MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' Diċembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 732/2021 LM

Brian Tonna (K.I. nru. 119477(M))

vs.

Avukat tal-Istat
Julian Borg (K.I. nru. 211263(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-10 ta' Novembru, 2021, mir-rikorrent **Brian Tonna (K.I. nru. 119477(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], fejn issottometta dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

i. Illi l-esponenti huwa proprjetarju ta' territorju art ta' cirka tlett elef mitejn u ħamsa u disgħin metri kwadri [3,259m²] mill-art magħrufa ta' Wied il-Kbir, limiti ta' San Ġiljan li tmiss min-Nofsinhar u mil-Lvant ma' Sqaq Rurali bla isem u mit-Tramuntana ma beni tal-Knisja jew l-aventi kawza, libera u

franka, u dan skont kuntratt ta' akkwist tas-27 ta' Jannar 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo;

ii. *Illi din l-art in kwistjoni hija allegatament imqabbla bi qbiela ta' ħamsa u tmenin euro u tlieta u għoxrin ċenteżmu [€58.23] fis-sena li jitħallsu b'lura kull 1 ta' Jannar ta' kull sena.*

iii. *Illi għal żmien twil l-intimat Borg ppretenda li għandu jħallsu din il-qbiela irriżorja għall-art minnu okkupata, liema qbiela mhiex qed tiġi aċċettata;*

iv. *Illi l-valur lokatizju ta' din il-proprjetà huwa ferm akbar minn €58.23 fis-sena li r-rikorrenti suppost jirċievu mingħand l-intimati Borg;*

v. *Illi ġialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandhom l-intimat Borg huwa allegatament titolu ta' qbiela, ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta u dan* inter alia ai termini *tal-Artikolu 4 tal-istess Kap. 199.*

vi. *Illi l-valur tal-għalqa de quo huwa ta' circa sitt mitt elf euro [€600,000] u għandha valur lokatizju sostanzjali u għalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €58.23 fis-sena, ċertament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien l-għalqa u l-intimati Borg 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 l-pussess ta' dik ir-raba' biss jekk tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tinkorri imqar waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, is-sid huwa għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi mġiegħel illi jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan għad illi tali proroga tkun qed isseħħ kontra l-volontà 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-kondizzjonijiet lokatizji, 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.*

ix. *Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija, is-sid ikollu effettivament jissokkombi għall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull konsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ.*

x. *Illi barra minn hekk, l-artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullità 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.*

xi. *Illi għalhekk id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

xii. *Illi inoltre, id-drittijiet tar-rikorrenti qed jiġu leżi wkoll billi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin 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.*

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

xiv. *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-proprjetà mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lil uliedhom u/jew nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja ta' €58.23 fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas €600,000.*

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

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

xvii. *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.

xviii. *Illi ġialdarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż f'*Beleyer 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' proporzjonalità kif ġie deċiż f'*Almeida Ferreira and Melo Ferreria vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru, 2010.

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

xx. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà 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-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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).

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

xxii. *Illi l-valur lokatizju 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 Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 199 tal-Liġjiet ta' Malta mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjetà immobiljari u oħra ossija 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 1 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea 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*; għalhekk fiċ-ċirkostanzi huma għandhom jirċievu danni pekunjarji 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.

xxiii. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diġà 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-soċjetà rikorrenti mħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew iktar bid-dispożizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-dispożizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni 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-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi u li l-intimati f'dik il-kawża ma setgħux jkomplu 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 jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex***:**

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi d-dispożizzjonijiet 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-intimat Julian Borg (K.I. 211263M), għat-territorju art ta' ċirka 3,259m² mill-art ta' magħrufa ta' Wied il-Kbir, limiti ta' San Ġiljan li tmiss min-Nofsinhar u mil-Lvant ma' Sqaq Rurali bla isem u mit-Tramuntana ma' beni tal-Knisja jew l-aventi kawża, 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 t-territorju art ta' cirka 3,259m² mill-art ta' magħrufa ta' Wied il-Kbir, limiti ta' San Ġiljan li tmiss min-Nofsinhar u mil-Lvant ma' Sqaq Rurali bla isem u mit-Tramuntana ma' beni tal-Knisja jew l-aventi kawza, libera u franka, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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-ripreża tal-proprjetà de quo.*

(III) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-*

operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Liġjiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà 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-efffettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fis-6 ta' Diċembru, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jeċċepixxi bir-rispett:-

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, speċifikament b'artikoli 3 u 4 u 14, qed jiġu miksura Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem:

1. *Illi preliminarjament ir-rikorrent għandu (i) jġib prova rigwardanti t-titolu tiegħu (ii) jippreżenta pjanta tal-istess art (iii) iġib prova tar-relazzjoni lokatizja bejnu u bejn l-intimat Borg;*
2. *Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
3. ***Illi b'referenza għall-ewwel talba tar-rikorrent****, din mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmila impossibbli għall-istess li jieħu lura l-għalqa, infatti l-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġedidx. Di più għadu ma huwix ċar jekk ir-rikorrent irrikorrix għall-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' sabiex jitlob li l-kirja ma tiġġedidx;*

4. *Illi b'referenza għat-tieni talba, sa fejn it-talba tinsab mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din ma għandix tintlaqa' u dan stante li ai termini tal-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għanda tinftihem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Illi l-artikolu 37 m'għandux japplika f'każijiet fejn fl-aħħar mill-aħħar il-fatti ma jirrelatawx ma deprivazzjoni ta' titolu;*

5. *Illi b'hekk, il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jmurx kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrent ma tilifx għalkollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-ġid inkwistjoni, tant hu hekk, li l-artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu;*

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali;*

7. *Illi 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. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali;*

8. *Illi żgur ma jistax jingħad li ma hemmx interess pubbliku sabiex raba' tibqa' tinħadem;*

9. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*"procedural fairness" *ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti;*

10. *Tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralità tal-każijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta s-smigħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema'* (audi alterem partem) *u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta*

evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;

11. *Għalkemm huwa veru li min żvillup tal-ġurisprudenza min-naħa tal-organi ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-artikolu 6 wieħed għandu jingħatalu wkoll il-jedd ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madankollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni, b'hekk l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

12. *Illi b'referenza* ***għat-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet****, ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu dawn it-talbiet, iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, din l-Onorabbli Qorti żgur m'għandix tikkunsidra tagħti xi imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors, jekk ikun il-każ, u dan in linea mal-principju* in illiquidis non fit mora;

13. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kollha kontra tiegħu."

3. Rat ir-risposta tal-intimat **Julian Borg (K.I. nru. 211263(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Borg'] ippreżentata fis-7 ta' Diċembru, 2021, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Jeċċepixxi u jesponi bir-rispett:

1) *Illi fl-ewwel lok, l-esponent umilment jeċċepixxi illi mhux il-leġittimu kontradittur stante li l-kawża preżenti tittratta kwistjonijiet ta' natura Kostituzzjonali dwar Drittijiet Fundamentali, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, billi min-natura tagħha, kawża ta' din ix-xorta tista' biss tinġieb kontra l-Istat jew enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bl-ħarsien ta' tali drittijiet ai termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.*

2) *Illi inoltre, bla preġudizzju, preliminarjament l-esponent jeċċepixxi l-inkompetenza* ratione materiae *ta' din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddetermina t-talbiet tar-rikorrent in kwantu diretti sabiex jiġi ottenut l-iżgumbrament tal-intimat mill-art mertu ta' din l-azzjoni, u dan peress illi din il-kompetenza hija vestita esklussivament fil-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' fit-termini tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3) *Illi inoltre, bla preġudizzju, preliminarjament din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) billi r-rikorrenti għandu rimedji ordinarji għal-lanjanzi tiegħu, fosthom il-jedd illi jitlob għal żieda fil-qbiela, u b'hekk qed jiġi eċċepit illi huwa ma eżwariex ir-rimedji ordinarji skont il-Liġi.*

4) *Illi l-esponent jirrileva illi r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu li jgħid li għandu fuq l-art l-mertu ta' din l-azzjoni, u kif ukoll fuq kif wasal għal dak li jgħid li huwa l-valur tal-art.*

5) *Illi minkejja li mal-affidavit jidher li ġie anness dokument li ġie immarkat bħala 'Dokument A', kopja tal-istess dokument ma ġietx notifikata lill-esponent u għalhekk jirriżerva il-pożizzjoni tiegħu dwar l-istess.*

6) *Illi inoltre, it-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li d-dispożizzjonijiet legali li dwarhom jilmenta r-rikorrent mhumiex leżivi għall-jeddijiet fondamentali tar-rikorrent, u bl-ebda mod ma jmorru kontra l-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni, stante li dawk id-dispożizzjonijiet legali jikkontemplaw liema huma dawk iċ-ċirkostanzi fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx, u di più l-istess Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta huwa liġi speċjali li taqdi finalità soċjali u ekonomika fl-interess pubbliku, waqt li tagħti rimedju effettiv lis-sidien lokaturi illi jitolbu aġġustament tal-kera u anke ripussess tal-proprjetà fejn ġustifikat.*

7) *Illi inoltre, bla preġudizzju, l-antenat fit-titolu tar-rikorrent liberament u bil-volontà tagħha ikkonċediet l-art oġġett tal-kawża b'titolu ta' qbiela favur tal-esponent, u dan taħt dawk il-kundizzjonijiet li dehrulha xierqa, fejn seta' jiġi stabbilit mekkaniżmu għaż-żieda fil-qbiela, u jekk dan ma sarx, ċertament li ma jaħtix l-esponent u żgur li hu m'għandu ibati l-ebda konsegwenzi għal dan, inkluż l-iżgumbrament.*

8) *Illi r-rikorrent għandu jipprova x'wassal lill-awtur tiegħu jikri l-propjetà lill-esponent bil-qbiela u l-kundizzjonijiet li nkrew bihom, u f'liema ċirkostanzi r-rikorrent jew l-awturi tiegħu talbu xi awment fil-qbiela.*

9) Illi meta Mario Tonna kien informa lill-esponent li kien akkwista l-għalqa, kien informah ukoll illi kien konxju li kien qed jixtri art b'bidwi fiha u li kien iħallas il-qbiela.

10) Illi bla preġudizzju, l-esponent dejjem wettaq l-obbligi kuntrattwali u legali kollha tiegħu fil-konfront ta' sid l-art u għalhekk, kull pretensjoni fil-konfront tiegħu hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

11) *Illi bla preġudizzju, m'hemm l-ebda raġuni legali jew fattwali għalfejn din l-Onorabbli Qorti għandha tordna r-ripresa tal-proprjetà de quo, stante li l-esponent għandu kirja valida skont il-liġijiet viġenti.*

12) *Illi bla preġudizzju, il-pretensjonijiet tar-rikorrent in kwantu jirreferu għal pretensjonijiet ta' danni u għal raġunijiet għar-ripresa tal-proprjetà huma legalment preskritti ai termini tal-artikoli 2153, 2156(c) u 2156(f) tal-Kap 16 tal-Lipijiet ta' Malta, waqt li l-pretensjonijiet diretti għar-ripresa huma ukoll perenti fit-termini ġenerali tal-Artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ir-rikorrent ma jistax ikollu l-pretensjonijiet li qiegħed jippretendi.*

13) *Illi inoltre, bla preġudizzju, l-esponent umilment jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt jikontrolla l-użu tal-proprjetà kemm-il darba dan isir skont il-Liġi u jkun iservi għan leġittimu.*

14) *Illi f'kull każ u bla preġudizzju, l-esponent ukoll għandu dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu kif sanċiti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u senjatament id-dritt għall-possedimenti tiegħu u tar-rispett lejn il-ħajja privata tiegħu u tal-familja. L-istitut tal-qbiela jagħti drittijiet lil-esponent, li huma tutelabbli taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u li ma jmorrux kontra d-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. L-esponent għandu għalhekk interess, fit-termini tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fit-termini tal-Artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti tagħtiha rimedju xieraq u effettiv fil-proċeduri preżenti sabiex tassigura l-ħarsien tad-drittijiet kweżiti tiegħu fil-qbiela u fil-proprjetà posseduta minnu, u b'mod partikolari fit-termini tal-Artikoli 32, 37, 38, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, l-Artikolu 6, l-Artikolu 8 u l-Artikolu 14 tal-Ewwel Skeda tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Din il-Qorti għandha għalhekk teżerċita l-poteri tagħha sabiex tassigura l-protezzjoni u d-Drittijiet Kostituzzjonali u Fondamentali tal-esponent kif fuq ingħad.*

15) *Illi finalment, bla preġudizzju, l-esponent umilment jirriżerva minn issa kull jedd ta' rivalsa spettanti lilu kontra l-Istat ta' Malta f'każ li huwa jiġi intortament u bla ebda ħtija ippreġudikat b'xi mod permezz tal-eżitu ta' dawn il-proċeduri, u jżomm l-istess Stat ta' Malta responsabbli għal kull danni, telf u ħsara li jista' isofri.*

16) *Għar-raġunijiet hawn fuq espost u għal dawk ir-raġunijiet l-oħra kollha li ser jirriżultaw waqt is-smigħ tal-kawża, it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, filwaqt li din l-Onorabbli Qorti għandha tilqa' t-talbiet tal-esponent fir-rigward tal-ħarsien tad-drittijiet tiegħu u konstegwentement tagħtih ir-rimedji kollha opportuni u effettivi għall-ħarsien sħiħ tad-Drittijiet Kostituzzjonali u Fondamentali kif fuq ingħad.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

4. Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-25 ta' Frar, 2022, ġie maħtur i**l-Perit Ġorġ Cilia** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fl-għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess għalqa fis-suq tal-proprjetà mill-2001 sal-10 ta' Novembru, 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Rat li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta u ħalef r-rapport tiegħu fit-30 ta' Novembru, 2022.

5. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrent u dik mill-intimat Borg.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

6. Ir-rikorrent li huwa sid ta' għalqa ta' kejl ta' madwar 3,259m² formanti parti mill-art magħrufa bħala Ta' Wied il-Kbir limiti ta' San Ġiljan, u li tmiss min-Nofsinhar u mil-Lvant ma' sqaq rurali bla isem, u mit-Tramuntana ma' beni tal-Knisja jew l-aventi kawża, libera u franka, u dan skont kuntratt ta' akkwist tas-27 ta' Jannar, 2001, fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo [minn issa 'l-għalqa']. Jgħid li din l-għalqa tinsab allegatament imqabbla lill-intimat Borg bil-qbiela ta' tmienja u ħamsin Euro u tlieta u għoxrin ċenteżmu (€58.23) fis-sena, li jitħallsu b'lura kull l-1 ta' Jannar ta' kull sena. Jissottometti li l-intimat Borg għal perijodu twil ta' żmien ippretenda li huwa għandu jħallas din il-qbiela irriżorja, u dan filwaqt li l-imsemmija qbiela mhijiex qiegħda tiġi aċċettata. Ir-rikorrent isostni li l-valur lokatizju ta' din l-għalqa huwa ferm ogħla minn dak li qiegħed iħallas l-

intimat Borg fil-preżent. Jgħid li ġaladarba t-titolu ta' lokazzjoni tiegħu huwa allegatament titolu ta' qbiela, huwa applikabbli l-Kap. 199 *ai termini* tal-artikolu 4 tiegħu. Jissottometti li l-għalqa għandha valur ta' €600,000 li kieku kellha tinbiegħ fis-suq miftuħ, u li hemm sproporzjon qawwi bejn il-valur tal-fond fis-suq ħieles u l-valur lokatizju tal-għalqa kif regolat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrent jispjega li minkejja li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi għal ċirkostanzi fejn is-sid jista' jitlob ir-ripreża tal-pussess tal-għalqa, il-limitazzjonijiet imposti mill-istess Kap. 199, xorta waħda qegħdin ixekkluh milli jirriprendi pussess ta' ħwejġu, u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [hawnhekk 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Ir-rikorrent jirrileva li dan jammonta għal diskriminazzjoni fil-konfront ta' sidien ta' proprjetà agrikola, u dan għaliex l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 ma japplikawx għall-gabellaġġ ta' qbiela tar-raba'. Ir-rikorrent spjega li l-intimat jista' jassenja l-kirja lil uliedu, u li kull awment fl-ammont ta' kera li jista' jikkonċedilhom il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' huwa irriżorju, u għalhekk din is-sitwazzjoni lilu poġġietu fi stat fejn m'għandu l-ebda rimedju effettiv għas-sitwazzjoni li sab ruħu fiha. Ir-rikorrent għalhekk qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'mod partikolari l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess liġi, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Borg. Ir-rikorrent jitlob ukoll li din il-Qorti tiddikjara li dan jammonta għal ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà, u dan bi ksur tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u sabiex tillikwida l-kumpens li huwa dovut lilu u li għandu jiġi mħallas

mill-intimat Avukat tal-Istat, u tagħtih r-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż ir-ripreża tal-proprjetà de quo

7. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi s-segwenti: (a) preliminarjament ir-rikorrent għandu jippreżenta prova dwar it-titolu tiegħu, pjanta tal-għalqa u prova tar-relazzjoni lokatizja bejnu u l-intimat Borg; (b) fil-mertu, ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent għar-raġunijiet li jsegwu; (ċ) dwar l-ewwel talba, mhux minnu li l-Kap. 199 jagħmilha impossibbli sabiex ir-rikorrent jieħu lura l-pussess tal-għalqa, billi l-artikolu 4 tiegħu jikkontempla diversi sitwazzjonijiet fejn il-kirja tista' ma tiġġeddidx, u hawnhekk mhuwiex ċar jekk ir-rikorrent irrikorriex għall-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' għal dan il-għan; (d) dwar it-tieni talba, din m'għandhiex tintlaqa' safejn hija msejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba d-dispożizzjonijiet tal-para. (f) tas-subartikolu 37(2) tal-istess Kostituzzjoni; (e) ir-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq l-għalqa meħud in konsiderazzjoni l-artikolu 4 tal-Kap. 199; (f) safejn l-ilment jistrieħ fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-proviso tiegħu jipprovdi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali; (ġ) l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddeċiedi dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi l-miżuri li għandhom jiġu applikati, u fil-każ odjern id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199: (A) għandhom għan leġittimu li joħroġ mil-liġi; (B) huma fl-interess ġenerali stante li huma ntiżi sabiex jinkoraġġixxu u jipproteġu t-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; (Ċ) iżommu bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, dawk tal-gabillott u anki tal-poplu b'mod ġenerali; (g) ma jistax jingħad li m'hemm l-ebda interess pubbliku li raba' jkompli tinħadem; (għ) dwar l-ilment kif imsejjes fuq l-

Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għandu jingħad li l-kunċett ta' smigħ xieraq jirrigwarda *"procedural fairness"* u l-aċċess għall-qorti ma jistax jinftiehem skont dak li tixtieq parti; (ħ) fil-każ odjern ma jirriżulta l-ebda ksur ta' wieħed mill-elementi ta' smigħ xieraq; (h) għalkemm wieħed mill-elementi msemmija huwa d-dritt ta' aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, dan għandu jkun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni; (i) dwar it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet, ġaladarba m'hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, dawn ma jistgħux jintlaqgħu, u fi kwalunkwe każ il-Qorti m'għandhiex tikkunsidra li takkorda imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors; (j) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

8. L-intimat Borg jeċċepixxi dan li ġej: (a) fl-ewwel lok, huwa mhuwiex leġittimu kontradittur u huwa għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju; (b) l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti fejn it-talbiet tar-rikorrent jirrigwardaw l-iżgumbrament tiegħu mill-għalqa; (ċ) ir-rikorrent għandu rimedji oħra ordinarji sabiex jiġu ndirizzat l-ilmenti tiegħu, u għalhekk il-Qorti għandha tastjeni milli teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea; (d) ir-rikorrent għandu jipproduċi prova tat-titolu tiegħu fuq l-għalqa, u anki tal-valur tagħha; (e) huwa mhuwiex notifikat bid-'Dokument A' anness mal-affidavit ippreżentat mir-rikorrent; (f) it-talbiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li d-dispożizzjonijiet legali lamentati ma jiksrux il-jeddijiet fundamentali tiegħu; (ġ) l-antekawża tar-rikorrent kienet tat volontarjament l-għalqa lilu b'titolu ta' qbiela; (g) ir-rikorrent għandu juri x'wassal lill-istess antekawża tiegħu sabiex tikri l-għalqa bil-qbiela u f'liema ċirkostanzi huwa jew l-antekawża talbu xi awment fil-qbiela; (għ) Mario Tonna kien jaf li l-għalqa kienet qiegħda tinxtara b'bidwi fiha, u li dan kien iħallas il-qbiela; (ħ) huwa dejjem ħares l-obbligi kuntrattwali u legali tiegħu fil-konfront

tas-sid tal-għalqa, u għalhekk kull pretensjoni fil-konfront tiegħu hija nfondata fil-fatt u fid-dritt; (h) m'hemm l-ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tordna li l-għalqa għandha tingħata lura lis-sid; (i) il-pretensjonijiet tar-rikorrent fir-rigward ta' danni u kif diretti għar-ripreża tal-fond huma preskritti *ai termini* tal-artikoli 2153, 2156(c) u 2156(f) tal-Kap. 16, filwaqt li dawn tal-aħħar huma perenti b'mod ġenerali skont l-artikolu 4 tal-Kap. 199; (j) l-Istat għandu kull dritt li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà sakemm dan isir skont il-liġi u għal għan leġittimu; (k) huwa għandu dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Kap. 319, u l-Qorti għandha teżerċita l-poteri tagħha sabiex tassigura li jingħata d-debita protezzjoni; u (l) huwa jirriżerva kull jedd ta' rivalsa kontra l-Istat ta' Malta jekk intortament huwa jiġi ppreġudikat b'xi mod mill-eżitu tal-preżenti proċeduri, u għalhekk qed iżomm l-imsemmi Stat responsabbli għad-danni, telf u ħsara li jista' jsofri.

Provi u riżultanzi

9. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrent **Brian Tonna** ppreżenta l-affidavit tiegħu stess. Hawnhekk jikkonferma li huwa l-proprjetarju tal-għalqa li hija mqabbla b'qbiela ta' €58.23 fis-sena, li titħallas b'lura fl-1 ta' Jannar ta' kull sena. Filwaqt li l-intimat Borg qiegħed jippretendi li jħallas din il-qbiela rriżorja, huwa ma kienx aċċettaha, u jispjega li l-valur lokatizju tal-għalqa huwa sew iktar minn hekk. Irrileva li huwa min-naħa tiegħu qatt ma kien aċċetta qbiela wara li kien akkwista l-għalqa mingħand ċerta Rita Cutajar, u dan għaliex hija kienet qaltlu li l-intimat Borg kien jaħdem l-għalqa b'favur u ma kien iħallas xejn tagħha. Ir-rikorrent isostni li ġaladarba l-intimat Borg jinsisti li huwa għandu titolu ta' qbiela, huwa applikabbli fil-konfront tiegħu l-Kap. 199. Ikompli jgħid li hemm sproporzjon qawwi bejn il-valur lokatizju tal-għalqa fis-suq ħieles u l-valur lokatizju skont il-liġi, u għalhekk ukoll bejn id-drittijiet tiegħu bħala sid u

dawk tal-intimat Borg bħala gabillott. Ir-rikorrenti jikkontendi li mhuwiex ġust li huwa jkompli jirċievi kera daqstant baxxa meta l-għalqa tiswa iktar, u għalhekk isostni li l-Istat għandu jħallas għad-danni riżultanti mill-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu u l-għalqa tgħaddi għandu.

10. Permezz ta' nota ppreżentata fil-15 ta' Frar, 2022, ir-rikorrent esebixxa l-affidavit ta' **Mario Tonna** mmarkat 'Dok. MT1'.[1] Fl-imsemmi affidavit ix-xhud spjega li huwa kien missier ir-rikorrenti. Qal li għall-ħabta tas-sena 2000, kien sar jaf li kien hemm biċċa art għall-bejgħ lejn Swieqi/San Ġiljan, u huwa kien mar jaraha. L-art kienet għogbitu u kkonvinċa t-tifel tiegħu r-rikorrent sabiex jixtrieha għaliex dan kien qed ifittex biċċa raba' sabiex jaħdimha. Irrileva li huwa kien qiegħed jinnegozja ma' waħda mis-sidien, ċerta Rita Cutajar, u waslu għal ftehim. Spjega li hija kienet infurmatu li kienet ħalliet lill-intimat Borg jiżra' l-art sakemm tieħu deċiżjoni dwarha, u dan kien jaf li kellu jitlaq hekk kif kienet tgħidlu sabiex joħroġ mill-art, u kien jaf li ma kellu l-ebda titolu fuqha. Min-naħa tiegħu, huwa kien qalilha li l-art riedha vakanti sabiex tgawdiha l-familja tiegħu. Rita Cutajar kienet aċċettat li tmur hija stess tgħid lill-intimat Borg sabiex joħroġ mill-art in kwistjoni, iżda dan baqa' jaħdem l-art wara li r-rikorrent kien xtraha, u hawnhekk jirrileva dak li kien ġie patwit mas-sidien fil-kuntratt tax-xiri. Qal li huwa kien ittenta diversi drabi sabiex jilħaq ftehim mal-intimat Borg, iżda dan permezz ta' ittra tal-avukat tiegħu[2] kien talab li jingħata proprjetà fl-inħawi ta' San Ġiljan/San Ġwann qabel ma jirrilaxxja l-art. Huwa fil-fatt kien sablu żewġ garaxxijiet, wieħed San Ġwann u l-ieħor lejn is-Swieqi, iżda l-intimat Borg kien irrifjuta l-offerta. Huma baqgħu ma laħqu l-ebda ftehim bejniethom.

---

[1] *A fol.* 18.
[2] 'Dok. MT1 *a fol.* 21.

11. Permezz ta' nota oħra ppreżentata fit-22 ta' Frar, 2022, ir-rikorrent **Brian Borg** ippreżenta l-affidavit tiegħu stess, li ġie mmarkat 'Dok. BT1'.[3] Filwaqt li kkonferma l-kontenut tal-affidavit preċedenti tiegħu, ir-rikorrent żied jgħid li huwa kien jaf li kien hemm xi ħadd qiegħed jaħdem l-għalqa meta kien xtraha, iżda min biegħlu l-art, u hawn jgħid li kien hemm ċerta Rita Cutajar fost persuni oħra, kienu wegħduh li l-bidwi ma kienx ser jibqa' fl-għalqa. Missieru kien ipprova jasal fi ftehim miegħu sabiex jirrilaxxja l-għalqa, iżda kien kollu għal xejn u huwa kellu jixtri biċċa art oħra għall-iskopijiet tiegħu. Sussegwentement fuq rikjesta formali tiegħu stess, huwa sar jaf mingħand l-Aġenzija għall-Pagamenti Agrikoli u Rurali (ARPA) li l-intimat Borg huwa reġistrat fuq l-għalqa.[4] Iddikjara li llum huwa stess jinsab reġistrat bħala bidwi mal-ARPA u bħala *part-time farmer* mal-Jobsplus fuq l-art l-oħra li huwa kien xtara ġewwa H'Attard.[5] Iddikjara li l-intimat Borg qatt ma kien talbu sabiex jiġi reġistrat bħala bidwi fuq l-għalqa, u huwa qatt ma kien tah il-permess relattiv. Ir-rikorrent imbagħad spjega dak kollu li kien għamel l-intimat Borg fl-għalqa mingħajr il-permess tiegħu, u kkonferma dak kollu li kien qal missieru fl-affidavit tiegħu. Iddikjara li huwa qatt ma kien irċieva kera u/jew qbiela u jew flus mingħand xi ħadd, anki mingħand l-intimat Borg stess. Ir-rikorrent stqarr li huwa kien qed jiġi mċaħħad mill-użu tal-għalqa, filwaqt l-intimat Borg ilu għal żmien twil igawdiha mingħajr ma jagħtih kumpens. Iddikjara li huwa ma kienx interessat fi flus, iżda fl-għalqa stess biex jaħdimha, kif kellu ħsieb li jagħmel meta xtraha.

12. Permezz ta' nota oħra ppreżentata fl-10 ta' Marzu, 2022, ir-rikorrent esebixxa rapport tal-**Perit Duncan Muscat** immarkat 'Dok. DM1'[6], li miegħu

[3] *A fol.* 24.
[4] 'Dok. BT1' *a fol.* 26.
[5] Ara 'Dok. BT3' *a fol.* 28.
[6] *A fol.* 36.

hemm annessi diversi ritratti u pjanti tal-għalqa in kwistjoni. Fl-imsemmi rapport il-Perit Muscat spjega kif huwa kien ġie nkarigat mir-rikorrent sabiex jagħmel spezzjoni tal-għalqa. Iddikjara li din kien fiha kejl ta' madwar 3,259m² u li tinsab f'*green area,* fejn l-użu huwa limitat għall-agrikoltura. Irrileva li l-għalqa hija mikrija lill-intimat Borg, bi qbiela ta' Lm25 jew €58.23 fis-sena li kienet perpetwa. Il-Perit Muscat elenka diversi xogħlijiet li kien għamel l-intimat Borg fl-għalqa mingħajr il-permess tas-sid, u mingħajr il-permessi neċessarji mingħand l-awtoritajiet konċernati. Wara li ħa in konsiderazzjoni dan kollu, indika li l-valur tal-għalqa fis-suq miftuħ huwa ta' €550,000.

13. Waqt l-udjenza tal-1 ta' Ġunju, 2022, xehed ir-rikorrent **Brian Tonna**, prodott in kontro-eżami mill-intimat Borg. Ikkonferma li huwa kien jaf lill-istess intimat Borg, iżda kien missieru li l-aktar kien imur jiltaqa' miegħu, u wara kien jgħidlu b'kollox b'dak li kien ġara. Iddikjara li huwa ma kienx jaf li missieru kien qal lill-intimat Borg li ried l-għalqa sabiex jagħmel *park and ride* għal Paceville. Ikkonferma li huwa kien iltaqa' mal-imsemmi ntimat Borg darba biss, u dan proprju meta saret l-offerta sabiex l-għalqa tinqasam bejniethom. Ir-rikorrent innega li l-għalqa xtaquha għal skop ta' rikreazzjoni. Spjega li Rita Cutajar, li llum ma kinitx għadha ħajja, kienet qaltlu li l-intimat Borg ma kienx qed iħallas fuq l-għalqa, u stqarr li dan kien qiegħed hemm bi pjaċir mingħajr l-ebda titolu. Qal li huwa kien jaħdem raba' ġewwa Ħ'Attard, u li kien ilu reġistrat bħala *part-time farmer* għal dawn l-aħħar sentejn, u għalkemm kellu numru ta' reġistrazzjoni tal-VAT, ma kienx idaħħal prodott Ta' Qali. Iddikjara li huwa kien jaħdem għal rasu bħala sid ta' *bar.* Ikkonferma li l-intimat Borg kien iddepożita l-flus fir-Reġistru tal-Qorti f'isem missieru Mario Tonna, u dan meta l-istess intimat Borg kien jaf li dan kien qiegħed jitkellem f'isem ibnu r-rikorrent. Irrileva li Rita Cutajar kienet qaltlu li kienet infurmat lill-intimat Borg li l-art kienet għaddiet

għandu. Ikkonferma li huwa kellu ftehim verbali magħha li l-intimat Borg kien ser joħroġ mill-għalqa wara l-kuntratt ta' xiri. In kontro-eżami mill-intimat Avukat tal-Istat, ir-rikorrent ikkonferma li huwa qatt ma kien fetaħ proċeduri kontra l-intimat Borg, u dawk odjerni kienu l-uniċi li kellu kontrih.

14. Waqt l-istess udjenza, xehed **Mario Tonna**, prodott in kontro-eżami mill-intimat Borg. Ikkonferma li huwa kien mar ikellem lill-intimat Borg diversi drabi, iżda t-tifel tiegħu r-rikorrent kien mar miegħu biss xi darbtejn. Ix-xhud stqarr li lill-intimat Borg kien dejjem jinfurmah li l-art kienet tat-tifel tiegħu r-rikorrent. Spjega li Rita Cutajar kienet qaltlu li kien hemm xi ħadd jaħdem l-art u li kienet ħallietu hemm sakemm tara x'ser tagħmel biha. Qal li kienet wegħeditu li kif tbiegħ l-art, hija kienet lesta li tkellem lill-intimat Borg, u dan kien jixhdu l-kuntratt ta' bejgħ stess, fejn ukoll wegħdet li kienet lesta titla' bħala xhud fil-Qorti flimkien ma' ħutha jekk tqum il-ħtieġa. Innega li Rita Cutajar kienet qaltlu li hija kienet tirċievi l-qbiela mingħand l-intimat Borg, anzi kien jaf li dan ma kellux titolu, fejn saħansitra kienet qaltlu li ser tmur tkellmu biex joħroġ mill-għalqa hekk kif din tinxtara. Ix-xhud qal li huwa ma kienx jaf li l-intimat Borg kien reġistrat bħala bidwi fuq l-għalqa. Innega li lill-intimat Borg huwa kien qallu li xtaq jagħmel *park and ride* fiha għal Paceville, jew jagħmel użu minnha għal skopijiet ta' rikreazzjoni, iżda qal li huwa kien offrielu li jibqa' jżomm il-ħabel ta' isfel għal għaxar snin. Qal li sabiex jirrilaxxja l-għalqa, l-intimat Borg kien staqsieh għal garaxx fid-Swieqi jew f'San Ġiljan, u hu kien sablu tnejn, imma Borg kien rrifjutahom u għalhekk huwa ma kien għamillu l-ebda offerta oħra. Ikkonferma li t-tifel tiegħu mbagħad kien qata' qalbu, u xtara biċċa art oħra ġewwa Ħ'Attard. Qal li ċ-ċedola fil-Qorti li permezz tagħha l-intimat Borg kien jagħmel depożitu, kienet tkun f'ismu.

15. Permezz ta' nota ppreżentata fil-5 ta' Lulju, 2022, ir-rikorrent esebixxa kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-għalqa.[7]

16. Waqt l-udjenza tat-23 ta' Settembru, 2022, l-intimat **Julian Borg** ippreżenta l-affidavit tiegħu mmarkat 'Dok JB1'.[8] F'dan l-affidavit tiegħu huwa rrileva li ilu minn dejjem jaħdem bħala bidwi u l-familja tiegħu kienet waħda ta' bdiewa fejn missieru, in-nannu u l-bużnannu kollha kienu bir-raba'. Spjega li huwa kien jaħdem *full-time* bħala bidwi u ma kellu l-ebda mpjieg ieħor, u dejjem ħadem fl-inħawi ta' San Ġwann. L-intimat Borg irrileva li huwa kien ħa l-għalqa bi qbiela mingħand Rita Cutajar fis-sena 1992, u għalhekk kien qed jippreżenta kopja tal-ktieb tal-kera mmarkat bħala 'Dok. B'[9] flimkien mal-affidavit tiegħu. L-intimat Borg qal li għaldaqstant ma kienx minnu dak li qal ir-rikorrent li ma kellux titolu, u stqarr li qatt ma kellu problemi ma' Rita Cutajar. Irrileva li din qatt ma kienet qaltlu li riedet tbiegħ l-art, iżda min-naħa tiegħu kien bagħat jgħidilha darba minnhom ma' ħuha Ġiljan Cutajar sabiex tgħidlu fl-eventwalità li jkollha l-ħsieb li tneħħiha. Sar jaf bil-bejgħ tagħha meta mar ikellmu Mario Tonna, u dan qallu li kellu l-ħsieb li jagħmilha *park and ride,* u għalhekk riedu joħroġ minn ġo fiha. Huwa kien wieġeb li ried kumpens għaliex mill-għalqa huwa kien jaqla' l-għajxien tiegħu. Iżda qal li Tonna qatt ma kien offrielu xejn. Insista li min xtara mingħand Cutajar kien jaf li kien hemm bidwi attiv fl-għalqa, u li huwa kien jaħdimha b'mod regolari. Iddikjara li huwa dejjem tkellem ma' Mario Tonna dwar l-għalqa, u dan dejjem wera ruħu bħala s-sid tagħha mingħajr ma qatt qallu li kienet proprjetà ta' ibnu r-rikorrent. Lil dan tal-aħħar qal li ma kienx jafu, tant li l-qbiela kien iddepożitaha fil-Qorti taħt l-isem ta' Mario Tonna[10], li min-

[7] *A fol.* 91.
[8] *A fol.* 99.
[9] A *fol.* 105.
[10] Kopji taċ-ċedoli l-irċevuti tagħhom annessi mal-affidavit *a fol.* 102 *et seq.*

naħa tiegħu qatt ma qallu li l-għalqa ma kinitx tiegħu. L-intimat Borg kompla qal li r-rikorrent kien iltaqa' miegħu darba waħda biss meta Mario Tonna kien issuġġerixxa li jaqsmu l-għalqa bejniethom. Madankollu huma ma kienux waslu fi ftehim. Stqarr li l-istess Mario Tonna qatt ma kien qallu li r-rikorrent ried jaħdimha, u kien ċar li ried jużaha għall-iskop ta' rikreazzjoni. Dwar ir-rampa tal-konkos li kien hemm eżistenti, spjega li din ilha hemm miż-żmien li fih huwa kien ħa l-għalqa f'idu, iżda tkissret meta saret it-triq, u għalhekk l-istess nies li kissruha għamluha mill-ġdid. Dwar il-ħajt mat-triq, qal li kienu l-ħaddiema tal-Gvern stess li kienu ħallew parti minnu nieqsa. Iddikjara li l-għalqa kien jieħu ħsiebha billi jaħrat b'mod regolari u jagħti d-demel meta' jkun hemm il-bżonn. Din kienet importanti ħafna għalih u għall-familja, għaliex huwa kien jaqla' l-għajxien tiegħu minn fuqha.

17. Waqt l-udjenza tat-2 ta' Novembru, 2022, xehed **Malcolm Borg**, prodott mill-intimat Borg. Spjega li huwa jmexxi c-Ċentru tal-Agrikoltura tal-MCAST, u huwa wkoll fundatur u jmexxi l-Għaqda Bdiewa Attivi li huwa *lobby group* u NGO li tirrappreżenta l-bdiewa. Irrileva li l-intimat Borg huwa missieru u spjega fejn tinsab l-għalqa in kwistjoni. Iddikjara li lil missieru jafu minn dejjem jaħdimha. Imbagħad spjega l-isfidi li qiegħed jaffaċċja s-settur tal-agrikoltura u l-bidwi partikolari, u li llum wara diversi kriżijiet li għaddew minnhom, il-pajjiżi kienu qegħdin jirrealizzaw l-importanza ta' li jkollhom settur b'saħħtu fil-produzzjoni tal-ikel. Qal li bħalissa s-settur għaddej mill-akbar theddida eżistenzjali li qatt ma kien iffaċċja minħabba li l-prezz tar-raba' f'dawn l-aħħar tliet snin żdied ferm, fejn nies interessati li jagħmlu użu minnu għal skop ta' rikreazzjoni kienu jifilħu jħallsu ferm iktar għalih mill-bidwi. Spjega li l-bidwi madankollu ma setax jerfa' l-ispiża. Esprima l-fehma li perit kien żbaljat meta fil-valutazzjoni ta' għalqa jikkunsidra r-raba' ta' madwarha. Kompla qal li fil-fehma tiegħu l-periti

għandhom jużaw metodu ieħor msejjes fuq id-dħul tal-bidwi, u għamel riferiment għall-abbozz tal-liġi li l-Gvern kien ressaq fil-Parlament ftit qabel, fejn il-qbiela kienet ġiet stabbilita fil-perċentawali ta' wieħed punt ħamsa fil-mija (1.5%) tal-valur tal-art. Huwa għamel ukoll riferiment għal riżoluzzjoni tal-Parlament Ewropew li għaddiet fl-2017 fir-rigward tal-importanza tar-raba' sabiex jassigura dritt fundamentali tal-provvista tal-ikel li ma jistax jiġu meqjus bħala *a normal commodity.* Ix-xhud esebixxa kopja tar-riżoluzzjoni li ġiet immarkata 'Dok. MB1'.[11] Huwa spjega il-funzjoni taċ-Ċentru tal-Agrikolura fl-MCAST li llum dan kien jilqa' madwar mitejn student.

18. Fir-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Ġorġ Cilia** spjega[12] li in adempiment tal-inkarigu mogħti lilu, huwa kien għamel aċċess fl-għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri fis-26 ta' Mejju, 2022. Irrileva li l-għalqa in kwistjoni kienet tikkonsisti f'porzjon art tal-kejl ta' ċirka 3,295 metri kwadri u li tinsab f'żona rurali li tmiss mar-rotta ta' Wied il-Kbir, San Ġiljan. Ikkonstata li l-għalqa hija tajba u hija maħduma bħala saqwi fejn is-sors tal-ilma kien ġej minn iktar 'il fuq fil-wied permezz ta' pajpijiet, u t-tisqija kienet permezz ta' *drip irrigation.* Qal li l-għalqa hija aċċessibbli permezz ta' rampa mit-triq li hija ferm traffikuża. Filwaqt li kkunsidra l-lokal, il-kundizzjoni tal-għalqa, il-limitazzjonijiet l-oħra ta' żvilupp u li dan huwa saqwi, iddikjara li fl-opinjoni professjonali tiegħu fl-2021 l-għalqa kellha valur fis-suq miftuħ ta' €280,000, u indika l-valuri tagħha u dawk lokatizji għas-snin bejn l-2001 sal-2021 f'tabella. In eskussjoni mill-intimat Borg, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju wieġeb kif ġej: (1) huwa kien wasal sabiex ikkonstata li l-għalqa hija ta' kwalità tajba għall-finijiet ta' biedja għaliex meta aċċeda sab li ma kien hemm l-ebda ħsara fil-wiċċ tal-prodott; (2) l-għalqa hija saqwi għaliex

[11] *A fol.* 174.
[12] *A fol.* 181 tal-proċess.

kien fiha sistema ta' irrigazzjoni; (3) dan kien jagħti l-opportunità sabiex isiru diversi uċuħ matul is-sena; (4) il-konsiderazzjonijiet tiegħu fost oħrajn kienu li l-għalqa tinsab barra ż-żona tal-iżvilupp, il-Pjan Lokali *North Harbours* permezz tal-*policy NHSW06* jindika l-lokalità bħala 'Wied Għomor Rural Conservation Strategy', hija agrikola, tinħadem bħala saqwi u tmiss mar-rotta tal-ilma li jgħaddi l-wied; (5) l-użu huwa ristrett għal wieħed agrikolu, li skont il-*policy* għandu jiġi kkonservat; (6) il-kundizzjonijiet tal-għalqa huma spjegati fit-tweġiba nru. (4) hawn fuq; (7) hemm limitazzjonijiet għaliex l-użu huwa wieħed definit, jiġifieri dak agrikolu; (8) l-għalqa hija saqwi minħabba li sar investiment sostanzjali sabiex jinġieb l-ilma minn post ieħor, u jsir investiment regolari fis-sistemi ta' irrigazzjoni u trendi biss għaliex isir ħafna ħidma mhux minħabba l-valur intrinsiku tal-art; (9) huwa kien għamel paragun ma' artijiet oħra agrikoli, iżda wieħed kellu jikkunsidra l-post partikolari; (10) il-potenzjal tal-għalqa huwa wieħed agrikolu, li bħalissa qiegħed jiġi realizzat; (11) is-sistema ta' valutazzjoni hija l-istess bħal fir-rigward ta' artijiet fabbrikabbli, iżda l-valuri huma differenti għaliex l-art hija agrikola u protetta.

19. Waqt l-udjenza tat-3 ta' Frar, 2023, xehed **il-Perit Duncan Mifsud**, prodott in kontro-eżami mill-intimat Borg. Huwa esebixxa tliet *aerial photos* tal-għalqa, li ġew immarkati 'Dok DM 1' sa 'Dok DM 3'.[13] Qal li kien jidher li r-rampa u l-ħajt tas-sejjieħ kien saru mill-ġdid, u li kien hemm bżonn il-permess mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex tgħaddi pajp tal-ilma u sabiex iżżomm id-demel fl-għalqa. Stqarr li l-għalqa hija waħda agrikola għax kienet qiegħda tinħadem. Dwar l-indikazzjoni fir-rapport li l-kera kienet waħda perpetwa, qal li dan kien skont li qallu Mario Tonna. Spjega b'liema mod huwa kien wasal għall-valur tal-għalqa, jiġifieri billi ħa diversi fatturi in konsiderazzjoni nkluż il-lokalità, filwaqt

[13] *A fol.* 221 sa 223.

li applika l-metodu komparattiv. Stqarr li huwa ma kienx ħa in konsiderazzjoni r-redditu potenzjali tal-għalqa, għaliex għalkemm kienu rilevanti, huma ma kienux jidħlu fil-kwalità tal-art u tal-ħamrija.

20. Waqt l-udjenza tat-3 ta' Frar, 2023, l-intimat Borg ippreżenta nota li permezz tagħha esebixxa kopja legali ta' ċedola bin-numru 39/2001 immarkata 'Dok. JB2'.[14]

21. Waqt l-udjenza tat-3 ta' Marzu, 2023, l-intimat Borg ippreżenta nota fejn flimkien magħha ppreżenta wkoll kopja tad-dokument intestat '*Census of Agriculture 2020'* ippubblikat mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika ta' Malta, liema dokument ġie mmarkat 'Dok. AS1'[15].

22. Waqt l-udjenza tal-21 ta' April, 2023, l-intimat Borg esebixxa wkoll kopja legali ta' ċedola ta' depożitu nru. 415/23 permezz ta' nota.

23. Waqt l-udjenza tad-19 ta' Mejju, 2023, xehed l-intimat **Julian Borg**, prodott in kontro-eżami mir-rikorrent. Spjega li huwa ma kienx idaħħal biegħa l-Pitkali, iżda l-prodott kien ibiegħu lis-*supermarkets* dirett, u kellu numru ta' reġistrazzjoni tal-VAT. Irrileva li huwa kellu madwar għoxrin tomna raba' li jaħdimhom. Qal li r-rampa kien għamilha fi żmien li l-għalqa kienet għadha għand Rita Cutajar, u l-ħajt ta' mat-triq kien għamlu l-Gvern

Konsiderazzjonijiet legali

24. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, partikolarment dwar it-titolu tar-rikorrent fuq l-għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri, u dwar il-prova li dan kellu jġib dwar ir-

[14] *A fol.* 217.
[15] *A fol.* 227.

relazzjoni lokatizja bejnu u l-intimat Borg. Huwa ċar li r-rikorrent fetaħ il-proċeduri odjerni għaliex fil-fehma tiegħu, it-tkomplija fil-kirja agrikola da parti tal-intimat Borg, kif protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment dawk tal-artikoli, 3, 4 u 14 tiegħu, hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tiegħu bħala sid, speċjalment għaliex huwa ma jistax jirriprendi l-għalqa għajr fejn jeżistu ċ-ċirkostanzi li jipprovdi għalihom listess Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u għaliex huwa ma jistax jgħolli l-qbiela sabiex din tkun tirrifletti l-qbiela li biha l-għalqa tista' tinkera fis-suq miftuħ.

25. Il-Qorti tirrileva illi l-provi miġjuba fl-atti huma suffiċjenti sabiex hija tkun sodisfatta li r-rikorrent huwa tassew sid l-għalqa in kwistjoni. Tgħid li mill-kopja tal-kuntratt tal-akkwist esebit minnu, jirriżulta biċ-ċar li huwa kien akkwista l-imsemmija għalqa permezz ta' kuntratt pubbliku ffirmat fis-27 ta' Jannar, 2001, quddiem in-Nutar Henri Vassallo. Għal dak li jirrigwarda l-pjanta tal-għalqa rikjesta mill-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti tosserva li ġew esebiti diversi pjanti mir-rikorrent matul dawn il-proċeduri li jagħtu ħjiel tajjeb ta' fejn tinsab din l-għalqa u tad-diversi ċirkostanzi oħra tagħha. Dwar it-tielet prova rikjesta mill-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, il-Qorti tgħid li għalkemm l-provi tar-rikorrent huma daqsxejn konfużi għaliex kemm hu u anki missieru dejjem insistew fix-xhieda tagħhom li l-intimat Borg qiegħed jokkupa l-art mingħajr titolu, ix-xhieda ta' dan tal-aħħar u anki l-prova tiegħu permezz ta' kopja tal-irċevuti relattivi huma biżżejjed sabiex jikkonvinċu lil din il-Qorti għall-finijiet ta' din il-kawża li meta r-rikorrent xtara l-għalqa fis-sena 2001, din kienet tassew soġġetta għal kirja favur l-intimat Borg taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199.

26. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Borg jeċċepixxi li huwa mhuwiex leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti li jittrattaw

kwistjonijiet ta' natura kostituzzjonali dwar drittijiet fundamentali. Għalhekk jinsisti li huwa għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Il-Qorti ma tistax tilqa' din l-eċċezzjoni tiegħu, u dan filwaqt li hija tagħraf li tassew il-lanjanzi tar-rikorrent għandu jwieġeb għalihom l-intimat Avukat tal-Istat, tispjega li dawn l-istess lanjanzi huma diretti lejn il-qbiela li jħallas l-intimat Borg u anki d-dritt tiegħu li jkompli fil-kirja tal-għalqa, u għalhekk huwa għandu kull interess li jipparteċipa fil-proċeduri odjerni stante li l-eżitu ċertament ser jolqtu b'mod jew ieħor.

27. Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li mhuwiex minnu li l-Kap. 199 ma jagħtix lok għar-ripreża tal-għalqa, u saħansitra hemm diversi ċirkostanzi elenkati taħt l-artikolu 4 tiegħu fejn il-kirja tista' ma tiġġeddidx. Dan filwaqt li jirrileva li mhux ċar jekk ir-rikorrent irrikorriex lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' għal dikjarazzjoni li l-kirja m'għandhiex tiġġedded. Min-naħa tiegħu, l-intimat Borg permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu jirrileva li din il-Qorti m'għandhiex teżerċita s-setgħat tagħha *ai termini* tal-proviso tas-subartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-proviso tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 319 ġaladarba r-rikorrent għandu rimedji ordinarji a dispożizzjoni tiegħu, fejn fost affarijiet oħra jista' jiġi eżerċitat id-dritt tiegħu li jitlob awment tal-qbiela pagabbli. Għandu jingħad li filwaqt li huwa minnu li r-rikorrent jista' jersaq quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' sabiex jitlob li l-kirja agrikola tiġi tterminata jew sabiex jitlob awment fil-qbiela li titħallas mill-intimat Borg, il-Bord jista' jawtorizza r-ripreża tal-art f'ċirkostanzi speċifiċi ħafna li jridu jseħħu. Hemm ukoll limitazzjonijiet fuq kemm jista' jkun l-awment fil-qbiela li jordna l-Bord, b'tali mod li ma jistax jingħad li persuni fis-sitwazzjoni tar-rikorrent għandhom rimedju effettiv għal dak li huma qegħdin jillanjaw dwaru jekk huma jersqu quddiem il-Bord. Il-Qorti tfakkar ukoll li r-rimedju li jista' jagħti

l-Bord ma jistax jindirizza l-lanjanza ewlenija tar-rikorrent, li l-jeddijiet fundamentali tiegħu sfaw miksura meta huwa kien kostrett jibqa' jikri l-għalqa lill-intimat Borg bi qbiela li għal bosta snin baqgħet invarjata, u li fil-fehma tar-rikorrent hija ferm inqas mill-qbiela li biha din l-għalqa tista' tinkera fis-suq. Il-Qorti tirrileva li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali biex tisma' ilmenti dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti permezz tal-imsemmi Att u anki permezz tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) tal-Kostituzzjoni, huma ċari u ma jagħtu ebda ġurisdizzjoni residwa jew xort'oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu ttrattati ilmenti ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem.

28. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu li l-paragrafu (f) tas-subartikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni jgħid li d-dispożizzjonijiet fl-istess artikolu m'għandhomx jinftiehmu li jolqtu l-għemil jew it-tħaddim ta' xi liġi fejn din tkun qiegħda tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist tar-raba' li jseħħ fil-kuntest ta' kirja. Il-Qorti tirrileva li l-għalqa in kwistjoni hija proprju s-suġġett tal-kirja u mhux inċidentali għaliha, u għalhekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda wkoll.

29. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Borg jissottometti li din il-Qorti mhijiex kompetenti sabiex tiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrent dwar l-iżgumbrament tiegħu mill-għalqa. Il-Qorti tikkunsidra li għandu raġun stante li dawn il-kwistjonijiet huma esklussivament riżervati għall-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba', fejn l-artikolu 4 tal-Kap. 199 ifisser b'liema mod għandu jipproċedi sid ir-raba' fl-eventwalità li jixtieq jeħodha lura mingħand il-gabillott. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni hija ġustifikata u l-Qorti tilqagħha, filwaqt li għall-istess raġuni tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħdax-il eċċezzjoni

tiegħu u anki tat-tnax-il eċċezzjoni tiegħu fejn din tolqot l-istess talba għar-ripreża tal-fond magħmula mir-rikorrent.

30. L-ilment prinċipali tar-rikorrent huwa li permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta’ Malta, li qegħdin iħarsu d-detenzjoni tal-għalqa li qiegħda fil-pussess tal-intimat Borg b’kirja agrikola, ir-rikorrent qiegħed jiġi mċaħħad kemm minn introjtu reali kif ukoll mill-pussess effettiv jew eventwali tal-għalqa tiegħu, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

31. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> “37. (1) Ebda proprjetà ta’ kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b’mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta’ kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b’mod obbligatorju, ħlief meta jkun hemm dispożizzjoni ta’ liġi applikabbli għal dak it-teħid ta’ pussess jew akkwist –
>
> a għall-ħlas ta’ kumpens xieraq;
>
> b li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta’ aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b’liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta’ kull kumpens li għalih tista’ tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta’ dak il-kumpens; u
>
> ċ li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f’dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta’ appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f’Malta:
>
> Iżda f’każijiet speċjali l-Parlament jista’, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b’liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b’mod obbligatorju; u f’kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi ffissat u għandu jitħallas skont hekk.”

32. Id-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huma simili ħafna għal dan, u jipprovdu li:

> “Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali. Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

33. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ odjern għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[16] Il-Qorti mill-ewwel tgħid li għalkemm din il-ġurisprudenza essenzjalment tittratta ċirkostanzi fejn il-fond huwa wieħed mibni, u essenzjalment wieħed li huwa urban, l-istess prinċipji huma applikabbli fir-rigward tal-għalqa li l-qbiela tagħha hija regolata permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199.

34. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ġiet ippromulgata l-imsemmija liġi, li kienet intiża biex tipproteġġi l-użu tar-raba' għal finijiet agrikoli, l-għan tagħha kien wieħed leġittimu. L-għan tal-liġi huwa saħansitra rifless fid-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 4(2) tal-liġi, li jipprovdu għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jieħu r-raba' lura, b'dan illi l-prijorità ewlenija fi kwalunkwe każ hija li titkompla

[16] Ara Bradshaw and Others v. Malta, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

bla xkiel l-attività agrikola fir-raba'. Il-Qorti tagħraf li l-Istat għandu dmir li jassikura li jkun hawn prodott agrikolu suffiċjenti u adegwat għall-pajjiż. Tagħraf ukoll li fiż-żmien li fih ġiet ippromulgata il-liġi, id-dmir tal-Istat kien aktar oneruż, għaliex l-istat ekonomiku u finanzjarju tal-pajjiż kien jirrifletti n-nuqqasijiet li kien hawn fis-soċjetà dak iż-żmien. Barra minn hekk f'dawn l-aħħar snin, minħabba żieda qawwija fil-popolazzjoni ta' Malta, żdiedet l-importazzjoni ta' prodotti agrikoli sabiex jiġi assigurat li d-domanda tintlaħaq sew. Il-Qorti tagħraf li l-Istat xorta waħda għad għandu responsabbilità qawwija li jassigura li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq l-importazzjoni, speċjalment wara li faqqgħet il-pandemija tal-COVID-19, kif ukoll jekk ikun hawn interruzzjoni fis-sistema tat-trasport bl-ajru u bil-baħar. Huwa għalhekk li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur tal-agrikoltura fil-gżejjer Maltin ma jfalli fl-ebda mument. Id-diskrezzjoni li għandu l-Istat imbagħad għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali li jgawdi ċ-ċittadin, u kuntrarjament għal dak li jgħid l-Avukat tal-Istat, għalkemm l-Istat huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel lis-sid fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

35. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others *v.* UK**[17], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett tal-interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitutes a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[18]

[17] App. 8793/79, 21.02.1986.

[18] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs.* Avukat Ġenerali et, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.

36. Din is-silta tispjega l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija tal-proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* Immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[19]

37. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Għalhekk jonqos li l-Qorti tikkonsidra jekk fil-każ odjern jirriżultax li kien hemm nuqqas ta' proporzjonalità fil-miżuri leġislattivi prinċipali li ppromulga l-Istat. Tagħraf li dawn saru bil-għan li jiġi protett is-settur agrikolu, billi jiġi assigurat li l-bidwi ma jiġix imċaħħad faċilment mill-art agrikola li huwa jkun ilu jaħdem għal għexieren ta' snin, anki billi tiġi imposta fuqu żieda fil-qbiela li ma tippermettilux għal kollox li jkompli jaħdem dik l-art, b'mod li ma jkunx jista' jkabbar il-prodott tiegħu b'mod ekonomikament vijabbli, u li jippermettilu introjtu suffiċjenti u adegwat li jassigura għajxien diċenti u rispettabbli għalih u għall-familja tiegħu.

[19] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, 30.07.2015.

38. Il-Qorti kkonsidrat ukoll ir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju Ġorġ Cilia, li stabbilixxa il-qbiela tal-għalqa in kwistjoni fis-suq miftuħ bir-rata ta' €2,963 fis-sena għas-sena 2001, u bir-rata ta' €5,600 għas-sena 2021, u t-tħassib tagħha stess li huwa diffiċli għal bidwi li xogħlu jiddependi mir-raba' li jkun jista' jħallas ir-rata ta' qbiela stabbilita fir-rapport redatt mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Minkejja dan, u in linea ma' sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali li ngħataw dan l-aħħar, il-Qorti ma tistax tqis li f'każijiet bħal dawn m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fl-ewwel lok, minkejja li huwa minnu li l-artikolu 4(2) tal-Kap. 199 isemmi diversi ċirkostanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja agrikola, il-liġi timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi l-proprjetà tiegħu billi jingħata kumpens ġust. Hawnhekk il-Qorti tiċċita dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et**[20], fejn ingħad:

> *"Madankollu ma huwiex għal kollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żjieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera riċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żjidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.*
>
> *Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu."*

39. Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Vincenza *sive* Sina Magro *vs.* l-Avukat tal-Istat et**[21], fejn għamlet dawn l-osservazzjoni qabel tat id-deċiżjoni tagħha:

[20] Qorti Kostituzzjonali, 23.11.2020.
[21] Qorti Kostituzzjonali, 31.05.2023.

"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 intiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens sħiħ għal ġeneralità tal-każijiet 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.

...

32. F'kull każ il-problema tal-liġi però hi li ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu rċevew għaż-żmien kollu qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali 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."

40. Il-Qorti, filwaqt li tgħid li xorta waħda għandha r-riservi tagħha dwar kemm l-istima tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju hija waħda realistika, wisq inqas dik tal-Perit maħtur *ex parte* mir-rikorrent fejn il-valur tal-art teċċedi mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni d-doppju ta' dak stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, u dan tenut kont ir-redditu baxx li l-bdiewa għandhom mill-produzzjoni agrikola, u meħud ukoll in konsiderazzjoni x-xhieda ta' Malcolm Borg li jmexxi ċ-Ċentru tal-Agrikoltura tal-MCAST u anki l-Għaqda Bdiewa Attivi, dwar l-impossibilità li bidwi jleħħaq ma' qbiela annwali kkalkulata bir-rata ta' wieħed punt ħamsa fil-mija tal-valur tar-raba' kif preżentement qiegħed jiġi stmat skont il-metodu komparattiv tal-art. Il-Qorti għalhekk tibqa' mhijiex konvinta mija fil-mija li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju verament ħa konsiderazzjoni ta' kemm huwa dispost li jħallas l-bidwi bħala qbiela għall-art agrikola. Għall-finijiet tal-iffissar ta' kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent għat-telf soffert minnu tul is-snin, il-Qorti sejra tieħu ż-żmien rilevanti bħala dak bejn l-2001 u l-2021, is-sena li fiha ġew istitwiti il-proċeduri odjerni. Fi kwalunkwe każ ma kien hemm l-ebda

kontestazzjoni mill-partijiet dwar il-fatt li l-Qorti nkarigat lill-Perit Tekniku Ġudizzjarju jiffissa l-valur lokatizju tal-għalqa b'effett mill-2001. Mill-komputazzjoni li għamel il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, jirriżulta li l-qbiela komplessiva li r-rikorrent seta' daħħal mill-għalqa tammonta għal €78,337[22], u dan meta d-dħul tar-rikorrent minn dan ir-raba' kellu jkun ta' madwar €1,222.83.[23] F'każijiet ta' din ix-xorta, il-Qorti tnaqqas 30% għall-għan leġittimu tal-liġi, u 20% minħabba l-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjetà in kwistjoni tul il-perijodu kollu għall-ammonti stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Dan iwassal għal kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €39,169.00 biex jinżammu l-istess kriterji mħaddma fis-sentenza fl-ismijiet **Magro *vs.* Avukat tal-Istat**. Ma' dan l-ammont għandhom jiżdiedu wkoll id-danni morali fl-ammont ta' €6,000. Il-kumpens hekk likwidat għandu jitħallas lir-rikorrent unikament mill-intimat Avukat tal-Istat. Hawn iżżid tgħid li kif senjalat diversi drabi minn din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għaldaqstant mhumiex applikabbli d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 2153, 2156(c) u 2156 (f) tal-Kodiċi Ċivili kif qiegħed jippretendi l-intimat Borg, u b'hekk tiċħad it-tnax-il eċċezzjoni tiegħu fejn jissolleva l-preskrizzjoni tat-talbiet tar-rikorrent.

41. Il-Qorti ma taqbilx ma' dak li qiegħed jikkontendi r-rikorrent li huwa qiegħed jiġi diskriminat *ai termini* tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Fl-ewwel lok ir-rikorrent imkien ma

---

[22] Skont il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, il-qbiela fis-suq miftuħ tal-għalqa kienet ta' €2,963 għas-snin 2001-2005, b'kollox €14,815; €3,361 għas-snin 2006-2010, b'kollox €16,805; €3,912 għas-snin 2011-2015, b'kollox €19,560; €4,498 għas-snin 2016-2020, b'kollox €22,490; u €5,600 għas-sena 2021 fejn għandu jiġi kkunsidrat li l-kawża nfetħet fl-10 ta' Novembru ta' dik is-sena, b'kollox €4,667.

[23] Jirriżulta mill-kopji taċ-ċedoli ta' depożitu li dejjem ġie depożitat mill-intimat Borġ l-ammont ta' €58.23 għal kull sena bejn 2001 sa 2020.

jispjega b'liema mod huwa qiegħed jiġi diskriminat, ħlief li jgħid li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 ħolqu diskriminazzjoni bejn proprjetajiet immobbiljari. L-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jitkellem dwar protezzjoni minn diskriminazzjoni minħabba fir-razza, il-post tal-oriġini, l-opinjonijiet politiċi, il-kulur, il-fidi, is-sess, l-orjentazzjoni sesswali jew l-orjentazzjoni tal-ġeneru, fejn persuni bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom, jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn. L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jitkellem dwar protezzjoni minn diskriminazzjoni prattikament għall-istess raġunijiet. Iżda fuq kollox, ir-rikorrent ma jagħmlu l-ebda talba f'dan is-sens fit-talbiet tiegħu lil din il-Qorti.

42. Ir-rikorrent permezz tat-talbiet tiegħu lill-Qorti, isostni wkoll li huwa sofra minn ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, mingħajr ma jispjega għal liema raġuni fil-fehma tiegħu huwa ma ngħatax smigħ xieraq. Fi kwalunkwe każ, il-Qorti tqis din l-allegazzjoni ma ġietx ippruvata bl-ebda mod, u għalhekk sejra tiċħad din it-talba tar-rikorrent.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tad-disa', l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;**

2) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni, l-ħames, u l-ħdax-il eċċezzjoni fejn din tolqot it-talba tal-iżgumbrament, kif sollevati mill-intimat Borg, tilqa' it-tieni eċċezzjoni tiegħu filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha l-oħra tiegħu;

3) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent, u tiddikjara li l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Borg fir-rigward tal-għalqa, u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent hekk kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif kienu viġenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022;

4) Tiċħad it-talba tar-rikorrent li hemm ksur tad-dritt fundamentali tiegħu kif protett bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea;

5) Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent fl-ammont komplessiv ta' ħamsa u erbgħin elf mija disgħa u sittin Euro (€45,169.00), u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent il-kumpens hekk likwidat, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur