir-restrizzjonijiet, is-sid huwiex jingħata*

kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li tkun għall-inqas mhux wisq anqas minn kemm jista' jdaħħal is-sid fis-suq ħieles".

15. M'hemmx dubju li €19.80 fis-sena għall-kiri ta' art agrikola li fiha kejl ta' 8,832 metri kwadri hi rraġonevoli, u m'hemmx għalfejn parir ta' perit sabiex tasal għal dik il-konklużjoni. Hu veru li skont l-Art. 3 tal-Kap. 199 m'hemm xejn x'iżomm lis-sid u lill-kerrej milli jiftehmu fuq kondizzjonijiet ġodda bil-miktub. Kondizzjonijiet li jistgħu jinkludu żieda fil-kera. Però fejn ma jseħħx ftehim, dik id-dispożizzjoni ma toffrix garanzija lis-sid li jekk jagħmel il-proċedura ser jibda jirċievi kera xierqa. Rilevanti wkoll li kien fl-1972 li dik id-dispożizzjoni ġiet emendata l-aħħar.

16. Qabel daħal fis-seħħ l-Att numru XXII tal-2022, l-Art. 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 kien jipprovdi li l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ma jistax jipprovdi għall-kondizzjonijiet ġodda jekk:

> *"(ċ) dawk il-kondizzjonijiet ġodda ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal".*

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

18. Il-kera baxxa li huma intitolati għaliha sidien il-kera qiegħed joħloq nuqqas ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat. Il-piż qiegħed iġorru kollu s-sid. L-Art. 3(2)(ċ) ma kienx joffri rimedju adegwat li jiggarantixxi li s-sid jirċievi kera xierqa u fl-istess ħin iżomm bilanċ mal-interess ġenerali. Tant hu hekk li wara ħafna snin, il-leġislatur emenda l-liġi. Lanqas m'hemm xi provi li jindikaw li fl-inħawi fejn tinsab l-art meritu tal-kawża, hemm għelieqi paragunabbli ma' dik mertu tal-kawża li tagħti lis-sidien qbiela xierqa. Dan apparti li l-Qorti tistqarr li ma kien faċli xejn li jsir eżerċizzju bħal dak li jissemma fl-Art. 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 fis-sens li jsir paragun ma' "kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira". Dan meta ma jeżistix reġistru li fihom jiġu reġistrati kirjiet ta' għelieqi. Inoltre, lanqas ma tista' toffri soljev il-kera li jitlob il-Gvern ghall-kiri ta' għelieqi meta r-rati huma wkoll baxxi. Il-periti addizzjonali spjegaw li fl-2000 il-kera ta' raba' mill-Gvern kien €9.32 għal kull tomna. Komplew, "F'dan ix-xenarju, ir-rata tar-raba' bagħli ġiet modifikata għal bejn 10 u 15 Ewro kull tomna kull sena, skont il-kundizzjoni tar-raba'" (fol. 186). Qalu wkoll li, ".... f'dan il-każ, mil-lat agrikolu dan ikun €13 kull tomna (jiġifieri 1124 metru kwadru kull sena)". Il-Qorti ma tistax

tara li llum il-ġurnata sid privat ta' art agrikola ser jikriha b'kera ta' €13 fis-sena għal tomna raba'.

19. Il-Qorti żżid li l-Avukat tal-Istat ma ressaqx xi provi fis-sens li l-Bord ta' sikwit qiegħed jagħti deċiżjonijiet fejn jawtorizza lis-sid li jawmenta l-kera għal rati li huma diċenti. Ir-realtà hi li kirjiet agrikoli antiki regolati mill-Kap. 199 huma soġġetti għall-kera baxxa għaliex huma kirjiet li saru snin twal ilu, meta l-ħajja f'Malta kienet ferm differenti. Biżżejjed jingħad li f'dan il-każ meta fl-1967 daħal fis-seħħ Kap. 199, ir-raba' kienet diġà ilha snin twal mikrija.3 Il-kiri ta' art agrikola kien il-mezz kif is-sid ikollu lil xi ħadd jeħodlu ħsieb ħwejġu u fl-istess waqt jagħmel ftit qligħ. Kirjiet li ilhom fil-familja tal-inkwilin għall-ġenerazzjonijiet sħaħ. F'dan il-każ ma ntwera bl-ebda mod li l-bidwi ma jiflaħx iħallas iktar mill-miżerja li ilu jħallas lis-sid għal dawn is-snin kollha.

