QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn
Sebgħa u għoxrin (27) ta' Novembru 2023

Rikors Numru 655/2021 FDP

Fl-ismijiet

Angelle Falzon (KI 0128096M) u Andrew Falzon (KI 530878M); Avukat Dottor Ryan Buhagiar (KI 242387M) u martu Shanna Buhagiar (KI 302690111); Kristine Buhagiar (KI 186182M) u Michael Galea (KI 356681M)

Vs

Avukat tal-Istat

Carmelo Psaila (KI 220250M) u Salvina Psaila (KI 395757 M)

Il-Qorti:-

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

    i. *Illi l-esponenti hunna proprjetarji ta' territorju art ta' ċirka 24 tomna ekwivalenti għal 24,855111.k. mill-art ta' Dun Konz, fil-kontrada tal-Buskett, limiti tas-Siġġiewi u ġieli indikata Rabat, Malta, li timiss mit-Tramuntana, Grigal u Majjistral ma' triq pubblika bla isem jew irjieħ oħra verjuri b'xi benefikati inkluż razzett magħruf bħala ta' Dun Konz, libera u franka, u dan skond kuntratt ta' akkwist tad-19 ta' Diċembru 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument A.*

ii. *Illi din l-art in kwistjoni hıja mqabbla bi qbiela ta' € 116.47c fis-sena li jitħallsu b'lura kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena.*

iii. *Illi b'ittra tat-2 ta' Awwissu 2021 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok B, l-intimati Psaila ppretendew li għandhonn jħallsu din il-qbiela irriżorja għall-art minnhom okkupata, liema qbiela ma ġietx aċċettata minkejja li ntbagħat cheque 2754 miġbud fuq Bank of Valletta p.l.c., hawn anness u mmarkat bħala Dok C.*

iv. *Illi l-valur lokatizzju ta' din il-proprjeta' huwa ferm akbar minn €116,47c fis-sena li r-rikorrenti suppost jirċievu mingħand l-intimati Psaila.*

v. *Illi ġialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandhom l-intimati aħwa Psaila huwa titolu ta' qbiela ossija lokazzjoni agrikola bl-ambjenti tagħha magħhom inkluż ir-razzett, japplika l-Kap. 199 tal-liġijiet ta' Malta u dan inter alia ai temini tal-Artikolu 4 tal-istess Kap. 199.*

vi. *Illi l-valur tal-għalqa de quo huwa ta' ċirca €6,000,000 u għandha 'valur lokatizzju sostanzjali u għalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €116.47c fis-sena, ċertament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizzju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizzju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien l-għalqa u l-intimati Psaila bħala gabillotti tal-istess għalqa.*

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

viii. *Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi għall-varjazzjoni jew għall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizzji, inkluż iżda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-każ li tkun tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi għall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ.*

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

x. *Illi għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġusitifikata, 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.

xi. *Illi inoltre, d-drittijiet tar-rikorrenti qed jiġu leżi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabbew bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.*

xii. *Illi apparti dan kollu l-liġi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx għall-gabbellaġġ tal-qbiela tar-raba waqt li fondi oħra ossia proprjeta` immobbiljari oħra il-kirjiet tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995 jistgħu jiġu terminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.*

xiii. *Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta l-mittenti ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba peress illi minkejja li l-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja ta' €116.47c fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas €6,000,000.*

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

xv. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

xvi. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

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

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

xix. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).*

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

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

xxii. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diġa' ppronunzjat ruħha f'dan ir-rigward, fil-kawża Rikors Nru. 133 / 2018 / 1 fl-ismijiet J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, fejn fuq talbiet simili għal dawk tal-kawża odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rikolazzjoni obbligatorja. Illi ssir referenza wkoll għas-sentenza deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-18 ta' Marzu 2021 fl-ismijiet* ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat tal-Istat et****, fejn il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ddeċidiet illi l-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi u li l-intimati f'dik il-kawża ma setgħux ikomplu jgawdu l-lokazzjoni taħt il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

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

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Carmelo Psaila (ID 220250M) u Silvana Psaila (KI 395757M) ta' territorju art ta' ċirka 24 tomna ekwivalenti għal 24,855111.k. mill-art ta' Dun Konz, fil-kontrada tal-Buskett, limiti tas-Siġġiewi u ġieli indikata Rabat, Malta, li tmiss mit-Tramuntana, Grigal u Majjistral ma' triq pubblika bla isem jew irjieħ oħra verjuri b'xi benefikati inkluż razzett magħruf bħala ta' Dun Konz, libera u franka, u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.*

(II) ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia ta' territorju art ta' ċirka 24 tomna ekwivalenti għal 24,855111.k. mill-art ta' Dun Konz, fil-kontrada tal-Buskett, limiti tas-Siġġiewi u ġieli indikata Rabat, Malta, li tmiss mit-Tramuntana, Grigal u Majjistral ma' triq pubblika bla isem jew irjieħ oħra verjuri b'xi benefikati inkluż razzett magħruf bħala ta' Dun Konz, libera u franka kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtiha r-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripresa tal-proprjeta' de quo.*

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

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

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

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

2. Rat illi l-**Avukat tal-Istat** fil-5 ta' Novembru 2021 irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom u jressqu prova konvinċenti li tabilħaqq huma soġġetti għall-kirja li hija regolata bil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;*
   2. *Illi in linea preliminari wkoll, u qabel (jekk ikun il-każ) ma jitqabbad xi perit tekniku, ir-rikorrenti għandhom:*

i) *Jikkonfermaw eżattament il-kejl tal-art in kwistjoni u dan stante li fir-rikors promotur hemm indikat li l-art hija ċirka 24 tomna ekwivalenti għal 24,855 m.k filwaqt f'dokument 'A' anness mal-istess rikors promotur hemm indikat li 1-kejl huwa ta' ċirka 25,855 m.k u f'dokument 'B' anness mar-rikors hemm indikat li l-kejl huwa dak ta' 23 tomna;*

ii) *Jippreżentaw pjanta tal-istess art.*

3. *Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali jekk meta huma xtraw l-għalqa in kwistjoni fid-19 ta' Diċembru 2019, din l-għalqa kienet ġa suġġetta għall-kirja li kienet imħarsa bil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dawn iċ-ċirkostanzi, allura l-protezzjoni tal-kirja ma kinitx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla tagħhom stess li jixtru dik l-għalqa b'dik il-protezzjoni;*

4. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibli għalihom li jieħdu lura l-għalqa f'idejhom minħabba l-obbligu 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;*

5. *Illi safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw t-tħaddim tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan ma jistax jigi mistħarreġ. Dan qed 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 ligi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

6. *Illi 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 jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni ta' xiri dirett. Pero dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma jitilfux għal 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 tagħhom ma tibqax tiġġedded u b'hekk tigi lura għandu;*

7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa*

għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwa sew fil-każ tagħna, il-Kap 199 tal-Liġiiiet 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 sigar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġri 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;

8. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, 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;*

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

10. *Illi għal dak li jolqot l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma indikawx fuq liema kawżali jew status huma allegatament ġew diskriminati. Għalhekk ġaladarba t-trattament divers imqanqal minnhom mhuwiex xprunat fuq wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;*

11. *Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja agrikola. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaggjati meta mqabbla ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalha;*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

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

3. Rat illi fil-15 ta' Frar 2022, l-intimati **Carmelo Psaila** u **Salvina Psaila** irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

1. *Illi fl-ewwel lok, u in linea preliminari, l-esponenti ma humiex il-leġittimi kontradittturi għat-talbiet attriċi billi huma ma kisru l-ebda jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti. Ċertament għalhekk huma ma għandhom*

iħallsu l-ebda danni jew kumpens morali u/jew pekunjarju lill-istess rikorrenti;

2. *Fit-tieni lok jiġi eċċepit illi r-rikorrenti ma għandhomx locus standi f'din il-kawża in kwantu ma kinux il-proprjetarji tal-art oġġett ta' din il-kawża meta seħħet l-allegat leżjoni;*

3. *Illi aġġuntivament għat-tieni (2) eċċezzjoni jiġi umilment eċċepit ukoll illi ġjaladarba r-rikorrenti ma akkwistawx id-drittijiet litiġjużi mill-aventi causa tagħhom huma ma għandhomx interess ġuridiku sabiex jippromwovu din l-azzjoni kostituzzjonali;*

4. *Illi fil-mertu jiġi eċċepit illi għandu qabel xejn jigi aċċertat jekk fil-kawża tagħhom ir-rikorrenti humiex qed jinkludu id-dar li jgħixu fiha l-esponenti u l-garaxx, liema immobbli ġew kostruwiti mill-eċċipjenti, a spejjeż uniċi tagħhom, u bil-kunsens tas-sidien preċedenti. Dan qed jingħad in kwantu din id-dar tikkonsisti fl-uniku residenza ordinarja tagħhom u għalhekk ma jsib ebda' applikazzjoni l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta iżda invece l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant, u bis-saħħa tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju li huwa ġust u xieraq u li għandhom jutilizzaw qabel ma jilmentaw dwar allegat ksur ta' jeddijiet fondamentali tagħhom;*

5. *Illi minkejja li fil-kuntratt anness mar-rikors promotur qed jiġi indikat, skorrettement, illi r-rikorrenti akkwistaw din il-proprjeta' "bil-pussess vakanti" u "libera u franka", ma hemmx l-iċken dubju f' moħħ l-eċċipjenti illi r-rikorrenti kienu jafu eżattament x'kienu qed jakkwistaw, tant hu hekk illi xtraw bil-prezz ta' erbgħin elf Ewro (€40,000). Jikkonsegwi għalhekk illi l-istess rikorrenti ma jistgħux issa jilmentaw illi l-proprjeta' tagħhom tiswa sitt miljun Ewro — valur għal kollox astronomiku — biex jittentaw jieħdu kumpens li mhux mistħoqq u, agħar minn hekk, l-iżgumbrament tal-eċċipjenti. Dan m'hu xejn ħlief spekulazzjoni sfaċċjata li żgur ma għandux isib sostenn jew solljev mill-għola qrati tagħna taħt l-iskużanti ta' ksur ta' jeddijiet fondamentali;*

6. *Illi fis-sitt lok, u fejn jikkonċerna l-art agrikola, jiġi eċċepit din ir-raba' hija fonti importanti għall-għixien tal-eċċipjenti li minnha jkabbru diversi prodotti u ħxejjex għal bejgħ fis-suq. Ma hemmx dubju illi r-raba u l-biedja huma setturi ta' import nazzjonali u essenzjali, u allura ta' interess pubbliku, u li dan is-settur jiġi eradikat għal kollox minn sidien li ma humiex bdiewa iżda spekulaturi ċertament li ma huwiex fl-interess nazzjonali. B'hekk l-Istat qiegħed jaġixxi fil-qies li jmiss meta jadopera liġijiet li jikkontrollaw l-użu ta' proprjetajiet agrikoli;*

7. *Illi fi kwalunkwe każ, iżda assolutament mingħajr ebda' preġudizzju għal dak kollu premess, ir-rimedju tal-kumpens għandu jkun bżżejjed u ma għandux ukoll ikun hemm l-estrem tal-iżgumbrament tal-eċċipjenti mill-art agrikola. Oltre minn hekk huwa paċifiku illi l-Qrati Kostituzzjonali ma għandhomx is-setgħa jew kompetenza jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilini;*

8. *Illi finalment, dejjem għal dik il-parti tal-art agrikola, jiġi eċċepit illi f' każ li fil-mori ta' din il-kawża jidhru u/jew jiġu promulgati xi emendi fil-liġi rilevanti li jirregolaw il-kiri ta' raba', u liema liġijiet joffru rimedju ulterjuri lir-rikorrenti, dina l-OnorabbIi Qorti għandha twieżen u tapplika t-tali liġijiet fid-deċiżjoni aħħarija tagħha.*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Provi:

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebiti mir-rikorrenti mar-rikors promotur, fosthom affidavit ta' Angelle Falzon u l-kuntratt ta' akkwist datat 19 ta' Diċembru 2019.

5. Rat illi fis-6 ta' April 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq l-art u tistabilixxi il-valur lokatizzju ta' l-istess art minn Diċembru 2019 sa-l-11 ta' Ottubru 2021, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti fis-6 ta' April 2022 ossija kuntratt ta' akkwist ta' l-istess art meritu tal-kawża odjerna bejn il-familja Zammit Gauci u s-soċjeta' Alfaclass Developers Limited, fejn l-istess soċjeta' Alfaclass Developers Limited akkwistat l-art għas-somma ta' Lm52,000 (fol 46).

7. Rat illi fis-6 ta' April 2022 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi.

8. Rat ix-xhieda ta' **Mary Psaila**, bint il-konjuġi intimati Carmelo u Salvina Psaila, mogħtija fis-6 ta' Mejju 2022 (fol 55).

9. Rat l-affidavit ta' **Carmelo Psaila** ippreżentat fis-6 ta' Mejju 2022 (fol 57) u rat id-dokumentazzjoni minnu ppreżentati, fosthom dokumentazzjoni illi juri illi huwa bidwi 'full time' u li jbiegħ varji prodotti fis-sena.

10. Rat ix-xhieda ta' **Louis Buhagiar**, rappreżentant ta' Jobs Plus, prodott mill-intimat u mogħtija fit-3 ta' Ġunju 2022 (fol 95) u rat id-dokumentazzjoni minnu ppreżentata.

11. Rat ix-xhieda ta' **Simon Muscat**, rappreżentant tal-Malta Food Agency, prodott mill-intimati u rat id-dokumentazzjoni minnu ppreżentati, liema dokumentazzjoni kienu ġia ġew eżebiti mill-intimat flimkien mal-affidavit tiegħu. (fol 97)

12. Rat ix-xhieda ta' **Clint Farrugia**, rappreżentant tal-Agriculture and Rural Payments Agency u rat dokumentazzjoni minnu ppreżentata (fol 107 sa 199).

13. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mill-intimat Avukat tal-Istat, ossija serje ta' artikoli illi dehru fuq ġurnali lokali, xhieda ta' Malcolm Borg mogħtija fi tlett kawżi separati u dokumentazzjoni uffiċjali maħruġa minn awtoritajiet Ewropej u tal-Gvern ta' Malta. (fol 200 sa 391)

14. Rat illi fil-31 ta' Mejju 2022, daħħlet ir-rapport il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, illi ġie minnha maħlufa fit-13 ta' Ġunju 2022 (fol 392 sa 418).

15. Rat ix-xhieda ta' **Damien Vella**, rappreżentant tal-Agriculture and Rural Payments Agency, mogħtija fil-15 ta' Lulju 2022 u rat id-dokumentazzjoni eżebita minnu.

16. Rat illi fil-21 ta' Lulju 2022, daħlu domandi in eskussjoni da' parte ta' l-intimati Psaila (fol 471), illi għalihom irrispondiet il-Perit Tekniku bil-miktub fit-28 ta' Ottubru 2022 (fol 518).

17. Rat illi fit-8 ta' Awissu 2022, daħlu domandi in eskussjoni da' parte ta' l-intimat Avukat tal-Istat (fol 473), illi għalihom irrispondiet il-Perit Tekniku bil-miktub fit-30 ta' Jannar 2023 (fol 522).

18. Rat ix-xhieda ta' Carmelo Psaila, mogħtija in kontro eżami, fis-16 ta' Novembru 2022.

19. Rat illi wara talba tar-rikorrenti datata 18 ta' Ottubru 2022 sabiex il-ġudikant sedenti dak iż-żmien jastjeni milli jkompli jieħu konjizzjoni tal-każ, fis-26 ta' Ottubru 2022, il-Qorti astjeniet milli tkompli tisma' l-każ u, wara li l-atti ġew mgħoddija lir-Reġistratur tal-Qorti sabiex jiġu riassenjati, fl-1 ta' Novembru 2022 ġew assenjati lil dina l-Qorti, kif komposta, illi fl-4 ta' Novembru 2022 appuntat il-kawża sabiex tiġi stradata għall-15 ta' Novembru 2022.

20. Rat illi fis-7 ta' Frar 2023, l-intimat eżebixxa l-ktieb tal-qbiela minn Diċembru 1953 sa Awissu 1999 (fol 529 sa 572) kif ukoll sussegwenti Ċedoli ta' Depositu għas-snin 2000 sa 2022, u eżebixxa wkoll il-Biljett tar-Reġistrazzjoni tal-Biedja Nru 4339 ta' Carmelo Psaila (fol 597).

21. Rat illi fis-7 ta' Frar 2023, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet finali.

22. Rat illi fid-9 ta' Frar 2023 ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub.

23. Rat illi fis-27 ta' April 2023, ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet ta' l-intimati Psaila bil-miktub.

24. Rat illi fid-19 ta' Ġunju 2023, ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet ta' l-intimat Avukat tal-Istat bil-miktub.

25. Rat illi fit-22 ta' Ġunju 2023 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

26. Jirriżulta illi, permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 1 ta' Marzu 2000, is-soċjeta' Alfaclass Developers Limited akkwistat l-art meritu tal-kawża odjerna mingħand il-familja Zammit Gauci versu l-prezz ta' Lm52,000, ossija ftit aktar minn €120,000, liema kuntratt kien jispeċifika illi:

> *"Il-kumpratur jiddikjara li jaf li l-propjeta in vendita' hija mikrija u qiegħed jixtri din il-proprjeta' soġġetta għall-istess kirja u okkupazzjoni."* (fol 48)

27. Jirriżulta li fid-19 ta' Diċembru 2019, l-istess soċjeta' Alfaclass Developers Limited, rappreżentata minn omm ir-rikorrenti, biegħet lir-rikorrenti l-istess propjeta' versu l-prezz ta' €40,000 (fol 9).

28. Jirriżulta illi, sa mis-sena 1952, l-art meritu tal-kawża odjerna, illi tikkonsisti f'raba u razzett, kien mikri lil Giovanni Psaila bi qbiela.

29. Jirriżulta illi Psaila kien bena garage fuq l-art u, permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Marzu 1972, sar kuntratt quddiem in-Nutar Robert Girard fejn Maria Zammit Gauci rrikonoxxiet illi bena l-garage u Psaila rrikonoxxa illi l-garage għandu jitqies bħala propjeta ta' Zammit Gauci u li ma kellu ebda dritt ta' kumpens għalih, filwaqt illi kien hemm dikjarat dak li ġej:

> *"l-imsemmi razzett u raba miegħu jinsab qiegħed b'titolu ta' locazzjoni għand il-komparenti Giovanni Psaila bil-kera ta' ħamsa u għoxrin Lira fis-sena" (fol 74)*

30. Jirriżulta illi fit-22 ta' Novembru 1978, sar kuntratt ta' lokazzjoni ġdid, fejn ir-razzett, garage u tlieta u għoxrin tomna ġew mikrija b'titolu ta' kera għall-ammont ta' ħamsin lira fis-sena fejn l-istess Psaila ingħata dritt jagħmel tibdil strutturali fir-razzett ta' riparazzjoni. (fol 76)

31. Jirriżulta illi l-intimat Psaila ilhom jirrisjedu ġewwa tali razzett sa mis-sena 1982 u huwa l-uniku residenza tagħhom.

32. Ma jirriżultax li r-rikorrenti qatt pproċedewx b'każ kontra l-intimati quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba jew il-Bord li Jirregola l-Kera.

Rapport Peritali

33. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 392 sa 417)

> *10.Dwar r-Razzett*
>
> *11.Illi l-art in kwistjoni hija formanti ta' egħlieqi (art saqwi) illi b'kollox huwa madwar 24,855mk. L-aċċess huwa faċli u tramite triq pubblika li tagħti aċċess mal-perimetru kollu tal-art in kwistjoni flimkien mar-razzett.*
>
> *12.Illi l-fond huwa residenza flimkien ma' garaxx fl-istess livell illi parti minnu huwa antik u huwa dak li jidher fis-survey sheets qodma mentri l-kumplament ġie mibni bejn 1975 u 1998. Illi tali dar tfasslet minn ma' parapet u nbniet bil-ġebel u soqfa tal-konkos.*
>
> *13.Illi l-footprint huwa madwar 368mk.*

14. *Illi minn entrata twila hemm aċċess għal kċina u salott u tlett ikmamar tas-sodda flimkien ma' kamra tal-banju. Hemm bitħa fuq in-naħa ta' wara flimkien ma' drive in.*

15. *Hemm ukoll serra abbandunata u mingħajr permess ma' ġemb il-garaxx.*

16. *Illi mill-bitħa hemm aċċess tramite taraġ għal fuq il-bjut kif ukoll għal ħamest ikmamar fuq żewġ livelli illi huma dawk oriġinali u huma kmamar li jintużaw għal ħażna ta' għodda u materjal relatat ma' użu aġrikolu.*

17. *Illi l-garaxx huwa kbir ħafna u fih raft u msaqqaf bil-konkos fuq area ta' 9.8m bi 4.9m. Hemm xi danni strutturali fis-saqaf.*

18. *Illi l-fond huwa miżmum tajjeb u l-finituri huma ta' kwalita' baxxa bħalma huma l-aperturi tal-aluminium.*

19. *DWAR L-EGĦLIEQI*

20. *Illi l-aċċess għall-egħlieqi huwa tramite żewġ entraturi. Tali egħlieqi huma fuq livell wieħed approssimattiv. Illi hemm żewġt ibjar u tlett iġwiebi flimkien ma' girna. Hemm ukoll kamra viċin wieħed mill-ġwiebi.*

21. *Illi l-egħlieqi jinħadmu u huma fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.*

22. *Illi mir-razzett kif ukoll mill-egħlieqi hemm veduti sbieħ.*

....

26. *KUNSIDERAZZJONIJIET*

27. *Il-valur lokatizzju tal-propjeta' fi stat 'unfurnished' huwa in grosso modo, funzjoni (f'persentaġġ) tal-valur tal-propjeta' bħala libera u franka, dejjem tenut kont il-fatturi kolla pertinenti għall-fond in kwistjoni. Għaldaqstant, sabiex tasal għall-valur lokatizzju tal-fond in eżami, l-esponenti l-ewwel ħejjiet il-valutazzjoni tal-fond fil-preżent, bħala liberu u frank bħala gwida, flimkien ma' fatturi oħrajn naxxenti mir-referenzi elenkati kif ukoll fatti oħrajn ta' relevanza, sabiex tasal għall-valur lokatizzju.*

28. *Għar-rigward tal-valur tal-propjeta' għas-snin preċedenti, l-esponenti kkunsidrat diversi fatturi, fosthom ir-referenzi elenkati fir-relazzjoni, u tenut kont it-tibdil fil-valur ta' propjeta' simili matul is-snin imsemmija, wara li eżaminat*

diversi studji u kif ukoll ħadet konjizzjoni tal-valur tal-propjeta' u l-valur lokatizzju tagħhom minn arkivji.

29. *Illi l-valur tal-art agrikola tvarja skond l-aċċess, il-perimetru, mentri l-egħlieqi biswit ir-razzett għandhom valur differenti.*

30. *Illi l-esponenti kkunsidrat illi l-egħlieqi biswit ir-razzett għandhom ċertu valur peress illi qegħdin ma' ġemb ir-razzett, mentri l-kumplament tal-egħlieqi illi huma iktar 'il bogħod mir-razzett għandhom valur illi huwa differenti.*

31. *Illi l-esponenti ikkunsidrat il-valur tal-egħlieqi b'mod separat għal raġunijiet kif spjegati supra.*

32. *VALUR*

33. *L-esponenti addottat il-comparison method bħala metodu sabiex waslet għall-istima tal-propjeta' mmobbli. Dan il-metodu ta' tqabbil mal-valutazzjoni tal-propjeta' huwa mod li wieħed juża l-valur ta' assi komparabbli mibjugħa ri1entement sabiex jiġi determinat l-valur ta' propjeta'. F'termini reali, dan ifisser li wieħed jikkonsidra proprjetajiet simili fiż-żona u l-prezzijiet tal-bejgħ li kisbu, sabiex jiggwidaw deċiżjoni ta' valutazzjoni. L-esponenti tispjega illi bis-saħħa tal-comparison method, u bis-saħħa ta' diversi propjetajiet illi stmat hi stess jew rat hi stess, jew li fuqhom għamlet xi applikazzjoni għax-xogħolijet, kif ukoll propjetajiet oħrajn, hi setgħet waslet għall-valur. Għaldaqstant il-comparision method hija analiżi ta' l-informazzjoni kollha u applikazzjoni ta' tali informazzjoni għall-każ odjern, dejjem tenut kont is-suq tal-bejgħ attwali.*

34. *Illi l-esponenti ħadet konjizzjoni ta' diversi regolamenti u liġijiet, illi huma pertinenti għal dan l-eżerċizzju vis a vis l-inkarigu u l-istudju tagħha, illi huma parti mir-referenzi annessi ma' din ir-relazzjoni.*

35. *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.*

36. *Hija fl-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tal-pożizzjoni tal-art u r-razzett u l-użu preżenti, il-valur tal-fond fis-suq huwa kif elenkat -*

RAZZETT U GARAXX			*€550,000*
GHALQA A	*1,000*	*€85.00*	*€85,000*
GHALQA B	*23,855*	*€45.00*	*€1,073,475*
TOTAL	*24,855*		*€1,708,475*

37.Illi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mill-2019 sal-2021, huwa elenkat-

MIS-SENA	*VALUR LOKATIZJU ANNWALI*
2019	*€ 15,000*
2021	*€ 17,000*

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

38. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, lill-Perit Tekniku sarulha domandi in eskussjoni, fejn jidher illi kkonfermat, fost id-domandi imressqa lilha mill-intimati Psaila, illi l-valur tar-raba huwa għoli għaliex "*n-numru ta' individwi li jgawdu minn ġonna huwa limitat ħafna u għaldaqstant hemm għatx għaliex filwaqt illi aċċess għal spazji miftuħa huwa tant limitat illi l-investiment f'għalqa jidher li jaqta' dak l-għatx u, f'porzjonijiet żgħar, jista' jkun affordabbli għal xi wħud.*" (fol 520).

<u>**Kaz kontra l-intimati Carmelo u Salvina Psaila**</u>

39. L-intimati Carmelo u Salvina Psaila, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħhom, jidher li qed iqajjmu, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi ma humiex il-leġittimu kontradittur.

40. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. 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 jaffettwaw 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-integreta' 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 huma leġittimi kuntradituri.*

> *Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

41. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

42. Jirriżulta wkoll illi l-intimati Carmelo u Salvina Psaila saħqu illi ma għandhom ibagħtu ebda spejjeż.

43. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*
>
> *Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

44. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimati Carmelo u Salvina Psaila kienu biss benefiċċjarji minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienu qegħdin jabbużaw minnha, u għalhekk ċertament huma ma għandhom ibagħtu ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tagħhom.

45. L-intimati ukoll saħqu illi l-lokazzjoni ili huma ghandhom huwa wieħed regolat bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi jinkludi razzett illi huwa l-uniku residenza tagħhom, u għalhekk it-talba kif redatta abbażi tal-Kap 199 ma setgħetx tapplika w r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji oħra x'jutilizzaw.

46. Il-Qorti hawnhekk tibda billi tosserva li jirriżulta li, meta l-fond kien oriġinalment mikri lill-aventi kawża ta' l-intimati, ossija missier Carmelo Psaila, jidher ċar illi dak illi qed jiġi mikri kienet '*gibella*' (vide fol 530), indikazzjoni ċara illi dak illi kien qiegħed jingħata kieb b'titolu ta' qbiela, ossija kienet kirja agrikola.

47. Jidher ċar, għalhekk, illi tali kirja hija regolata bil-Kap 199, ossija l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba, u kwalsiasi protezzjoni illi qegħdin jibbenefikaw minnha l-intimati

Psaila hija dik illi qiegħda tiġi lilhom pprovduta mill-istess Kap 199, u mhux dik pprovduta bil-Kap 69, ossija Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Bini.

48. Hawnhekk il-Qorti ma tistax ma tosservax illi, permezz tal-Att XXII tal-2022, il-leġislatur irrikonoxxa wkoll illi raba setgħet tinkludi wkoll razzett meta, permezz tal-istess Att, introduċa rimedji għas-sidien fl-Artikolu 3 (2A) (f) tal-Kap 199 f'każ li "*raba jinkludi razzett li jkun użat mill-kerrej bħala l-post ta' residenza unika tiegħu.*"

49. Għalhekk, il-Qorti ma tara ebda raġuni għaliex għandha tilqa' tali argumentazjoni ta' l-intimati Psaila.

50. Il-Qorti tosserva wkoll illi l-argumentazzjoni mqajjma mill-intimati Psaila kienet tirrigwarda l-fatt illi huma ma kellhomx jiġu preġudikati, li tfisser illi ma kellux jiġi żgumbrat mill-fond u illi kull azzjoni kellha ssir quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, stante illi huma dejjem ottemperaw ruħhom mal-Liġi u qiegħdin jokkupaw l-art b'mod legali. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Paul Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et**, deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

> *u minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim' Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat.*

51. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimata, tqis illi kwalsiasi talba għall-iżgumbrament għandha ssir fil-forum apposita, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera, wara illi l-inkwilini jiġu skrutinizzati kif trid il-Liġi u jiġi stabbilit jekk għandhomx dritt illi jibqgħu jgawdu mid-drittijiet mogħtija mil-Liġi jew le, u dan abbażi tal-Att XXII tal-2022.

52. Għalhekk, tali difiża timmerita illi tiġi akkolta u żgumbrament ma huwiex ser jiġi akkordat.

53. L-intimat qajjem ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

Każ kontra l-Avukat tal-Istat

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur

54. 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.

55. 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-12 ta' Lulju 2023, fejn tali difiża ġiet għal kollox skartata fiż-żewġ istanzi.

56. 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...... żżieda 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.*

57. Din il-Qorti, ftit li xejn ma għandha xi żżid mat-tagħlim u direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali u tagħmel tagħha l-konklużjonijet 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>

58. Jirriżulta lli r-rikorrenti ikkontendenu illi d-dritt lilhom leż kien dak ikkontemplat fl-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.

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

60. Dwar 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** deċiża 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".

61. 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.

62. Fil-każ in eżami, ma għandu jkun hemm asolutament ebda dubju illi l-kera, ossija qbiela tal-art imħallsa fl-ammont ta' Lm3 fis-sena, ossija €6,99 hija waħda irriżorja u ċertament ma tista b'ebda tip ta' immaġinazzjoni titqies bħala li qed toħloq bilanċ bejn id-drittijiet tal-gabilott u tas-sid!

63. 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.

64. 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).

65. 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.

66. 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.

67. 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.

68. 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

69. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom 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.

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

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

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

Data ta' Leżjoni

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

74. Jirriżulta illi l-art giet akkwistata mir-rikorrenti fid-19 ta' Diċembru 2019, u minn dakinhar saru sidien tal-art u razzett.

75. Jirriżulta, mingħajr ebda dubju, għalhekk illi kwalsiasi leżjoni illi għandhom ir-rikorrenti għandha tibda titqies BISS minn dakinhar illi akkwistaw il-propjeta' meritu tal-kawża odjerna, peress illi drittijiet kostituzzjonali ma humiex soħħetti għal kwalsiasi akkwist jew trasferiment permezz ta' akkwist!

76. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri mid-**19 ta' Diċembru 2019** 'il quddiem.

77. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fil-11 ta' Ottubru 2021, ossija qabel id-dħul tal-emendi ghall Kap 199 li saru bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023.

78. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak dikjarat fil-każ **Vincenza Magro vs l-Avukat tal-Istat** milll-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023, fejn kellha dan xi tgħid dwar d-dħul ta' tali Liġi:

> *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 fisseħħ 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****.*

79. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sa Jannar 2023.

80. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn id-19 ta' Diċembru 2019 sa l-aħħar ta' Jannar 2023, ossija tlett snin u xahar, fejn għal fini ta' prattiċita' ser tqis il-kumpens fuq bażi ta' tlett snin.

Kumpens - Danni Pekunjarji u Non-Pekunjarji

81. Dwar danni pekunjarji, 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."

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

83. 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 lokatizju 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 lokatizju 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>***

84. 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.

85. Dwar danni non pekunjarji, il-Qorti tosserva illi fil kawża 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 l-kumpens għal danni non pekunjarji annwali għandu jkun ta' mija u ħamsin Euro (€150).

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

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Perce**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Jannar 2020	Jannar 2021	15,000	1		15000			
Jannar 2021	Jannar 2023	17000	2		34000			
	Numru ta' Snin		3					
				TOTAL	49000			
			Naqqas 30%		14700			
		Bilanc						
			Naqqas 50%					
						34300		
				TOTAL Danni Pekunjar		17150		
Kera Mhallsa							17150	
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
2020	2023	116.47	3	349.41				
	Numru ta' Snin		3					
		TOTAL		349.41				
				Naqqas Kera Mhallsa				
				BILANC Danni Pekunjarji			349.41	
								16800.59
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
150	3	450						
				ZID Danni Non Pekunjarji				
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					450
								17250.59

87. 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.

88. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun ta' **sbatax-il elf, mitejn u ħamsin Euro (€17,250).**

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 tal-intimati Carmelo u Salvina Psaila.

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

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

Tiddikjara illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Carmelo Psaila (ID 220250M) u Silvana Psaila (KI 395757M) ta' territorju art ta' ċirka 24 tomna ekwivalenti għal 24,855mk. mill-art ta' Dun Konz, fil-kontrada tal-Buskett, limiti tas-Siġġiewi u ġieli indikata Rabat, Malta, li tmiss mit-Tramuntana, Grigal u Majjistral ma' triq pubblika bla isem jew irjieħ oħra verjuri b'xi benefikati inkluż razzett magħruf bħala ta' Dun Konz, libera u franka, u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

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

Tiddikjara li 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 dan.

Tilqa' t-Tielet Talba 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.

Tilqa' r-Raba' Talba u:

Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti huwa fl-ammont ta' **<u>sbatax-il elf, mitejn u ħamsin Euro (€17,250)</u>**.

Tilqa' l-Ħames Talba u:

Tikkundana lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont totali ta' **sbatax-il elf, mitejn u ħamsin Euro (€17,250)**, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat għajr għal dawk tal-intimati Carmelo u Salvina Psaila, illi għandhom jibqgħu a kariku tagħhom.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur