QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa
Erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar 2024

Rikors Numru 769/2021 FDP

Fl-ismijiet

Stefan Stilon (ID 417265M), Stefania sive Stephanie Stilon (ID 294742M), Thomas Agius Vadala (ID 157656M), Maria Aloysia sive Marisa Hayhurst (ID 438549M), John Agius Vadala (ID 373161M), Christine Peralta (ID 550351M), Vittore Stilon (ID 0546455M), Philip Stilon (ID 0718462M), Paul Apap Bologna (ID 212892M), Louisa Debono (ID 36386M) u l-istess Thomas Agius Vadala bħala mandatarju tal-assenti Emilia sive Mila Pignatelli (Passaport Malti 1143688), Franco Stilon Depiro (ID 389032M), Dr Mario Stilon Depiro (ID 271928M), Franco Buttigieg (ID 139463M) f'ismu u f'isem l-assenti Lea Harding (Passaport Awstraljan M280962), Caroline Magri Overend (ID 480960M) f'isimha u f'isem oħtha Josephine sive Joslyn Helen Abela (Passaport Malti 1156805), Anna Maria Buttigieg (ID 92835M), Maria Mifsud Bonnici (ID 523436M) u Dr Giovanni Cremona (Passaport Awstraljan 6457720)

-vs-

John Farrugia (ID 345251M)

u

l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 29 ta' Novembru 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

*Illi l-esponenti huma s-sidien ta` porzjoni art **Tal-Qsajjem fil-limiti ta` Ħaż-Żebbuġ** ta` kejl superfiċjali u konfgurazzjoni ta' cirka 2,700 mk kif murija u ċċirkondata bil-blu fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala Dok D.*

Illi din l-għalqa kienet mqabbla lill-intimat John Farrugia versu l-qbiela ta` €30.28 fis-sena. Din il-qbiela intirtet mill-familja Farrugia minn ġenerazzjoni għall-oħra (Dok D).

Illi l-esponenti ilhom ma jaċċettaw il-qbiela mis-sena 1998 billi riedu l-art lura u apparti dan, il-qbiela hija efimera u ma tirriflettix il-valur fis-suq tal-proprjetà.

Illi minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-ligijiet ta` Malta, fosthom l-Artikolu 3 u 4 tal-istess liġi, m'huwiex possibbli għall-esponenti li jirriprendu l-proprjetà jew li jawmentaw il-qbiela għall-valur li huwa ekwivalenti jew viċin il-prezz tas-suq tenut kont il-valur intrinsiku tal-art.

Illi l-qbiela in kwistjoni ilha veljanti minn qabel is-snin sittin u għalhekk il-leżjoni sofferta u li għad qed tiġi sofferta mill-esponenti tirriżali lura sa minn qabel Jannar 1967.

Illi għalhekk ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

i. *Tiddikjara li l-esponenti sofrew u għadhom qed isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali;*
ii. *Tillikwida d-danni morali u danni materjali sofferti mill-esponenti minħabba l-leżjoni fuq imsemmija u tikkundanna lill-intimati u min minnhom sabiex iħallsu tali danni morali u materjali kif hekk likwidati;*
iii. *Tagħti rimedju xieraq u opportun sabiex jiġi aċċertat li tali leżjoni ma tibqgħax isseħħ u sabiex dawn il-proċeduri iservu bħala proċess komplet u aħħari.*

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

2. Rat illi l-**Avukat tal-Istat** fit-12 ta' Jannar 2022 irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi qabel xejn, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża;*

2. *Illi r-rikorrenti ma jistgħu bl-ebda mod jippretendi leżjoni tad-drittijiet tagħhom f'kull żmien fejn huma ma kellhomx titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni;*

3. *Illi b'konnessjoni mal-eċċezzjoni preċedenti r-rikorrenti diġà ġabu prova li r-rikorrent Stefan Stilton ma kellu qatt u fl-preċent m'għandu l-ebda titolu għall-kirja stante li, kif jixhed ir-rikorrent Franco Stilon Depiro fl-affidavit tiegħu, Stefan Stilon s'issa qatt ma kien jippossjedi d-dritt tal-użu tal-proprjetà u dan peress li ommu Stephanie Stilon hija l-użufruttwarja tal-proprjetà in kwistjoni. Ladarba Stefan Stilon ma għandu l-ebda dritt jiġbor il-qbiela, mela allura ma seta kien hemm qatt leżjoni fil-konfront tiegħu;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak diġà eċċepit, ir-rikorrenti għandhom iressqu prova konvinċenti li l-proprjeta' in kwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

5. *Illi t-talba tar-rikorrenti li din l-Onorabbli Qorti ssib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, hija improponibbli għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-**Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u ċioè li ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

6. *Illi rigward il-pretensjoni ta' ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, għandu jingħad ukoll li skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ odjern, il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-bidwi u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 199 għandu jitqies li jmur kontra l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;*

7. *Illi in segwitu tal-punt preċedenti, teżisti proporzjonalità bejn l-interess ġenerali biex jintlaħaq l-għan tal-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**. Fl-ewwel lok, dan għaliex mhux minnu li l-**Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta** jagħmilha impossibbli għas-sidien li jieħdu tieħu lura l-għalqa f'idejha minħabba l-obbligi tar-rilokazzjoni. Anzi l-**artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta** jsemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx. Fit-tieni lok, lanqas m'huwa minnu li s-sidien ma jistgħux jawmentaw il-qbiela. Anzi skond l-**artikolu 3 tal-Kap. 199**, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jista' jintalab mis-sidien jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tiegħu tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess inħawi. B'dan illi fejn il-valur tal-kera mħallsa fl-inħawi jkun ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera in kwistjoni, allura dak is-sid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tiegħu*

jogħla daqs l-ammont tal-kera li jkun qiegħed jitħallas fuq ir-raba' simili għal tiegħu;

8. *Illi minn dan kollu jsegwi li fiċ-ċirkostanzi odjerni ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, u għalhekk kwalunkwe talba f'dak ir-rigward u/jew kwalunkwe talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha. F'kull każ, fejn permezz tat-tieni talba ir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-intimat John Farrugia, l-esponent jeċċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talbiet. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll għal din ir-raġuni;*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat illi fis-17 ta' Jannar 2022, l-intimat **John Farrugia** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi l-esponenti mhux responsabbli għal danni morali u danni materjali allegatament sofferti minn Stefan Stilon et kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.*
    2. *Illi assolurament mingħajr preġudizzju għad-drittijiet lilu spettanti taħt l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 199, l-esponenti kemm il-darba offra awment tal-qbiela iżda Stefan Stilon et ma aċċettawx.*
    3. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri*

4. Rat illi fl-24 ta' April 2023, il-Qorti laqghet talba għal żieda ta' talba oħra mar-rikors promotur, fejn żdiedet kawżali oħra li tgħid: (fol 61B)

"Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri saru emendi fil-Kap 199 u l-esponenti jidhrilhom illi a bażi tal-istess emendi xorta ġew u għadhom qed jiġu mittiefsa d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu1, Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet fondamentali kif ukoll taħt l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni"

Provi:

5. Rat l-affidavit ta' **Franco Stilon Depiro** ippreżentat flimkien mar-rikors promotur (fol 6).

6. Rat kopja ta' affidavit illi kien għamel l-intimat Joseph Farrugia fis-17 ta' Jannar 2013 (fol 7).

7. Rat illi fis-17 ta' Frar 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq l-art u tistabilixxi il-valur lokatizzju ta' l-istess art mis-sena 1998 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti. (fol 16)

8. Rat l-affidavit ta' John Farrugia ippreżentat fil-31 ta' Ottubru 2022.

9. Semgħet ix-xhieda tar-rikorrent **Franco Buttigieg** mogħtija fid-9 ta' Frar 2023 u rat id-dokumentazzjoni minnu ppreżentata in konnessjoni mat-titolu tar-rikorrenti (fol 59 – 127).

10. Rat l-affidavit ta' Franco Buttigieg ippreżentat fis-7 ta' Marzu 2023 (fol 128).

11. Rat l-affidavit ulterjuri ta' John Farrugia ippreżentat fl-4 ta' April 2023 (fol 148).

12. Rat l-affidavit ta' **Malcolm Borg**, ippreżentat mill-intimat fl-4 ta' April 2023 (fol 156).

13. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' John Farrugia mogħtija fis-6 ta' Lulju 2023 (fol 237).

14. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Franco Buttigieg mogħtija fis-6 ta' Lulju 2023 (fol 241).

15. Rat illi fis-6 ta' Lulju 2023, il-kawża ġiet differita ghas-sottomissjonijet finali.

16. Rat is-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub ippreżentati fid-19 ta' Lulju 2023 (fol 249).

17. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-13 ta' Novembru 2023 (fol 277).

18. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-intimat John Farrugia ippreżentati fil-15 ta' Diċembru 2023 (fol 283).

19. Rat illi fil-15 ta' Novembru 2023, il-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum.

Fatti tal-każ

20. Jirriżulta illi r-rikorrenti huma propjetarji f'oqsma indiviżi bejniethom tal-art meritu tal-kawża odjerna, ossija raba li tinstab ġewwa Tal-Qsajjem limiti ta' Ħaż-Żebbug (Malta), liema raba għandha l-kejl ta' 2,700 metri kwadri u li tifforma parti minn art akbar illi r-rikorrenti wirtu mingħand l-antenati tagħhom.

21. Jirriżulta illi, kif stqarr John Farrugia fix-xhieda in kontro eżami tiegħu, illi l-art, li fiha ftit anqas minn żewġ tomniet, u li hija art bagħli, ilha mqabbla lill-familja ta' l-intimat għal dawn l-aħħar mija u tletin (130) sena, fejn għal tali art huwa jħallas qbiela ta' €4.66, ossija Lm2 fis-sena, u dana kif stqarr l-istess intimat f'affidavit minnu redatt u datat 17 ta' Jannar 2013 (fol 7).

22. Jirriżulta illi l-intimat John Farrugia, illum il-ġurnata huwa pensjonant, u qabel ma ħa l-pensjoni, kien jaħdem mal-Enemalta bħala driver u mechanic. John Farrugia jikkontendi wkoll ili huwa reġistrat bħala Part-Time Farmer, għalkemm dokumentazzjoni in sostenn ma' tali dikjarazzjoni ma ġewx ppreżentati.

23. Ma jirriżultax li r-rikorrenti qatt pproċedew b'każ kontra l-intimati quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba in konnessjoni mar-raba meritu tal-kawża odjerna.

Rapport Peritali

24. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea illi rrediġiet ir-rapport tagħha, ddeskriviet il-fond filwaqt illi għamlet ukoll varji kostatazzjonijiet w il-Qorti jidhrilha għaqli illi tirriproduċi parti saljenti tar-rapport: (fol 26 sa 46)

KONSTATAZZJONIJIET LI SARU FUQ IL-POST

2. *Illi l-art mertu tal-kawża hija ħarġa raba' bagħli ta' għalqa relattivament ċatta, bi strutturi fuqha. Waqt l-aċċess l-esponenti nnutat li l-art hija kollha maħduma għall-produzzjoni ta' ħxejjex tal-kċina. Hemm ukoll numru ta' siġar, bħal siġar tan-naspli, żebbuġ, u ħawħ.*

3. *Illi ma hemmx meters tas-servizzi ta' dawl u ilma. Iżda, bħala dawl jiġi misluf mill-fond adjaċenti. L-intimat juża l-ilma mill-bir biss. Il-bir li għandu forma ta' qanpiena jimtela bl-ilma tax-xita, u anke bl-ilma tal-borehole.*

4. *Illi l-istrutturi fuq din l-art huma mqassmin b'dan il-mod:*

Struttura A
a) Ambjent ta' kejl ta' ċirka 3m x 4m, b'għoli intern ta' 2.35m, u anness miegħu ambjent ieħor ta' kejl ta' ċirka 3.18m x 3.7m, b'għoli intern ta' 2m. L-art hija tal-konkos, u s-saqaf huwa tax-xorok tal-ġebel imserrħin fuq travi tal-injam u ċnetta fuq naħa waħda ta' dawn l-ambjenti;

b) Biswit l-istrutturi msemmijin fil-paragrafu preċedenti, hemm bitħa ta' kejl superfiċjali ta' ċirka 4.4m x 4.9m. Fiha hemm taraġ li jwassal sal-bejt tal-ambjenti msemmijin fil-paragrafu preċedenti. Il-bejt għandu kejl superfiċjali ta' ċirka 4.35m x 8.1m. Dawn l-istrutturi għandhom footpint area esterna ta' ċirka 35 metru kwadru, filwaqt li l-bitħa għandha kejl superfiċjali ta' ċirka 22 metru kwadru.

Struttura B
c) Kamra ta' kejl ta' ċirka 1m x 1.4m, b'għoli ta' ċirka 1.9m. L-art hija tal-madum taċ-ċeramika, u l-kamra hija msaqqfa bil-pjanċi ta' insulated roofing. Din il-kamra tintuża bħala WC, iżda ma hemmx konnessjoni mas-sistema tad-drenaġġ pubblika.

Struttura C
d) Kamra ta' kejl ta' ċirka 2m x 2m, b'għoli ta' ċirka 1.6m. Is-saqaf tal-kamra huwa tal-pjanċi tal-asbestos. Il-kamra tintuża bħala maħżen agrikolu.

Struttura oħra

e) Fil-bir, li għandu forma ta' qanpiena, jinġabar l-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bejt tal-istrutturi. Waqt l-aċċess, l-esponenti ġiet infurmata li l-bir għandu volum żgħir;

f) Il-ħitan tas-sejjieħ madwar l-għalqa huma miżmumin fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u restawr.

….

Konsiderazzjonijiet

1. *Illi l-art mertu tal-kawża tinsab fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, f'żona 'l barra mill-konfini tal-iżvilupp, skont in-North West Local Plan tal-2006. Barra minn hekk, huma relevanti l-iżvilupp legali li hemm preżenti fuq is-sit, policies sussidjarji, u vinkoli oħra. Il-konfini tal-iżvilupp stabbiliti mill-Pjan Lokali huma propju intiża biex jipproteġu ż-żona minn żviluppi mhux idonei mal-attività agrikola. Għaldaqstant, żvilupp permissibbli fuq l-art mertu tal-kawża odjerna jrid ikun limitat għal dak ančillari ma' raba' agrikolu li jinħadem, u l-iżvilupp irid ikun konformi mal-Policies tar-Rural Policy and Design Guidance tal-2014. F'dan ir-rigward, l-esponenti tinnota li żvilupp fuq din l-art huwa limitat għal imħażen ančillari mal-użu agrikolu, u tali żvilpp irid ikun skont il-parametri stabbiliti mir-Rural Policy and Design Guidance.*

2. *Illi Struttura A, bil-bitħa magħha, kif deskritti fil-paragrafi (a) u (b) supra nbnew qabel l-1968 peress li jidhru fis-Survey Sheet tal-1968. Żvilupp li jidher fuq is-Survey Sheet tal-1968 għandu jitqies li mhux illegali. Barra minn hekk, jirriżulta li l-Awtorità tal-Ippjanar ħarġet permess PA/4563/08 fuq Struttura A "To reconstruct demolished parts of a pre-1967 agricultural store." L-applikazzjoni kienet sottomessa mill-Perit Philip Mifsud f'isem Joseph u John Farrugia. Għaldaqstant, Struttura A u l-bitħa adjaċenti huma legali. Il-footprint estern legali tal-binja huwa ta' ċirka 35 metru kwadru, filwaqt li l-bitħa għandha kejl superfiċjali addizzjonali ta' ċirka 22 metru kwadru.*

3. *Illi minn analiżi tar-ritratti tal-ajru tal-1967, jidher li Struttura B u C inbnew wara l-1968, u għaldaqstant hemm bżonn ta' permess ta' żvilupp biex jiġu ssanzjonati. Minn analiżi tar-ritratti tal-ajru tal-1994, jidher li dawn l-istrutturi nbnew wara l-1994. Għaldaqstant, peress li l-iżvilupp illegali sar wara l-1994, jekk issir applikazzjoni biex jiġi ssanzjonat dan l-iżvilupp illegali, dan l-iżvilupp irid jitqies bħala żvilupp ġdid li jrid ikun konformi mal-policies kollha tar-Rural Policy and Design Guidance, peress li l-eċċezzjoni ta' żvilupp li sar qabel l-1994 mhix applikabbli.*

4. *Illi applikazzjoni għal sanzjonar ta' mħażen eżistenti jew għal bini ta' mħażen agrikoli ġodda jew estensjoni ma' dawk eżistenti trid tkun konformi mal-Policy 2.5A bit-titlu "New, or extensions to, agricultural stores for arable farming" tar-Rural Policy and Design Guidance. Din il-Policy tispeċifika tabella ta' qisien ta' mħażen permissibbli fuq art agrikola, li huma s-segwenti:*

Size of holding within the region	Storage room entitlement (measured externally)
4 to 10 tumoli	15 m²
10 to 20 tumoli	20 m²
20 to 46 tumoli	40 m²
> 46 tumoli	60 m²

5. *Illi Struttura A diġà għandha footprint area ta' 35 metru kwadru. Dan ifisser li fuq din l-art diġà hemm mħażen agrikoli li huma legali bi floorspace ta' ċirka 35 metru kwadru. Peress li l-art għandha kejl superfiċjali ta' ftit aktar minn tomnejn, skont it-tabella tal-Policy 2.5A, mhux permess żvilupp ġdid ta' maħżen.*

6. *Illi hemm bżonn li jsir ammont ta' xogħol ta' manutenzjoni fuq il-finituri ta' Struttura A.*

7. *Illi wara l-osservazzjonijiet hekk kif deskritti fid-dettall f'din ir-relazzjoni, l-esponenti hija tal-opinjoni li l-fatturi kollha eżistenti li b'xi mod jaffettwaw il-valur lokatizzju għandhom jiġu kkunsidrati. Primarjament dawn huma l-kejl kumplessiv tar-raba', il-lokalità u viċinanza mat-triq, il-fatt li l-għelieqi huma mqabbla preżentament b'mod produttiv, u fil-maġġor parti qed isir użu ta' dan ir-raba għal skop argrikolu.*

.....

Valutazzjoni

Illi għall-fini ta' din il-valutazzjoni, l-esponenti qed tagħmel dawn il-konsiderazzjonijiet:

(a) Is-sit kollu qiegħed jitqies bħala għalqa ta' raba bagħli ta' kejl superfiċjali ta' ċirka 2,700 metru kwadru, jiġifieri ċirka tomnejn, żewġ sigħan, u erba' kejliet;

(b) Struttura A, il-bitħa ta' biswitha, u l-bir biss huma legali. Struttura A għandha footpint area esterna ta' ċirka 35 metru kwadru, filwaqt li l-bitħa għandha kejl superfiċjali ta' ċirka 22 metru kwadru;

(c) L-istrutturi l-oħra huma illegali, ma jistax jinħareġ permess ta' żvilupp għalihom, u għaldaqstant mhux qed jittieħdu in kunsiderazzjoni f'din il-valutazzjoni.

<u>KONKLUŻJONIJIET</u>

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

*a. **Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ tar-raba bagħli, bi Struttura A, il-bitħa u l-bir, fit-territorji fl-inħawi tal-Qsajjem, b'aċċess minn Triq G.B. Debono, Ħaż-Żebbuġ, Malta, fid-data tad-29 ta' Novembru 2021, liberu u frank bil-pussess battal, b'kejl superfiċjali kumplessiv ta' ċirka 2,700 metru kwadru, jiġifieri ċirka tomnejn, żewġ sigħan, u erba' kejliet, għall-valur ta' €200,000 (Mitejn elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €2,000 fis-sena (Elfejn ewro).**[1]***

*b. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2018 huwa ta' **€1,620 fis-sena (Elf sitt mija u għoxrin ewro).***

*c. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2013 huwa ta' **€1,215 fis-sena (Elf, mitejn u ħmistax-il ewro).***

*d. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2008 huwa ta' **€810 fis-sena (Tmien mija u għaxar ewro).***

*e. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2003 huwa ta' **€675 fis-sena (Sitt mija u ħamsa u sebgħin ewro).***

*f. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1998 huwa ta' **€79 fis-sena (Disgħa u sebgħin ewro).***

g. Illi l-art qed tintuża ghal skop agrikolu.

h. Illi Il-ħitan tas-sejjiegħ madwar l-għalqa u Struttura A huma miżmumin fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u restawr.

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

26. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, lill-Perit Tekniku ma sarulha ebda domandi in eskussjoni u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni għalhiex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet peritali, soġġetti iżda għall-konsiderazzjonijiet illi ser tagħmel aktar 'l isfel.

Każ kontra l-intimati John Farrugia

27. L-intimat John Farrugia, meta tqis l-eċċezzjonijiet tiegħu, qed iqajjem id-difiża illi ma huwiex responsabbli għal danni, u dana presumibbilment taħt il-pretest illi ma huwiex il-leġittimu kontradittur.

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

[1] €166.7 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €200,000 ġie kapitalizzat bil-1%.

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradittturi. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

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

30. Jirriżulta wkoll illi l-intimat John Farrugia qed jisħaq ma huwiex responsabbli għall-ħlas ta' danni morali u materjali.

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

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

32. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi tqis favorevolment tali parti tad-difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimat John Farrugia, w l-antenati tiegħu qablu, kienu biss benefiċċjarji minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kien qiegħed jabbuża minnha, ghalkemm jirriżulta illi nbnew strutturi illegali fl-għalqa, u għalhekk ċertament huwa ma għandux ibagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tiegħu.

<u>**Każ kontra l-Avukat tal-Istat**</u>

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur

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

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

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

> *10. Il-liġi speċjali tipprovdi għall-proċedura sabiex sid il-kera jitlob l-awtorizzazzjoni sabiex ma jġeddidx il-kirja fil-każijiet li jissemmew f'dik id-dispożizzjoni. Il-Qorti tifhem li l-leġislazzjoni tagħti protezzjoni lil min juża' r-raba' għal skop agrikolu. Minħabba ċ-ċokon tal-pajjiż, l-art agrikola hi limitata. Hu importanti wkoll mill-aspett soċjo-ekonomiku li fis-suq jkun hawn il-prodott Malti. Iktar ma tonqos l-art agrikola u l-bdiewa, inqas ser ikun hawn prodott frisk lokali u dan b'detriment għall-konsumatur li qiegħed ikollu jiddependi iktar fuq ħxejjex u frott importat minn pajjiżi oħra, li jfisser ukoll iktar prezzijiet għoljin. Il-bdiewa li jaħdmu l-art agrikola qegħdin jipprovdu ikel tant essenzjali. Il-Qorti żżid li l-art agrikola hi importanti wkoll għaliex tagħti lill-pajjiż benefiċċji ambjentali, iktar u iktar meta tqis l-iżvilupp sfrenat li hawn. Il-common agricultural policy stess tal-Unjoni Ewropea għandha dawn l-għanijiet:*
>
> *• support farmers and improve agricultural productivity, ensuring a stable supply of affordable food;*
> *• safeguard Ewropean Union farmers to make a reasonable living;*
> *• help tackle climate change and the sustainable management of natural resources;*
> *• maintain rural areas and landscapes across the EU;*
> *• keep the rural economy alive by promoting jobs in farming, agri-food industries and associated sectors.*
>
> *11. Hu għalhekk fl-interess ġenerali li l-art agrikola u l-bdiewa jingħataw protezzjoni. Dan meta tikkunsidra li ħafna mill-bdiewa f'Malta jiddetjenu l-għelieqi li jaħdmu bi qbiela. Fl-imgħoddi l-bdiewa ma kinux f'qagħda finanzjarja li jixtru art agrikola u ħafna mill-kirjiet saru snin twal ilu.*
>
> *12. Il-każijiet li ssemmi l-liġi fejn sid il-kera jista' jitlob sabiex ma jġeddidx il-kera jinkludu ċirkostanzi fejn verament il-kerrej ma jkunx jistħoqqlu iktar protezzjoni. Ċirkostanzi varji li fil-parti l-kbira jindirizzaw l-obbligi tal-kerrej. Fejn il-każ jitratta dwar raba' li tinħadem minn bidwi li jaqla' l-għixien tiegħu mill-art agrikola li jikri, il-Qorti ma tarax li l-problema qegħda minħabba li l-liġi tippermetti lis-sid jitlob li ma jġeddidx il-kirja biss fil-każijiet li jissemmew fl-Art. 4 tal-Kap. 199. Mingħajr dik il-protezzjoni*

ħafna bdiewa jispiċċaw mingħajr art, u dan eventwalment ikollu impatt negattiv fuq il-pajjiż.

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

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

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

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

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

> *"(ċ) dawk il-kondizzjonijiet ġodda ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess*

> *parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal".*

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

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

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

20. Hu veru wkoll li meta fl-1993 l-attriċi xtrat l-għalqa kienet taf għal x'hiex dieħla, ċjoè li qed tixtri art soġġetta għall-kirja protetta. Hu minnu wkoll li l-attriċi xtrat l-art mhux biex tużaha għall-agrikoltura għaliex ma twaqqfitx

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

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

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

<u>Drittijiet leżjonati</u>

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

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

39. Dwar jekk hemmx ksur tal-varji artikoli indikati mir-rikorrenti, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali mogħtija ftit ġimgħat ilu fl-ismijiet **Carmelo Azzopardi noe vs Avukat tal-Istat et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023, fejn kellha dan xi tgħid:

20. M'hemmx dubju li r-restrizzjonijiet huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi. Però hu ċert li m'huwiex jingħata kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li ma tkunx wisq tant inqas minn dik li kienu jdaħħlu sidien il-kera kieku krew ir-raba' għal skop agrikolu fis-suq ħieles. Illum il-mod kif tiżdied il-qbiela hu differenti wara li fit-8 ta' Frar 2023, daħlu fis-seħħ l-emendi li saru bl-Att XXII tal-2022. Illum hemm mekkaniżmu ġdid kif tiżdied il-kera tar-raba' għal użu agrikolu, li però mhuwiex oġġett ta' din il-kawża.

*21. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tikkonkludi li matul il-perjodu rilevanti, il-kera baxxa twassal għall-ksur tal-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Fir-rigward tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni fis-sentenza **J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et,** din il-Qorti diġà spjegat kif japplika għall-każijiet simili:*

"L-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jħarisx lis-sid biss minn "żvestiment" totali tad-drittijiet u interessi tiegħu fuq il-proprjetà. Li jgħid l-art. 37

> *hu illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma għandu jinkiseb mingħajr kumpens xieraq. Il-ius possidendi tas-sid huwa ċertament interess fi jew dritt fuq proprjetà u għalhekk it-teħid ta' dak id-dritt jintlaqat bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni".*

*22. Għal dak li jirrigwarda l-ilment relatat ma' allegat ksur tal-Artikoli 39 tal-Kostituzzjoni u 6 tal-Konvenzjoni, fis-sentenza **J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et** diġà ddeċidiet dwar il-jedd ta' aċċess bħala fergħa tal-jedd fundamentali għal smigħ xieraq. Il-Qorti ser tillimita ruħha biex tirriproduċi dak li diġà qalet f'dik is-sentenza:*

> *"17.Tassew illi l-jedd ta' aċċess għal qorti bħala fergħa tal-jedd għal smigħ xieraq ma jagħtix jedd illi l-qorti tapplika liġi sostantiva favorevoli għal min jidher quddiemha, għax wara kollox liġi favorevoli għal parti tkun sfavorevoli għall-parti l-oħra. Madankollu, jekk is-sid għandu jedd għal dħul fuq il-proprjetà tiegħu li jkun għallinqas paragonabbli ma' dak li jagħti s-suq ħieles, meqjus ukoll il-fattur soċjali, ikun inutli li għandu jedd li jadixxi qorti li ma għandhiex setgħa tagħtih ir-rimedju li jeħtieġ. Fil-każ ta' llum, għalkemm, kif rajna, jista' jkun hemm ċirkostanzi fejn is-sid jista' jingħata mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' rimedju xieraq, dawk iċ-ċirkostanzi huma x'aktarx eċċezzjonali u ma jistax għalhekk jingħad illi s-sid għandu garantit aċċess għal tribunal li sejjer jagħtih rimedju sħiħ u biżżejjed".*

40. Abbażi ta' tali tagħlim, huwa ċar illi teżisti leżjoni sofferta mir-rikorrenti kif protetta bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol.

41. Fil-każ in eżami, ma għandu jkun hemm asolutament ebda dubju illi l-kera, ossija qbiela tal-art imħallsa fl-ammont ta' Lm2 fis-sena, ossija €4.33 hija waħda irriżorja u ċertament ma tista' b'ebda tip ta' imaġinazzjoni titqies bħala li qed toħloq bilanċ bejn id-drittijiet tal-gabilott u tas-sid!

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

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

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

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

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

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

47. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Ewwel Artikolu ta’ L-Ewwel Protokol tal-Kostituzzjoni u d-difiża sollevata mill-intimati f’dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

<u>Kumpens</u>

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

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

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

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

<u>Data ta’ Leżjoni</u>

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

53. Jirriżulta illi l-art intirtet mir-rikorrenti u ilha fil-familja għal deċenni, jekk mhux seklu sħaħ, u għalhekk ma għandu jkun hemm ebda dubju illi l-leżjoni għandha titqies minn dakinhar illi daħlet in vigore l-Konvenzjoni illi abbażi tagħha intsabet il-leżjoni, ossja 1 ta’ Mejju 1987.

54. Jirriżulta, madanakollu, illi r-rikorrenti indikaw illi ilhom ma jaċċettaw qbiela sa mis-sena 1998 u għalhekk talbu kumpens minn dakinhar ‘il quddiem. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri mill-**<u>1 ta’ Jannar 1998</u>** ‘il quddiem.

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

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

> *Bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023 żdied l-Artikolu 4(2A) li fih hemm mekkaniżmu fejn il-kirja ġusta tar-raba' għal użu agrikolu tista' tiġi stabbilita b'mod li ma teċċedix 1.5 fil-mija fis-sena tal-valur tal-art libera u franka. Hemm ukoll dispożizzjoni ta' żieda ta' 2 fil-mija fejn ir-raba' tinkludi razzett. Din il-kera tista' tiżdied kull tmien snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jilħqux ftehim mod ieħor. Din l-emenda fil-liġi hi ntiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew jiggarantix kumpens sħiħ għal ġeneralità tal-tal-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.*
>
> *31. Il-fatt li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà li l-kera togħla sa mhux aktar minn 1.5 jew 2 fil-mija skont il-każ, u għalhekk ma tagħtix il-possibbiltà li s-sid jirċievi l-valur sħiħ fis-suq ma jfissirx b'daqshekk li ma hemmx il-proporzjon mixtieq mill-leġiżlatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien fid-dawl li l-kera tibqa' kontrollata sakemm l-inkwilin jeħtieġ protezzjoni, u l-kera tista' tiżdied kull tmien snin, għalkemm din il-Qorti tagħmilha ċara li mhix tippronunzja ruħha fuq kemm hu effettiv ir-rimedju mogħti mil-liġi billi din mhix parti mill-mertu tal-kawża.*
>
> *32. F'kull każ il-problema tal-liġi però hi li ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu rċevew għaż-żmien kollu qabel id-dħul fisseħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet tagħha kif sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret il-kawża)* ***<u>sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi</u>****.*

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

58. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Jannar 1998 sa Jannar 2023, ossija ħamsa u għoxrin sena.

Kumpens - Danni Pekunjarji u Non-Pekunjarji

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Jannar	Jannar							
1998	2003	79	5		395			
2003	2008	675	5		3375			
2008	2013	810	5		4050			
2013	2018	1,620	5		8100			
2018	2023	2000	5		10000			
	Numru ta' Snin		25					
				TOTAL	25920			
			Naqqas 30%		7776			
		Bilanc				18144		
			Naqqas 50%			9072		
				TOTAL Danni Pekunjarji			9072	
								9072
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
150	25	3750						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					3750
								12822

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

66. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun ta' **tnax-il elf, tmien mija u tnejn u għoxrin Euro (€12,822).**

Rimedji ulterjuri

67. Jirriżulta illi r-rikorrenti, apparti kumpens għal danni morali u materjali, talbu wkoll lill dina l-Qorti sabiex tipprovdi rimedju ulterjuri sabiex il-leżjoni ma tibqax isseħħ.

68. Hawnhekk il-Qorti tifhem, anke mix-xhieda ta' Franco Buttigieg in kontro eżami, illi wieħed mir-rimedji illi huma qed ifittxu huwa dak illi jingħataw lura l-art tagħhom.

69. Hawnhekk, il-Qorti tqis illi għandha tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

    a. Jirriżulta illi, l-art meritu tal-kawża odjerna, ta' kobor ta' madwar tomnejn, ilha f'idejn l-intimat u l-antenati tiegħu, għal dawn l-aħħar mija u tletin sena.

b. Jirriżulta illi l-intimat John Farrugia, illi illum huwa pensjonant u qabel ħadem bħala driver u mechanic, jikkontendi illi huwa *part-time* farmer u li jipprovdi ikel lill-familja tiegħu – madanakollu, ma ġiet ippreżentata ebda prova illi l-intimat huwa attwalment reġistrat bħala '*part-time farmer*', u anke kieku kien hekk irreġistrat, dana ma jfissirx neċessarjament, illi l-art meritu tal-kawża odjerna, tintuża għal skopijiet agrikoli.

c. Jirriżulta illi l-intimat John Farrugia jikkontendi illi huwa jgħaddi l-prodott li jikkoltiva lill-aħwa u familjari tiegħu – għalkemm ma inġabet ebda prova f'dana is-sens, filwaqt illi dina l-Qorti ma tiddubitax mill-fatt illi jekk jiżra xkora patata, kif stqarr l-istess intimat fil-kontri eżami tiegħu, il-prodott ser eventwalment jitqassam mal-familjari tiegħu, dana ma jfissirx illi l-art qiegħda tintuża esklussivament għal skopjijet agrikoli.

d. Jirriżulta, di fatti, mir-rapport tal-espert tekniku, illi flimkien mal-għalqa, hemm varji strutturi, ossija kmamar illi nbnew, waħda minnhom illi nbniet qabel is-sena 1967, filwaqt illi ż-żewġ ikmamar l-oħra inbnew wara is-sena 1967, u għalhekk huma illegali.

e. Jirriżulta illi, ghalkemm ma hemmx servizzi uffiċjali tad-dawl, ilma u drenaġġ, jidher li filwaqt l-kamra li ilha hemm sa min qabel is-sena 1967 hija irranġata sabiex wieħed jgħix fiha b'mod rudimentali, fejn hemm saħansitra kċina u sodda (vide fol 42), kamra oħra, illi nbniet wara is-sena 1967 tintuża bħala 'toilet' filwaqt illi l-kamra l-oħra, li wkoll inbiet wara is-sena 1967 u li għandha saqaf tal-asbestos, tintuża bħala maħżen agrikolu – l-unika użu permessibbli minn kwalsiasi tip ta' struttura fiż-żona fejn tinstab l-għalqa meritu tal-kawża odjerna.

f. Jirriżulta ċar, lil dina l-Qorti, illi l-art meritu tal-kawża odjerna, illi għaliha l-intimat kien qiegħed iħallas qbiela ta' €4.66 fis-sena, ma hijiex qiegħda tintuża esklussivament għall-skopijiet agrikoli, kif jikkontendi l-intimat Farrugia, iżda jidher ċar illi qiegħda tintuża wkoll għall-skopijiet rekreattivi u ta' mistrieħ għall-intimat w il-familjari tiegħu.

g. Għandu jingħad ukoll illi l-Perit Tekniku għamlet stima tal-art fil-valur ta' €200,000, liema stima ma saritx abbażi tal-kondizzjonijiet ġodda imposti mill-leġislatur permezz tal-Att XXII tal-2022, bil-varji limitazzjonijiet u kundizzjonijiet hemm inklużi, iżda saret abbażi tal-valutazzjoni tas-suq, liema stima hija ċertament waħda ġusta in vista tal-fatt illi fil-każ odjern ma hemmx biss għalqa, iżda hemm kamra <u>legali</u> tad-daqs ta' 35 metru kwadru, u strutturi oħra li jrendu l-għalqa utilizżabbli wkoll għall-skopijiet rekrazzjonali, liema skop huwa ċertament dak illi jagħmel biha l-intimat John Farrugia.

h. Jirriżulta, finalment, illi ma kien hemm ebda kontestazzjoni dwar il-fatt illi r-rikorrenti huma sidien ta' għalqa adjaċenti għall-art meritu tal-kawża odjerna, u li għalhekk l-leżjoni illi huwa qed isofri hija aggravata mill-fatt illi qegħdin jiġu mċaħħda mid-dritt illi jgawdu art ferm aktar, li parti minnha hija ġia fil-pussess tagħhom.

70. Il-Qorti tosserva illi, abbażi tal-kostatazzjonijiet kollha magħmula hawn fuq, jidher ċar illi l-leżjoni illi qegħdin isofru r-rikorrenti riżultat tal-okkupazzjoni, b'titolu ta' qbiela protetta taħt il-Kap 199, tal-art da parte ta' l-intimat, ser titkompla tiġġedded f'każ illi l-Qorti ma tipprovdix għal rimedju ulterjuri, ossija ir-ritorn tal-għalqa lis-sidien rikorrenti wara illi kienet ilha f'idejn l-intimat u l-antenati tiegħu għal dawn l-aħħar mija u tletin sena.

71. Għalhekk, il-Qorti tqis illi għandha tipprovdi rimedju ulterjuri lir-rikorrenti billi tordna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-art meritu tal-kawża odjerna fi żmien tlett xhur mid-data tas-sentenza finali.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

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

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat John Farrugia.

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

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

Tiddikjara illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3 u 4 tal-istess Kap. 199 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat John Farrugia ta' territorju art ta' ċirka żewġ tomniet ekwivalenti għal 2,700mk. mill-art ta' Tal-Qsajjem fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

U għalhekk:

Tiddikjara li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta`tagħhom, kif fuq aħjar deskritt, u dawna kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ser tingħata kumpens għal dan.

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

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti u;

Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti huwa fl-ammont ta' **<u>tnax-il elf, tmien mija u tnejn u għoxrin Euro (€12,822)</u>** u

Tikkundana lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont totali ta' **tnax-il elf, tmien mija u tnejn u għoxrin Euro (€12,822)**, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Tilqa' t-Tielet Talba u:

Tordna lill-intimat John Farrugia jiżgombra mill-għalqa meritu tal-kawża odjerna, kif aħjar deskritta mill-Perit Tekniku, li tinstab f'Tal-Qsajjem, limiti ta' Ħaz-Żebbug, (Malta) u dana fi **żmien tlett xhur mid-data tas-sentenza finali**.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat għajr għal dawk tal-intimat John Farrugia illi għandhom jibqgħu a kariku tiegħu.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur