Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

Imħallef
Onor. Robert G. Mangion

Seduta tas-7 ta’ Diċembru, 2023

Kawża Numru: 1K

Rik. Kost. 712/2021 RGM

Charlene Camilleri
Fiona Camilleri
Spiridione Camilleri

vs.

Emanuel Abela
Alexander Abela
Avukat tal-Istat

Il-Qorti

1. Rat li b’rikors tal-4 ta’ Novembru 2021 ir-rikorrenti fissru li huma propjetarji tar-razzett u r-raba adjaċenti sitwata f’Misraħ Strenju, ż-Żejtun provenjenti lilhom mill-wirt ta’ Spiridiona (sive Spira) Camilleri, liema fond huwa mqabbel lill-intimati aħwa Abela versu qbiela ta €27.96 (LM12 fis-sena), liema qbiela titħallas kull 15 t’Awwissu ta’ kull sena b’lura. Ippremettew li din il-proprjetà ddevolviet fuq Spira Camilleri mill-wirt tal-kuġin tagħha, il-Monsinjur Dun Michele Spiteri. Spira mietet fit-13 ta’ Settembru 2005 u skont l-aħħar testment tagħha datat 22 ta’ Lulju 1996 fl-atti tan-Nutar Paul Mangion, hija nnominat bħala eredi universali tagħha u padruni assoluti ta’ ġidha lir-rikorrenti Spiridione sive Siro Camilleri, Charlene

Camilleri u kif ukoll lil Anthony Camilleri illi jiġi missier ir-rikorrenti Fiona Cassar. Dan il-wirt ġie debitament denunzat permezz ta' tlett kuntratti, tnejn minnhom tat-13 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Ritienne Bugeja Fenech u kuntratt korrettorju tal-25 t'Awwissu 2009 fl-atti tal-istess Nutar. Ir-rikorrenti jilmentaw li tenut kont tal-kobor tal-fond kif ukoll tal-lok, il-qbiela mħallsa hija ċertament baxxa meta mqabbel mal-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Ir-rikorrenti fissru li kemm huma kif ukoll l-avante [recte. l-ante] kawża ilhom żmien twil jirrifjutaw il-qbiela u għalhekk qiegħda tiġi depożitata l-Qorti. Fissru wkoll li l-valur tar-razzett u r-raba iġib valur ta' €920,000 libera u franka. Ir-rikorrenti għalhekk qegħdin jilmentaw li l-valur lokatizzju kif impost mill-Kapitolu 199 huwa sproporzjonat. Jgħidu wkoll li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199, senjatament l-Artikoli 3, 4, u 14, qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-possediment tagħhom b'nuqqas tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll tal-Kapitolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti jgħidu wkoll li l-liġi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 ma japplikawx għal qbiela ta' raba. Dan wassal sabiex huma 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 u skond il-valur tas-suq illum. Għal dawn ir-raġunijiet ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti,

> "1. 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-Kap. 199 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Emanuel u Alexander aħwa Abela għall-proprjetà tar-rikorrenti ossia r-razzett u r-raba adjaċenti sitwata f'Misraħ Strenju, ż-Żejtun tal-kejl superfiċjali ta' 5424.6 metri kwadri kif murija fil-pjanta u fir-rapport peritali hawn annessi, u dan qed jirrendiha impossibbli li r-rikorrenti qatt jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà;
>
> 2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom hawn fuq indikata, liema drittijiet jinsabu protetti fl-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u anke mill-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidrilhom xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripreża tar-razzett u r-raba de quo;
>
> 3. Oltre r-ripreża tal-proprjetà kif hawn fuq speċikitamanet mitlub, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom, huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tat-tħaddim tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta li ma joħloqx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-

inkwilini, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni, u dan ai termini tal-Liġi;

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi;

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

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-24 ta' Novembru 2021 fejn eċċepixxa in linea preliminari li r-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom kif ukoll iressqu prova li l-proprjetà in kwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għal kirja li hija regolata bil-Kapitolu 199. Fil-mertu ġie eċċepiet li ai termini tal-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ir-rikorrenti ma jistgħux jattakkaw it-tħaddim tal-Kapitolu 199. Ingħad li f'kull każ ir-rikorrenti ma ġarrbu ebda ksur tal-jeddijiet tagħhom kif sanċit taħt l-Artikolu 37 peress li dan l-artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà. Jgħid li dan m'huwiex il-każ hawnhekk anke għaliex l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 jelenka ċ-ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja ma tibqax tiġġedded. Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ingħad li huwa improponibbli għal perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319. Ġie eċċepiet li l-*proviso* tal-istess artikolu jagħti setgħa lill-istat jgħaddi dawk il-liġijiet xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interessi ġenerali. Fir-rigward tal-Kapitolu 199, l-għan huwa wieħed leġittimu għax joħroġ mil-liġi, huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja u iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-bidwi u tal-poplu b'mod ġenerali. Ingħad li hemm proporzjonalità u dan peress li l-Artikolu 4 jippermetti ċirkostanzi sabiex il-kirja ma tiġġeddidx kif ukoll l-Artikolu 3 li jippermetti awment fil-qbiela u jkun hemm bdil fil-kundizzjonijiet. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa li ma kien hemm ebda leżjoni tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u dan għaliex tali artikoli japplikaw meta jkun hemm litiġju u ċioe proċeduri kontenzjużi fejn ġie miksur id-dritt għas-smigħ xieraq jew li wieħed ma kellux aċċess għal qrati biex jibda proċeduri kontenzjużi. Fir-rigward tat-talba għall-iżgumbrament bħala wieħed mir-rimedji, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-Qorti m'għandhiex il-kompetenza tagħmel dan.

3. Rat ir-risposta tal-intimati aħwa Abela tat-2 ta' Diċembru, 2021 fejn eċċepew li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu. Ġie eċċepiet ukoll li huma ma jistgħux jinsabu responsabbli għal ebda ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti bl-

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jgħidu li f'dan il-każ il-Gvern irregola sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess ġenerali tas-soċjetà mingħajr ma ġew preġudikati d-drittijiet tal-propjetarji. L-għan tal-Kapitolu 199 huwa dak li jingħata protezzjoni lis-settur tal-biedja u lil dawk li jaħdmu l-art – dan jikkwalifika bħala interess ġenerali. Eċċipew li l-miżura ta' kontroll t'użu tal-proprjetà hija waħda temporanja u dan anke għaliex hemm ċirkostanzi li fihom huma jistgħu jirriprendu l-proprjetà. Fissru li din ir-raba ilhom jaħdmuwha għal diversi snin u jaħdmuwha għall-iskop tal-għejxien tal-familja tagħhom biss; ebda parti mill-uċuħ ta' din ir-raba m'hija kummerċjalizzata. Eċċipew li huma m'għandhomx jiġu żgumbrati u lanqas għandhom jinsabu responsabbli għal ħlas ta' danni jew kumpens. Eċċipew li lanqas għandhom jinsabu responsabbli għall-ispejjeż tal-kawża.

4. Il-Qorti nominat lil Perit David Pace sabiex jirrelata dwar il-valur tal-qbiela tar-raba kif ukoll fuq il-valur lokatizzju tar-razzett mill-1987 sal-4 ta' Novembru 2021 u dan f'intervalli ta' ħames snin.

5. Rat ir-rapport tal-Perit David Pace ippreżentat fis-16 ta' Novembru 2022 u maħluf fid-19 ta' Jannar 2023.[1]

6. Rat in-nota bid-domandi in eskussjoni imressqa mill-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-fit-23 ta' Jannar 2023[2] kif ukoll in-nota bir-risposti tal-Perit David Pace għall-istess mistoqsijiet ippreżentata fil-15 ta' Marzu 2023[3].

7. Rat il-provi kollha li resqu l-partijiet.

8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-2 ta' Mejju 2023[4], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati aħwa Abela ppreżentata fit-28 t'April 2023[5] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fid-9 ta' Ġunju 2023[6].

9. Semgħet it-trattazzjoni finali tal-avukati tal-partijiet u għaddiet sabiex ħalliet il-kawża għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

[1] Fol 115 et seq tal-proċess.
[2] Fol 123 tal-proċess.
[3] Fol 124 tal-proċess.
[4] Fol 161 et seq tal-proċess.
[5] Fol 132 et seq tal-proċess.
[6] Fol 172 et seq tal-proċess.

Prova tat-titolu

10. L-ewwel inċiż tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat jingħad li r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond mertu tal-kawża. Fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom l-intimati Abela wkoll eċċipew li r-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom.

11. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward, fejn għalmitna li fi proċeduri bħal dawk odjerni, m'għandux għalfejn jintwera li t-titolu huwa wieħed assolut u lanqas wieħed oriġinali u dan stante li din m'hijiex azzjoni ta' rivendika.[7]

12. Ir-rikorrenti ppreżentaw żewġ testmenti mar-rikors promotur. L-ewwel testment huwa tal-Monsinjur Dun Michele Spiteri redatt fid-19 ta' Frar 1970 fl-atti tan-Nutar Frank Xavier Dingli fejn inter alia:

> "B'titolu ta' prelegat it-testatur iħalli lil Spiridiona Camilleri, kuġina tat-testatur, bint il-mejjet Spiridione, ir-razzett bir-raba tieghu li qieghed f'Misrah Strejner, Zejtun, u l-ghalqa msejha "Tax-Xewkija" fil-limiti taz-Zejtun imqabbla ghand Giuseppe Ellul, b'rakkomandazzjoni qawwija da parti tat-testatur li dina l-legatarja ma tghollix il-qbiela sa kemm idum jahdem l-ghalqa l-istess Giuseppe Ellul."[8]

13. It-tieni testment huwa dak ta' Spiridiona Camilleri in atti Nutar Carmel Mangion tat-22 ta' Lulju 1996 fejn innominat u istitwiet "eredi universali u padruni assoluti ta' ġidha kollu mobbli u immobbli, indaqs bejniethom lil Spiridione, sive Ciro Camilleri [...]; lil Anthony Camilleri [...]; u lil Carmela sive Charlene Camilleri [...]"[9]

14. B'nota ir-rikorrenti ppreżentaw it-testment unica charta ta' Anthony Camilleri magħmul quddiem in-Nutar Ritienne Bugeja Fenech fis-27 ta' Jannar 2012 fejn innomina lill-martu Lorenza Camilleri bħala l-unika eredi universali, propjetarja u padruna assoluta ta' ġidu iżda "it-testatur qieghed ihalli lil bintu Fiona Cassar, mart Gordon b'titolu ta' pre-legat in piena proprieta kwalunkwe proprjetà immobbli derivanti mill-ereditajiet ta' missieru Joseph Camilleri u taz-zija tieghu Spiridiona Camilleri bis-sostituzzjoni volgari favur uliedha f'kaz ta' premorienza ghat-testatur, liema legat ikun konsegwibbli mal-gurnata tal-mewt tat-testatur."[10]

---

[7] Ara fost oħrajn **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) 7 ta' Frar 2017.
[8] Fol 12 tal-proċess.
[9] Fol 19 tal-proċess.
[10] Fol 153 tal-proċess.

15. Din il-Qorti tqis illi r-rikorrenti ippruvaw sodisfaċentement li huma s-sidien tal-immobbli mertu tal-kawża odjerna. Għalhekk tiċħad l-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u kif ukoll tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Abela.

Prova tal-kirja

16. Fit-tieni inċiż tal-ewwel eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat jingħad li r-rikorrenti kellhom iressqu prova konvinċenti li l-proprjetà in kwestjoni hija soġġetta għal kirja regolata mill-Kapitolu 199.

17. Il-Qorti tosserva li ma saru ebda sottomissjonijiet ulterjuri fuq din l-eċċezzjoni mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu.

18. In oltre, il-Qorti tqis ukoll li fil-mori tal-kawża Emanuel Abela ikkonferma li nannuh Carmelo Abela u warajh missierhom Giuseppi Abela kien ħa l-għalqa bi qbiela 'l fuq minn mitt sena ilu bl-aċċettazzjoni tas-sidien ta' dak iż-żmien u ċioe ta' Giuseppe Spiteri, missier Mons. Michele Spiteri, il-Mons Spiteri innifsu, warajh għand Spiridiona Camilleri u finalment għand ir-rikorrenti per *via di successione*. Din il-Qorti tosserva wkoll li mal-affidavit tagħha Charlene Camilleri annettiet irċevuta li tmur lura għas-17 t'Awwissu 1962 li turi li l-art in kwistjoni kienet qiegħda għand il-familja Abela bi qbiela tat-tnax il-Lira fis-sena.

19. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda tiċħad it-tieni inċiż tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat;

Mertu

20. Qabel tgħaddi sabiex tikkonsidra l-mertu, il-Qorti tosserva li fin-nota ta' sottomissjonijiet finali, ir-rikorrenti ssottemettew is-segwenti:

> "Illi din hi azzjoni kostituzzjonali imsejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar il-Jeddijiet ta' Bniedem, ossijja id-dgawdija paċifika tal-possedimenti u l-protezzjoni mill-privazzjoni sfurzata tal-istess proprjetà;

B'hekk l-esponenti jikkjarifikaw illi ma humiex qieghdin jinsistu aktar dwar ksur abbażi tal-artikoli 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni (*fair hearing / aċċess għall-Qorti*) u qiegħdin jirtiraw din il-premessa;"[11]

21. In vista ta' din is-sottomissjoni l-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrenti in kwantu msejsa fuq Artikolu 39 tal-Kostituzjoni u fuq Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, u sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra t-talbiet rikorrenti limitatament fir-rigward tal-allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

22. Permezz tal-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li jiġi ddikjarat u deċiż li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199, Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba, partikularment l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess kapitolu qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati aħwa Abela għar-raba u razzett anness ma' l-istess raba' li jinstab f'Misraħ Strenju, ż-Żejtun u jagħmluha impossibbli li l-istess rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà bi ksur tal-Artikolu 37 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

23. Min-naħa l-oħra l-intimati jeċċepixxu li ma jirriżultax li t-tiġdid tal-kiri tar-raba skont il-Kapitolu 199 imur kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Isostnu li bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 199 r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni. Jispjegaw li tant huwa l-każ li l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 jipprovdi lista sħiħa ta' ċirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l- kirja ma tibqax tiġġedded. Jispjegaw ukoll li r-rikorrenti bħala sidien jistgħu fl-ambitu ta' dik il-liġi jitolbu li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli fl-istess żona skond is-suq preżenti mingħajr limitazzjoni u dan kif jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 199.

24. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jeskludi l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 meta si tratta ta' teħid f'kuntest ta' kirja. Eċċepixxa wkoll li l-Artikolu 37 jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà.

25. F'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, issir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjoni fl-ismijiet **Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et** fil-31 ta' Mejju 2023, fejn fissret li:

---

[11] Fol 163 tal-proċess.

"12. [...] L-Artikolu 37(2)(f) jipprovdi espressament li l-Artikolu 37 ma japplikax għal dak li jirrigwarda t-teħid ta' proprjeta' bħala inċidentali għall-kirja. Il-Qorti tosserva pero' li permezz ta' din il-kawża l-attriċi mhijiex qed tilmenta dwar teħid ta' proprjeta', il-pussess ta' liema ġie wara kollox mogħti liberament lill-inkwilin mill-awturi tal-attriċi meta sar il-ftehim ta' kera. L-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-kontroll ta' użu tal-proprjeta' tagħha, primarjament billi skont hi l-liġi ġġiegħla tkompli ġġedded il-kera u timponi kondizzjonijiet li joħolqu piż individwali eċċessiv kontra tagħha. Inoltre, parti sostanzjali mill-ilment tal-attriċi jirrigwarda l-quantum tal-kera pagabbli lilha b'konsegwenza tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kwistjoni li dwarha żgur mhijiex eskluża l-applikabbilita' tal-Artikolu 37 permezz tas-sub-inċiż ċitat mill-Avukat tal-Istat."

26. Ingħad diversi drabi mill-qrati nostrana li l-leġislatur ried li tingħata interpetazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta". Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Ġenerali et**:

"Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjetà ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjetà` taghhom."

27. F'sentenza fl-ismijiet **Brian Psaila vs. Avukat Generali et**, mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020 li kienet tirrigwarda appell mill-Avukat Ġenerali minn sentenza li *inter alia* sabet li bl-emendi għall-Kapitolu 158 li daħlu fis-seħħ permezz tal-XXIII tal-1979 kien hemm leżjoni tad-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid fir-rigward:

"11. Fl-ewwel aggravju tal-appell tieghu l-Avukat tal-Istat jghid illi, peress li kien hemm biss kontroll ta` uzu tal-proprjetà tal-attur u ma kien hemm ebda "tehid forzuz ta` proprjetà", u s-sid ma giex "zvestit minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjetà", il-kaz ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

12. Dan l-aggravju huwa manifestament hazin.

13. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi impunjata, ittehidlu l-jedd

li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha."

28. Din il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt illi ż-żewġ sentenzi appena ċitati ma kinux dwar il-kostituzzjonalita o meno tal-Kapitolu 199, madanakollu, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-prinċipji legali fihom enunċjati japplikaw anke għall-każ odjern. Tal-istess fehma kienet ukoll din il-Qorti kif diversament presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Avukat Dottor Francis Lanfranco vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fit-19 ta' Marzu 2021, fejn il-Qorti applikat dawn l-istess prinċipji legali ġenerali għal eċċezzjoni bħal dik sollevata mill-Avukat tal-Istat, f'kawża illi kienet tirrigwarda l-Kapitolu 199.

29. Konsegwentement din il-Qorti ma tqisx illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jitkellem biss dwar deprivazzjoni ta' titolu, u lanqas tikkonsidra illi l-Artikolu 37 ma hux applikabbli għall-każ odjern sempliċiment għaliex ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-ġid in kwestjoni. Din il-Qorti hi tal-fehma illi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jinkwadra fih anke limitazzjoni tat-tgawdija ta' proprjetà.

30. Dan magħdud din il-Qorti tqis li l-għan tal-Kapitolu 199 huwa li jirregola l-kiri mill-ġdid ta' raba u biex jipprovdi għall-ħwejjeġ konnessi u anċillari. L-Artikolu 3 tal-imsemmi kapitolu jittratta t-tibdil ta' kundizzjonijiet ta' kirja, filwaqt li l-Artikolu 4 jittratta n-nuqqas ta' tiġdid ta' kirja f'ċertu każijiet. Il-liġi telenka ċirkostanzi fejn is-sid jista' jitlob tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, jew inkella ċirkostanzi fejn is-sid jista' jitlob il-ħall tal-kirja.

31. Dwar l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kapitolu 199, issir referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et** imsemmija aktar 'l fuq, illi fiha ġie ritenut is-segwenti:

"Il-prova li trid issir meta s-sid jitlob li jieħu lura l-art hija rigoruża ferm. Minħabba r-*ratio legis* il-Kap 199 jagħmilha diffiċli għas-sid li jirnexxi fit-talba tiegħu. Waqt illi l-leġislatur ħaseb għal numru ta' ċirkostanzi fejn ir-ripreża tal-pussess tista' tintalab, fl-istess waqt għamilha diffiċli ferm għas-sid li jirnexxi fl-istanza tiegħu. Ittenta jsib rimedju għas-sid iżda fl-istess waqt iċ-ċirkostanzi li ssemmi l-liġi jmorru favur il-protezzjoni tal-kirja.

Tajjeb jingħad illi lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistgħu jiġu akkordati termini jew kondizzjonijiet li jipprivaw lill-kerrej minn xi jedd jew benefiċċju li jkun akkwista bil-Kap 199.

L-Art 14 tal-Kap 199 espressament jimponi divjet.

Kull varjazzjoni fil-kondizzjonijiet lokatizji trid tgħaddi mill-għarbiel rigoruż tal-liġi kif applikata mill-Bord.

Isegwi li għax il-kirja hija regolata b'disposizzjonijiet stretti u limitati, ir-rikorrent huwa kostrett li ma jmurx quddiem il-Bord għaliex dak li jipprovdi l-Kap 199 ma jindirizzax il-vjolazzjoni li allegatament qiegħed iġarrab ir-rikorrenti.

Anke li kieku r-rikorrent iressaq talba għal awment fil-qbiela quddiem il-Bord, xorta waħda jibqa` l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista` jiffissa bil-liġi huwa baxx hafna meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-art fis-suq ħieles. Il-ħsieb tal-liġi kien li l-art agrikola tibqa` sservi bħala għajn ta` għejxien għal min jaħdem l-art u għal min mill-familja tiegħu jkun baqa` jaħdem l-art. Tant hu hekk li l-liġi tintervjeni b`saħħa meta l-art agrikola titħalla sdingata għal aktar minn sena. Pero` tajjeb jingħad ukoll li anke f`każi bħal dawn il-Bord mexa b`kawtela fl-apprezzament tal-provi.

Anke l-valur tal-art bħala art agrikola llum m`għandux paragun ma` kif kien mhux biss meta saret il-liġi iżda anke wara. It-tkattir tal-ġid u t-titjib ekonomiku jġib miegħu inflazzjoni ta` prezzijiet speċjalment fil-propjeta` anke jekk tkun art agrikola. Il-prinċipji li fil-passat wasslu għal ċerta leġislazzjoni bħal ma huwa l-Kap 199 hemm bżonn li jiġu maħsuba tenut kont tal-iżvilupp mgħaġġel li għadda minnu l-pajjiż ċertament matul dawn l-aħħar tletin sena."

32. F'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **J&C Properties Limited vs. Nazzareno Pulis et** tat-23 ta' Novembru 2020, illi fiha ġew enunċjati prinċipji legali illi jsibu applikazzjoni għall-każ odjern:

"12. L-Avukat tal-Istat ikompli 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. Madanakollu, [...] xorta fil-fehma tal-qorti hemm limitazzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid li minħabba fihom ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjeta' tiegħu."[12]

Il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tgħid:

"27. F'dan l-aggravju l-attriċi għandha raġun. L-ewwel qorti qalet illi l-każ tallum ma jintlaqatx bl-art. 37 għax id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 ma jwasslux għal "teħid forzuz" tal-proprjetà iżda biss għal kontroll fl-użu tagħha, b'mod illi s-sid ma jiġix "fattwalment żvestit" minn kull dritt li jkollu fuq il-proprjetà".

28. Dan ma huwiex korrett. 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.

29. Għalkemm effettivament ma jagħmel ebda differenza prattika, għax il-konsegwenzi tal-ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni huma l-istess bħal dawk tal-ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, dan l-aggravju għandu jintlaqa', u dik il-parti tas-sentenza li ma sabitx ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni għandha titħassar."

33. Huwa evidenti minn din il-ġurisprudenza u oħrajn tal-Qorti Kostituzzjonali, għalhekk, illi minkejja illi l-Artikolu 4 isemmi lista ta' ċirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob ir-ripreża tar-raba, fil-punt meta ġiet intavolata l-kawża odjerna, din il-lista kienet waħda riġida illi ma toffri l-ebda flessibilita, b'dan illi filwaqt huwa minnu li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu jgawdu d-dritt illi jmorru quddiem il-Bord, tali dritt xorta waħda kellu l-limitazzjonijiet tiegħu, u l-possibilità ta' ripreża tar-raba kienet soġġetta għal test strett, b'dan illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom xorta waħda ma setgħux jutilizzaw ir-raba proprjetà tagħhom kif xtaqu huma.

34. Finalment, il-Qorti ma tistax ma tqisx ukoll illi l-intimati Abela u l-familja tagħhom kellhom fil-pussess tagħhom raba b'kejl superfiċjali globali ta' 5424.6 , għal qbiela ta' €27.95 fis-sena. Jekk forsi kien hemm żmien illi qbiela fl-ammont ta' €27.95 (Lm12) fis-sena kienet ġusta, dan assolutament mhux il-każ fir-realtà tal-lum, u l-

[12] Ara wkoll **Vincenza sive Sina Magro vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023 u **Carmelo Azzopardi noe et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023.

fatt li l-Kapitolu 199 kien joffri biss rimedju ristrettiv għall-aħħar, li ma kien jagħti l-ebda garanzija ta' frott favur is-sidien, ma jtaffi xejn mis-sitwazzjoni li kienu fiha r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom bħala sidien ir-raba.

35. **Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespot, din il-Qorti tqis illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika għall-każ odjern, u wkoll li r-rimedji li kienu joffru l-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kapitolu 199 qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022 u ċioe kif kienu jaqraw l-imsemmija artikolu sad-data meta ġiet intavolata l-kawża odjerna, ma kinux suffiċjenti sabiex jissodisfaw dak illi jistabbilixxi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Konsegwentement ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni sad-data illi fiha ġiet intavolata l-kawża odjerna.**

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

36. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi 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-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

37. Ir-rikorrenti jsostnu li l-operazzjoni tal-artikoli tal-liġi misjuba fil-Kapitolu 199 iċaħħadhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possediment kif protett ukoll bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex il-liġi tirrendi kważi impossibbli għalihom li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża kif ukoll għaliex timpedixxi lis-sidien milli jitolbu mingħand l-inkwilini forzat fuqhom kera ġusta.

38. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tar-raba skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

39. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabbilixxi d-dritt li kull persuna tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

40. Huwa wkoll paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jinterferixxi fit-tgawdija ħielsa tal-proprjetà li tista' wkoll tinkludi it-teħid bil-forza ta' dik il-proprjetà, dan għandu jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-Istat.

41. Huwa llum paċifiku illi l-kontroll fil-qbiela mhux biss qed isir f'qafas legali iżda wkoll li l-istess liġi għandha għan fl-interess pubbliku. Però dan mhux biżżejjed sabiex isalva lil dik il-liġi milli tinstab leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bl-effetti tagħha.

42. Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qiegħed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjetà in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu li ta' lanqas jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli d-dannu konsegwenzjali soffert.

43. Fis-sentenza **Avukat Dottor Francis Lanfranco vs. Avukat Ġenerali et** mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fit-18 ta' Marzu 2021 ingħad illi:

> "Huwa kważi ċert il-fatt illi meta ngħatat il-qbiela l-ewwel darba ma setax ikun raġjonevolment previst li fl-1967 kienet sejra ssir liġi sabiex tikkontrolla l-kiri tar-raba`. Inoltre r-rikorrent u lanqas l-antekawża tiegħu ma setgħu jipprevedu kif kien ser jinbidel is-suq matul iż-żmien. Tajjeb jingħad illi l-introduzzjoni tal-Att

XVI tal-1967 kellu skop leġittimu u sar fl-interess ġenerali għaliex kien intiż sabiex jipproteġi is-settur agrikolu fi żmien meta ħafna familji kienu jiddependu fuq il-biedja għall-għixien tagħhom.

L-istorja soċjali u ekonomika tal-pajjiż turi li, meta saret, il-liġi kienet neċessarja u l-ħsieb warajha kien tajjeb. L-iżvilupp tal-pajjiż matul is-snin wara l-1967 ġab miegħu mobilita` mgħaġġla ta` persuni li ma baqgħux jaħdmu l-għelieqi sabiex jgħixu minnhom u marru lejn setturi oħra fejn it-tkattir tal-ġid huwa akbar għaliex mhuwiex dipendenti fuq dak li jiġi min-natura u fejn it-tbatija fisika hija anqas minn dik ta` xogħol ieħor.

Ġara għalhekk illi dak l-intervent leġislattiv għalkemm kellu propositi tajba ma baqax joffri bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej anzi inħoloq sproporzjon u żvantaġġ qawwi kontra s-sid. Fil-każ ta` llum mhux magħruf meta bdiet il-kirja bejn l-antekawża tar-rikorrent u l-antekawża tal-intimati Galea. Li ċertament irriżulta huwa li l-kirja kienet ilha għaddejja għexieren ta` snin dejjem favur il-familjari tal-intimati. Ir-rata ta` kera li r-rikorrent u l-antekawża tiegħu setgħu jipperċepixxu skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles hija <u>oġġettivament</u> baxxa. Il-kostatazzjonijiet, l-osservazzjonijiet u l-konklużjonijiet tal-perit tekniku huma prova nkonfutabbli.

Il-protezzjoni li l-liġi preżentement tagħti lit-tkomplija tal-kirja ma tippermettix lis-sid u lill-inkwilin li jiftehmu żmien għat-tmiem tal-kirja. Kjarament il-Kap 199 jiffavorixxi lill-inkwilin a skapitu tas-sid għaliex dan m`għandux kontroll la fuq ripreża tal-pussess u lanqas fuq l-ammont ta` qbiela li jista` jitħallas. Il-kriterji tal-liġi kif inhuma sal-lum ma jirriflettux is-suq.

Il-legalita` tal-Kap 199 mhijiex kontestata. Fl-istess waqt tajjeb jingħad ukoll li għandu raġun ir-rikorrent meta jilmenta li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 199 qed iġarrab ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni għaliex jirriżulta ppruvat li mill-mod kif l-Istat ikkontrolla l-użu tal-proprjeta` tiegħu b`dik il-liġi ħoloq żbilanċ u sproporzjon kontra tiegħu, fatturi dawn li ma kienux iseħħu li kieku r-rikorrent tħalla jgawdi l-propjeta` sal-milja tagħha."

44. Ikkonfermat l-istess ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, meta fis-sentenza fl-ismijiet **Baldacchino Holdings Limited vs L-Avukat Ġenerali et** mogħtija fit-12 ta' Lulju 2023 irriteniet:

"18. Il-kera baxxa li huma intitolati għaliha sidien il-kera qiegħed joħloq nuqqas ta' proporzjonalita' 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."

45. Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li minn żmien għal żmien jilleġisla bil-għan li jissalvagwarda s-settur agrikolu f'Malta, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' proprjetà ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi settur partikolari huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' sidien tal-artijiet agrikoli. Huwa minnu wkoll li l-karba ta' propjetarji illi r-raba tagħhom hija soġġetta għal qbiela, hekk kif ġia spjegat aktar 'il fuq, ġiet illum indirizzata bil-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022 iżda dawn l-emendi ma jsibux applikazzjoni għall-perijodu mertu tal-kawża odjerna.

46. Fil-każ odjern, il-Qorti nominat bħala perit tekniku lill-Perit David Pace sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizzju tar-razzett u l-qbiela tar-raba adjaċenti bl-iskop li jinstab jekk inżammx bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u l-interess ġenerali u f'każ negattiv sabiex jiġu kwantifikati d-danni pekunjarji reklamati mir-rikorrenti. L-imsemmi Perit wasal għas-segwenti ċifri:

Sena	**Stima tal-Perit annwali tar-raba biss (Qbiela) (€)**	**Stima tal-Perit annwali tar-razzett bħala binja residenzjali biss(€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**
1987	2,068	7,096	27.95
1988	2,068	7,096	27.95
1989	2,068	7,096	27.95
1990	2,068	7,096	27.95
1991	2,068	7,096	27.95
1992	2,260	7,680	27.95
1993	2,260	7,680	27.95
1994	2,260	7,680	27.95
1995	2,260	7,680	27.95
1996	2,260	7,680	27.95
1997	2,697	9,170	27.95
1998	2,697	9,170	27.95
1999	2,697	9,170	27.95
2000	2,697	9,170	27.95
2001	2,697	9,170	27.95
2002	3,033	10,300	27.95
2003	3,033	10,300	27.95

2004	3,033	10,300	27.95
2005	3,033	10,300	27.95
2006	3,033	10,300	27.95
2007	3,385	11,500	27.95
2008	3,385	11,500	27.95
2009	3,385	11,500	27.95
2010	3,385	11,500	27.95
2011	3,385	11,500	27.95
2012	3,848	13,080	27.95
2013	3,848	13,080	27.95
2014	3,848	13,080	27.95
2015	3,848	13,080	27.95
2016	3,848	13,080	27.95
2017	4,036	13,720	27.95
2018	4,036	13,720	27.95
2019	4,036	13,720	27.95
2020	4,036	13,720	27.95
2021	4,036	13,720	27.95
2022	3,750	12,500	23.29
Total	**110,385**	**375,230**	**1,001.54**

47. Huwa evidenti għall-aħħar minn din it-tabella id-diskrepanza enormi li hemm bejn il-qbiela li irċevew ir-rikorrenti fuq perijodu ta' 35 sena u l-potenzjal ta' kera li setgħu jirċevu kieku ma kienux imxekkla mill-operazzjoni tal-liġi li qegħdin hawn jimpunjaw. Din il-Qorti tagħmel tagħha dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza hawn fuq ċitata, u tqis illi ma ġiex sodisfatt it-tielet element rikjest mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi l-Kapitolu 199, sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022, ma kienx iżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien qua propjetarji.

48. **Fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti tikkonkludi billi ssib illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.**

Ikkunsidrat;

Il-Perijodu tal-Leżjoni Relevanti għal-Likwidazzjoni tad-Danni

49. In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 199 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

50. Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali r-rikorrenti talbu li l-kumpens għandu jiddekorri mis-sena 1967 u ċioe mid-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 199.

51. Fit-28 ta' Settembru 2022, il-Qorti wara li saritilha talba mir-rikorrenti għal ħatra ta' Perit Tekniku, hija għaddiet sabiex innominat lill-Perit Tekniku David Pace sabiex jirrelata dwar il-valur tal-qbiela tar-raba kif ukoll fuq il-valur lokatizju tar-razzett, mill-1987 sal-4 ta' Novembru 2021, u dan f'intervalli ta' ħames snin il-wieħed. Fuq domanda in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat, il-Perit Tekniku pprovda wkoll il-valur lokatizju tar-raba mill-1987 sal-2021.

52. Ma kien hemm ebda kontestazzjoni waqt is-seduta tat-28 ta' Settembru 2022 u lanqas talba fi stadju ulterjuri sabiex il-Perit jirreletta minn xi sena differenti minn dik ordnata mill-Qorti. Għaldaqstant il-Qorti ssib li fin-nuqqas ta' dan u fin-nuqqas ta' kuntratt li juri d-durata tal-qbiela, il-Qorti sejra tikkalkula l-kumpens mis-sena 1987. Il-kumpens ser jiġi kkalkolat sas-sena 2022, sena li tikkoinċidi mad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022.

53. Dwar il-*quantum* il-Qorti tqis li fis-sentenza **Vincenza Magro vs. Avukat tal-Istat et** suċċitata, il-Qorti Kostituzzjoni applikat il-linja gwida mogħtija mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021**. I**l-linji gwida huwa fis-sens li l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

   a. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
   b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġaladarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u
   c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

54. il-Qorti Kostituzzjonali kienet flessibbli fl-applikazzjoni tal-formola applikata f'Cauchi v. Malta. Fis-sentenza suċitata fl-ismijiet **Baldacchino Holdings Ltd vs. L-Avukat Ġenerali et**, il-Qorti Kostituzzjonali nnotat illi r-rikorrenti kienu xtraw l-art bi prezz favorevoli ħafna preċiżament għaliex l-għalqa mertu tal-kawża kienet mikrija, u għalhekk iddeċidiet illi s-soċjetà rikorrenti ma kellhiex tingħata kumpens għall-

ewwel ħmistax-il sena minn meta saret sid tal-art. In oltre, il-Qorti Kostituzzjonali osservat illi, meqjus li r-raba' f'dak il-każ kienet raba' bagħli, u li min ried jikri kellu jara minn fejn ser iġib l-ilma, il-valutazzjoni mogħtija mill-Periti addizzjonali ta' €40 għal kull metru kwadru ma kienx wieħed illi jirrifletti l-valur lokatizju ta' raba fis-suq miftuħ għal użu agrikolu, iżda ta' raba li tintuża għal xi skop ieħor. Għaldaqstant, il-Qorti Kostituzzjonali naqset il-quantum tad-danni pekunjarji b'50% b'riflessjoni tal-inċertezza li l-atturi f'dik il-kawża kellhom li jikru l-proprjetà tul il-perjodu kollu, minflok l-20% illi s-soltu jiġu mnaqqsa skont il-formola f'Cauchi v. Malta.

55. Dan il-ħsieb il-Qorti Kostituzzjonali applikatu wkoll fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Azzopardi et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023:

> "25. Wieħed jista' jargumenta li diffiċli ssib bidwi li jaqla' l-għixien tiegħu li ser imur ifittex jixtri art bħal dik oġġett tal-kawża b'dawk il-valuri li qal il-perit tekniku, meta lanqas biss mhi saqwi u hu evidenti li t-tip ta' prodott agrikolu li jista' jitkabbar fl-art hu limitat. L-istess japplika għall-istimi ta' kera li ta l-perit tekniku (fol. 63). Madankollu fl-atti m'hemmx prova aħjar, għalkemm il-Qorti temmen li f'każ bħal dan tiżdied l-inċertezza kemm ir-raba' kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu rilevanti. M'hemmx dubju li l-liġi qiegħda tagħti protezzjoni wkoll lill-kerrej li hu dilettant u l-prodott agrikolu li jieħu jikkunsmah hu u l-familja tiegħu. Fil-fatt irriżulta li r-rikorrent għandu impieg *full time* u żgur li ma ntweriex li jiddependi mir-raba' oġġett tal-kawża għall-għixien tiegħu u tal-familja, apparti li mhuwiex jipprovdi prodot agrikoli għas-suq. L-għan wara l-protezzjoni li jagħti l-Kap. 199 kien sabiex jkompli jiggarantixxi mezz ta' għixien għal min jaħdem ir-raba' u wkoll biex jibqa' jkun hawn prodott agrikolu lokali fis-suq.
>
> 26. Għalhekk Kap. 199 ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn dawk il-kerrejja li huma bdiewa li jaqilgħu l-għixien tagħhom mill-biedja u nies bħall-konvenut li huma biss dilettanti, li jikru għalqa u jkabbru xi prodott agrikolu għall-konsum personali tagħhom. Il-protezzjoni li tagħti l-liġi qiegħda sservi wkoll sabiex tipproteġi l-art agrikola f'Malta, fejn nafu li mhijiex f'abbundanza u biż-żmien qiegħda tkompli titnaqqar bi żvilupp li qiegħed jiġi permess f'żoni li jaqgħu barra miż-żoni ta' żvilupp. Dan qiegħed iwassal għal telfien ta' raba' agrikola. Hu fl-interess ġenerali li żoni rurali jkunu protetti mill-iżvilupp. Għalkemm il-protezzjoni ta' art agrikola suppost issir b'liġijiet ta' ppjanar, *policies* u nfurzar effettiv u f'waqtu, il-Kap. 199 qiegħed joffri mezz ieħor għall-konservazzjoni ta' art agrikola li hi essenzjali għall-ambjent, iktar u iktar meta tikkunsidra ċ-ċokon ta' daqs tal-pajjiż.
>
> [...]

29. Skont il-perit tekniku matul il-perjodu rilevanti t-total tal-valur lokatizju tar-raba' kien €32,419, minn liema somma għandha titnaqqas 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-liġi. F'dan il-każ ser isir tnaqqis ta' 50% minflok 20% minħabba l-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-għalqa għall-perjodu kollu rilevanti bil-valur lokatizju li ta l-perit tekniku. B'dik it-tip ta' kera hu diffiċli ferm li l-art tinkera għal skop agrikolu, meta wieħed jikkunsidra li l-art hi bagħli u f'partijiet minnha hemm il-blat."

56. Il-Perit Tekniku ħa in konsiderazzjoni l-post fejn jinstab ir-razzett u r-raba, l-aċċess għalihom, u diversi fatturi oħra meta ta' stima tal-valur lokatizju tagħhom. L-intimati aħwa Abela it-tnejn ikkonfermaw li huma kienu jew kellhom impjieg ieħor *full time* u li mir-raba huma jgħixu lill-familja tagħhom bi prodotti friski. Huma spjegaw li huma qatt ma daħlu ħxejjex fil-pitkalija u qatt m'għamlu bejgħ tal-prodotti tagħhom. Ifissru li fir-rigward tar-razzett huma jużawh bħala maħżen għall-għodod tar-raba kif ukoll biex inkabbru ftit tiġieġ u fniek u għalkemm l-avantekawa tagħhom għamlu xi żmien jgħixu fih, huma qatt ma qagħdu fih.

57. Din il-Qorti bħala Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fuq kwotati issib li l-Perit naqas milli jieħu kont ta' fatturi importanti ferm meta wasal għall-kalkolu tal-qbiela potenzjali fiż-żmien rilevanti. Meta ġie mistoqsi jekk ħax in konsiderazzjoni l-uċuħ li jitkabbru fir-raba u l-qligħ jekk hemm mir-raba, il-Perit spjega li huwa ħa kont tal-valur tal-art kif inhi. Il-Qorti tqis li huwa 'l bogħod minn reali li r-rikorrenti ser isibu bdiewa li lesti jaħdmu r-raba bi qbiela ta minn l-anqas €4,500 p.a meta wieħed iqis l-ispejjeż li bidwi rrid jagħmel sabiex iġib l-ilma ġaladarba m'huwiex raba saqwi u spejjeż oħra għat-tkabbir ta' prodotti. Wieħed lanqas ma jrid jinsa li bidwi jiddependi fuq diversi fatturi li m'għandhomx kontroll fuqhom, fosthom fuq il-mard fil-prodotti kif ukoll kundizzjonijiet tat-temp. Fir-rigward tar-razzett, il-Perit ma ħax kont tal-fatt illi l-fond huwa wieħed għall-użu agrikolu iżda qisu bħala fond residenzjali. Għal dan il-għan il-Qorti sejra tnaqqis 50% minflok 20% minħabba l-inċertezza li s-sidien kien ser jirnexxielhom jikru l-għalqa flimkien mar-razzett għall-perjodu kollu rilevanti bil-valuri lokatizji li ta l-perit tekniku. Il-Qorti sejra tagħmel kalkolu wieħed fir-rigward tar-raba u tal-għelieqi anke għaliex il-qbiela kienet waħda.

58. Għaldaqstant is-somma ta' €485,615[13] għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €339,930.50. Minn din is-somma jrid jonqos 50% għar-raġunijiet fuq mogħtija u għalhekk is-somma tinżel

[13] €110,385 + €375,230.

ulterjorment għal €169,965.25 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-qbiela li attwalment ġiet imħallsa mill-intimati Abela għall-istess perijodu u ċioe €1,001.54.

59. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €168,963.71 li qed jiġu arrotondati għal mija u disgħa u sittin elf ewro (€169,000) liema somma għandha tinqasam skont is-sehem li mess lil kull wieħed mir-rikorrenti.**

60. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali "il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija."[14] In vista li hemm diversi rikorrenti li wirtu fi żminijiet differenti, **il-Qorti sejra tillikwida l-imsemmija danni globali non-pekunjarji fis-somma ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500).**

Żgumbrament

61. Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali r-rikorrenti insistew li għandu jsir l-iżgumbrament tal-intimati Abela mir-raba u r-razzett in kwistjoni.

62. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak li ingħad fis-sentenza **J&C Properties Limited vs. Nazzareno Pulis et** tas-27 ta' Frar 2020:

> "l-Qorti tishaq illi procediment ta` x-xorta tal-lum mhuwiex il-forum appozitu sabiex tinghata decizjoni dwar jekk inkwilin (li sal-lum kellu titolu naxxenti minn ligi tal-pajjiz) ghandux jigi zgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza li jesprimu ruhhom dwar talbiet mis-sid ghar-ripreza ta` fondi li jistghu jinvolvu l-izgumbrament tal-inkwilin. Ghall-fini tal-procediment odjern, dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni ta` jekk ligi u/jew l-applikazzjoni taghha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fondamentali tal-persuna u allura jekk abbazi tal-fattispeci ta` kull kaz dik il-ligi ghandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fondamentali ta` l-persuna koncernata.
>
> Riferibbilment ghall-kaz tal-lum, jirrizulta li ladarba l-inkwilini agixxew skont il-ligijiet vigenti m`ghandhomx legalment jirrispondu ghall-kostituzzjonalita` o meno tal-ligi kif applikata, jew li jkunu ordnati jaghtu rimedju lir- rikorrenti jew jehlu l-ispejjez tal-kawza."

[14] **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

63. Din il-Qorti taqbel ma' dan il-ħsieb u tagħmlu tagħha. Tqis li dan għandu japplika anke f'dan il-każ fejn qegħdin nitrattaw raba agrikola. In oltre' tirrileva li din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il- kompetenza li tiddeċiedi dwar żgumbrament minn fond li l-inkwilini tiegħu tgawdi titolu ta' kera fuqu però dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti ordinarja u ċioe fil-każ odjern il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba. Għaldaqstant il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad it-talba tar-rikorrenti in kwantu talbu l-iżgumbrament tal-intimati Abela..

Talba għax-xoljiment tal-kirja

64. Fir-rigward din it-talba għax-xoljiment tal-kirja l-Qorti tqis tenut kont l-emendi li daħlu fis-seħħ fil-Kapitolu 199 din it-talba m'għandiex tiġi milqugħa.

Spejjeż tal-kawża

65. Il-Qorti hija tal-fehma li fil-prinċipju l-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

66. Dwar l-ispejjeż tal-intimati Abela, jekk kien hemm, il-Qorti tagħmel referenza għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, u għalhekk il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimati Abela għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' l-ewwel talba**, tiddikjara illi fiż-żmien rilevanti kif fuq stabbilit, it-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, l-Artikoli 3, 4, u 14 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati aħwa Abela għall-proprjetà tar-rikorrenti ossia r-razzett u r-raba adjaċenti sitwata f'Misraħ Strenju, ż-Żejtun tal-kejl superfiċjali ta' 5424.6 metri kwadri.

2. **Tilqa' in parte t-tieni talba,** tiddikjara li ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom hawn fuq indikata, liema drittijiet jinsabu protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja; **tiċħad** it-talba għall-iżgumbrament kif ukoll għax-xoljiment tal-kirja;

3. **Tilqa' it-tielet talba,** tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għas-sejbien ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali u kostituzzjonali tar-rikorrenti u għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji konsegwenzjali;

4. **Tilqa' r-raba' talba,** tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' **mija u disgħa u sittin elf ewro (€169,000)** li tinqasam skont is-sehem li mess lil kull rikorrent u d-danni non-pekunjarji fis-somma globali ta' **tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500).**

5. **Tilqa' l-ħames talba,** tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' mija u tnejn u sebgħin elf, u ħames mitt ewro (€172,500) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
7 ta' Diċembru, 2023

Deputat Reġistratur