20. Hu veru wkoll li meta fl-1993 l-attriċi xtrat l-għalqa kienet taf għal x'hiex dieħla, ċjoè li qed tixtri art soġġetta għall-kirja protetta. Hu minnu wkoll li l-attriċi xtrat l-art mhux biex tużaha għall-agrikoltura għaliex ma twaqqfitx għal dak l-iskop imma biex tispekula. Madankollu, b'daqshekk ma jfissirx li m'għandhiex jeddijiet. Veru wkoll li l-art xtratha bi prezz ferm vantaġġuż, u dan peress li l-kirja hi protetta. Però jibqa' l-fatt li mid-data tal-akkwist għaddew xejn inqas minn tletin sena u baqa' ma nbidel xejn. Għalhekk l-argumenti li għamel l-Avukat tal-Istat f'paragrafu 25 tar-rikors tal-appell m'għandhomx saħħa. Jibqa' fatt li tletin sena wara li l-attriċi xtrat l-art, kien biss fl-aħħar tas-sena 2022 li l-liġi ġiet emendata bl-Att XXII tal 2022. B'dik il-liġi ġew introdotti regoli ġodda dwar kif għandha tiżdied il-kera. Proċedura li ovvjament mhijiex il-meritu tal-kawża tal-lum.

21. Fil-każ in eżami kull talba għall-awment skont l-Art. 3(2) tal-Kap. 199 x'aktarx ma kinitx ser twassal għal xi tibdil sinifikanti fil-kera. Dan apparti li fl-1992 wieħed ma setax ikun jaf kif il-valur tal-proprjetà f'Malta ser tiżdied.

30. Din il-Qorti, ftit li xejn ma għandha żżid mat-tagħlim u direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali u tagħmel tagħha l-konklużjonijiet eruditi tal-Qorti Kostituzzjonali fejn tiddikjara illi, a differenza ta' dak dikjarat mill-Avukat tal-Istat, l-Kap 199, kif applikat, qiegħed jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti lkoll.

<u>Drittijiet leżjonati</u>

31. Jirriżulta illi r-rikorrenti ikkontendenw illi d-dritt lilhom leż kien dak ikkontemplat fl-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjonali kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' L-Ewwel Protokol tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 ta' l-istess Konvenzjoni.

32. Jirriżulta illi l-Kap 199, ossija l-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba, sar liġi permezz ta' Att XVI tas-sena 1967, ippromulgat fl-20 ta' Ġunju 1967.

33. Dwar l-jekk hemmx ksur tal-varji artikoli indikati mir-rikorrenti, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali mogħtija ftit ġimgħat ilu fl-ismijiet

Carmelo Azzopardi noe vs Avukat tal-Istat et deciza fit-12 ta' Lulju 2023, fejn kellha dan xi tgħid:

> *20. Mhemmx dubju li r-restrizzjonijiet huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi. Però hu ċert li m'huwiex jingħata kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li ma tkunx wisq tant inqas minn dik li kienu jdaħħlu sidien il-kera kieku krew ir-raba' għal skop agrikolu fis-suq ħieles. Illum il-mod kif tiżdied il-qbiela hu differenti wara li fit-8 ta' Frar 2023, daħlu fis-seħħ l-emendi li saru bl-Att XXII tal-2022. Illum hemm mekkaniżmu ġdid kif tiżdied il-kera tar-raba għal użu agrikolu, li però mhuwiex oġġett ta' din il-kawża.*
>
> *21. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tikkonkludi li matul il-perjodu rilevanti, il-kera baxxa twassal għall-ksur tal-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Fir-rigward tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni fis-sentenza* ***J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et,*** *din il-Qorti diġà spjegat kif japplika għall-każijiet simili:*
>
>> *"L-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jħarisx lis-sid biss minn "żvestiment" totali tad-drittijiet u interessi tiegħu fuq il- proprjetà. Li jgħid l-art. 37 hu illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma għandu jinkiseb mingħajr kumpens xieraq. Il-ius possidendi tas-sid huwa ċertament interess fi jew dritt fuq proprjetà u għalhekk it-teħid ta' dak id-dritt jintlaqat bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni".*
>
> *22. Għal dak li jirrigwarda l-ilment relatat ma' allegat ksur tal-Artikoli 39 tal-Kostituzzjoni u 6 tal-Konvenzjoni, fis-sentenza* ***J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et*** *diġà ddeċidiet dwar il-jedd ta' aċċess bħala fergħa tal-jedd fundamentali għal smigħ xieraq. Il-Qorti ser tillimita ruħha biex tirriproduċi dak li diġà qalet f'dik is-sentenza:*
>
>> *"17.Tassew illi l-jedd ta' aċċess għal qorti bħala fergħa tal-jedd għal smigħ xieraq ma jagħtix jedd illi l-qorti tapplika liġi sostantiva favorevoli għal min jidher quddiemha, għax wara kollox liġi favorevoli għal parti tkun sfavorevoli għall-parti l-oħra. Madankollu, jekk is-sid għandu jedd għal dħul fuq il-proprjetà tiegħu li jkun għallinqas paragonabbli ma' dak li jagħti s-suq ħieles, meqjus ukoll il-fattur soċjali, ikun inutli li għandu jedd li jadixxi qorti li ma għandhiex setgħa tagħtih ir-rimedju li jeħtieġ. Fil-każ tallum, għalkemm, kif rajna, jista' jkun hemm ċirkostanzi fejn is-sid jista' jingħata mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' rimedju xieraq, dawk iċ-ċirkostanzi huma x'aktarx eċċezzjonali u ma jistax għalhekk jingħad illi s-sid għandu garantit aċċess għal tribunal li sejjer jagħtih rimedju sħiħ u biżżejjed".*

34. Abbażi ta' tali tagħlim, huwa ċar illi l-leżjoni sofferta mir-rikorrenti tirrigwarda kemm dak protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni flimkien ma' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol, kif ukoll dak protett bl-Artikolu 39 flimkien mal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

35. Fil-każ in eżami, ma għandu jkun hemm asolutament ebda dubju illi l-kera, ossija qbiela tal-art imħallsa fl-ammont ta' Lm4 fis-sena, sussegwentement awmentata għal €14 fis-

sena, hija waħda irriżorja u ċertament ma tista' b'ebda tip ta' immaġinazzjoni titqies bħala li qed tolħoq bilanċ bejn id-drittijiet tal-gabilott u tas-sid!

36. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

37. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

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

38. Il-Qorti tinstab ċerta illi, għalkemm tali raġunament sar fil-fond ta' kirjiet ta' propjeta', l-istess għandu japplika wkoll għall-kirjiet ta' artijiet agrikoli.

39. Meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

40. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

41. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' L-Ewwel Protokol tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 ta' l-istess Konvenzjoni u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

42. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilu rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

43. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

44. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni.

45. Jirriżulta li r-rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

Data ta' Leżjoni

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

47. Jirriżulta illi l-art kienet preċedentement imqabbbla lill-intimati u, qabilhom, missierhom, iżda r-rikorrenti, li wirtu l-art mingħand zijithom fid-9 ta' Ottubru 2018, ma kinux f'posizzjoni illi jindikaw data għajr illi jistrieħu fuq kotba tal-kera illi eżebew l-intimati stess.

48. Il-Qorti tqis illi, filwaqt li kullħadd għandu dritt jippretendi kumpens ta' xi leżjoni illi minnha jikkontendi li jbagħti, mill-banda l-oħra, tali persuna għandha tassikura ruħha illi ġġib provi adegwati sabiex tipprova tali leżjoni, u mhux tistrieħ biss fuq prinċipji u kunċetti mhux ippruvati.

49. Fil-każ odjern, skond il-kotba tal-kera eżebiti mill-intimati, Nicola Micallef, fil-5 ta' Settembru 1995, ħallas is-somma ta' Lm4 għal kera li tagħlaq fil-15 ta' Awwisu 1995 (fol 77) filwaqt illi John Spiteri ħallas is-somma ta' Lm4 għal kera li tagħlaq fil-15 ta' Awissu 1998 (fol 95).

50. Għalhekk, abbażi ta' tali dokumentazzjoni, jista' jiġi stabbilit b'ċertezza illi l-arti kienet imqabbla fil-15 ta' Awissu 1994.

51. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Awissu tas-sena 1994** 'il quddiem.

52. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fil-11 ta' Frar 2021 filwaqt illi l-art ġiet irritornata lura fil-11 ta' Marzu 2021.

53. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sa Marzu 2021.

54. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Awissu 1994 sa Marzu 2021, ossija sitta u għoxrin sena u nofs (26 ½) sena.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

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

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax*

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

56. Tali tagħlim, għalkemm applikat fil-konfront tal-Kap 158, ċertament japplika wkoll fil-konfront ta' ksur rekat mill-applikazzjoni tal-Kap 199.

57. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn tagħmel referenza għad-direzzjoni mogħtija mill-istess Qorti fil-kawża '**Baldacchino Holdings vs Avukat Ġenerali et**, ġia fuq ċitata u mogħtija fit-12 ta' Lulju 2023, fejn dwar kif kellu jinħadem il-kumpens, kellha dan xi tgħid:

30. Il-mod kif il-periti addizzjonali għamlu l-istima tal-valur lokatizzju hi iktar mill-perspettiva tas-sid. Metodu li jikkunsidra l-valur tal-art u xi qligħ mistenni jrendi investiment simili għal kull sena. B'dawk l-istimi d-destinazzjoni tal-kirja x'aktarx li ma tkunx biss għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli. Li jinteressana f'dawn it-tip ta' kawżi hu l-valur lokatizzju ta' raba' fis-suq miftuħ għal użu agrikolu u mhux biex tintuża għal xi skop ieħor.

*31. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet l-Qorti hi tal-fehma li l-kalkoli xorta għandhom isiru fuq l-istimi tal-periti addizzjonali ġialadarba m'hemmx provi aħjar. Madankollu <u>mit-total ser jitnaqqas 30% għall-interess ġenerali u 50% oħra għaliex mhux magħruf kemm l-art kienet ser tkun mikrija</u> għall-perjodu kollu u kemm sid il-kera kien ser jirnexxielu jikri l-art bil-valuri lokatizji għoljin li taw il-periti addizzjonali. **<u>Il-Qorti qieset ukoll il-fatt li l-art hi bagħli u għalhekk min jikri jrid jara minn fejn ser iġib l-ilma, li jfisser iktar spejjeż</u>***

58. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 50% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

59. Dwar danni non pekunjarji, il-Qorti tosserva illi fil-kawza fuq ċitata ta' Baldacchino Holdings, il-Qorti illikwidat kumpens ta' €1,500 fuq perjodu ta' għaxar snin – għalhekk, il-Qorti tqis illi jkun ġust u ekwu li għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin sena, il-kumpens għal danni non pekunjarju annwali għandu jkun ta' mija u ħamsin Euro (€150).

60. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Perce**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Awissu 1994	Awissu 1998	250	4		1000			
Awissu 1998	Awissu 2004	350	6		2100			
Awissu 2004	Awissu 2010	550	6		3300			
Awissu 2010	Awissu 2016	750	6		4500			
Awissu 2017	Awissu 2020	1200	4		4800			
Awissu 2020	Marzu 2021	1200		6	600			
	Numru ta' Snin		26					
				TOTAL	16300			
			Naqqas 30%		4890			
		Bilanc				11410		
			Naqqas 50%			5705		
				TOTAL Danni Pekunjarji			5705	
Kera Mhallsa								
Minn				**TOTAL**				
	Spiteri	(fol 95 sa 106)		300				
	Micallef	(fol 77 sa 90)		315				
		TOTAL		615				
				Naqqas Kera Mhallsa			615	
				BILANC Danni Pekunjarji				5090
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
150	26	3900						
				ZID Danni Non Pekunjarji				3900
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					8990

61. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

62. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun ta' **tmint elef, disgħa mija u disgħin Euro (€8,990).**

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

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

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

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

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

Tiddikjara li bl-applikazzjoni tal-Kap.199 tal-Liġijiet ta' Malta in relazzjoni mal-kirja ta' l-għalqa tal-kejl superfiċjali ta' ċirka tlett elef, mitejn u erbgħin metru kwadru (3,240 m.k.), formanti parti mill-għalqa magħrufa bħala "Ta' l-Għaqba", fil-limiti tas-Siġġiewi, u li tinsab immarkata fuq il-panta annessa, qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta`tagħhom, kif fuq aħjar deskritt, u dawna kif protetti mill-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u anke mill-artikolu 6 tal-istess konvenzjoni u b'hekk ser tingħata kumpens għal dannu;

Tilqa' t-**<u>Tieni Talba</u>** u:

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

Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti huwa fl-ammont ta' **<u>tmint elef, disgħa mija u disgħin Euro (€8,990).</u>**

Tikkundana lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont totali ta' **<u>tmint elef, disgħa mija u disgħin Euro (€8,990)</u>**, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur