QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
l-Ewwel (1) ta' Frar 2024

Rikors Numru 54/2021 FDP

Fl-ismijiet

L-Avukat Dr Peter Borg Costanzi (ID 247554M) bħala mandatarju tal-assenti Michael Charles Kitson Attard Montalto (British Passport 511725373), Philip Joseph Kitson Attard Montalto (ID 63718A) u Susan Maria Lee mart Martin (British Passport 307804773)

-vs-

Albert Picco (ID 538779M) u Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 4 ta' Frar 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi l-esponenti huma s-sidien ta` porzjoni art f'Tal-Barrani fil-limiti taż-Żejtun ta` kejl superfiċjali ta` erbgħat itmim u l-intimat qed jivvanta titolu ta` qbiela fuq l-istess art versu qbiela li ma tirriflettix il-prezz lokatizju tas-suq.*

    2. *Illi l-intimat huwa inkwilin protett skond il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta partikularment l-Art 2,3 u 4 u à tenur tal-istess liġi m'huwiex possibbli għall-esponenti li jkollhom qbiela li tkun viċin il-prezz tas-suq relatat mal-valur tal-istess art u lanqas li jieħdu lura l-pussess tal-istess art fi żmien raġonevoli.*

3. *Illi għalhekk l-esponenti minn mindu wirtu l-proprjetà mingħand ommhom ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 Protokol 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali.*

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

i. *Tiddikjara illi minħabba d-dispożizzjonijiet protettivi tal-liġi kontenuti fil-Kapitolu 199, kompriżi iżda m'hux limitat għal-Art 2, 3 u 4 ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti;*

ii. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu d-danni non-pekunjarji riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet;*

iii. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu d-danni pekunjarji lill-esponenti liema danni pekunjarji għandhom jagħmlu tajjeb kemm għall-leżjoni li tkun seħħet sa dakinhar li tingħata s-sentenza u kull danni pekunjarji ulterjuri li l-Qorti jidhrilha xieraq u opportun.*

iv. *Tagħti rimedju xieraq u effettiv biex jiġi assigurat li l-leżjoni / leżjonijiet sofferti mill-esponenti ma jkomplux fis-seħħ liema rimedju għandu jikkomprendi u ma jkunx limitat għal rimedju komplet u aħħari u li ma jkunx tali li jwassal lill-esponenti li jkollu jirrikorri għall-proċeduri ġudizzjarji ulterjuri.*

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

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

1. *Illi jekk l-Avukat Dr Peter Borg Costanzi qiegħed jaġixxi bħala mandatarju tal-assenti, jkun siewi illi jiġi eżebit prokura jew xi prova oħra ta' dan il-mandat;*

2. *Illi qabel xejn, huwa xieraq li r-rikorrent iġib prova tal-ftehim tal-kirja li hija qiegħda tattakka b'din il-kawża. L-istess rikorrent jrid jġib prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-**Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta)**;*

3. *Illi dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** dan ma jistax jintlaqa' minħabba li skont l-**artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

4. *Illi f'kull każ ma jirriżultax li t-tiġdid tal-kiri tar-raba' skont il-**Kap 199 tal-Liġijiet** imur kontra l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** Dan għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta** ir-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet*

*kollha tiegħu fuq il-ġid inkwistjoni. Tant hu hekk, li l-**artikolu 4 tal-Kap 199** isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandhom. Minbarra dan ir-rikorrent bħala sid jista jitlob ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġi jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-**artikolu 3 tal-Kap 199**;*

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

6. *Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew f'dan il-każ, il-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali;*

7. *Illi mhuwiex minnu dak li tgħid r-rikorrent li huwa jinstab mċaħħad milli tieħu l-pussess effettiv tal-art għaliex kif ġa mtenni l-**artikolu 4 tal-Kap 199** isemmi għadd kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. Lanqas ma huwa minnu dak li tgħid r-rikorrent li minħabba l-liġi huma ma jistgħux jiksbu kumpens ġust mill-kirja tal-art. Anzi, kontra dak li tgħid ir-rikorrent, l-**artikolu 3(ċ) tal-Kap 199** tagħtiha l-jedd li jekk trid hija tista' titlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja tagħha jiġu ndaqs bħal kirjiet agrikoli oħra. Il-liġi għalhekk qiegħda tagħti l-jedd lis-sid biex jekk irid iġib il-valur tal-kirja tiegħu daqskemm qegħdin jinkrew għelieqi agrikoli oħra fuq is-suq. Tgħid ħażin għalhekk ir-rikorrent li minħabba l-liġi hija tinstab imċaħħda milli tikseb dħul xieraq mill-kirja ta' dik l-art;*

8. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex mistħoqq għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;*

   Illli dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrent mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

9. *Illi naturalment ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrent dwar ir-rimedji u l-ħlas tal-kumpens;*

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

3. Rat illi fis-27 ta' April 2021, l-intimat **Albert Picco** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom fuq ir-raba' mertu ta' dina l-kawża u l-estensjoni u l-konsistenza ta' l-istess raba' billi mill-provi prodotti jidher illi huma ma għandhomx ċertezza fir-rigward;*

   2. *Illi r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji spettanti lilhom skond il-liġi ordinarja u għalhekk dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-mansjonijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;*

   3. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għall-premess, safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw it-tħaddim tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għab-bażi ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-ilment tagħhom ma jistax jiġi mistħarreġ jew milqugħ billi skond l-artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'tali artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi ħaġa safejn dan tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà bħala inċidentali għal kirja;*

   4. *Illi f'kull każ ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ġidhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà u sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq il-proprjetà. Dan mhuwiex il-każ fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha tagħhom u illi jista' għandhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Tant huwa hekk, li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu;*

   5. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-iStat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà 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 ta' l-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 199 tal-*

Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jmurx kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. *Illi inoltre fil-każ odjern ma jidher illi hemm l-ebda sproporzjon u żvantaġġ qawwi kontra s-sid li fi kliem ieħor mhuwiex jiġi imġiegħel isofri "an excessive and disproportionate burden" billi għalkemm il-qbiela li jħallas l-esponenti mhijiex waħda għolja, mill-kirja ġdida proposta mir-rikorrenti jidher illi huma konxji illi l-valur tar-raba' li jinstab f'idejn l-esponenti huwa wieħed negliġibbli. Tabilħaqq u kif ser jiġi ippruvat, ir-rikorrenti riedu jidħlu fi ftehim ta' kera ġdid ma' l-esponenti illi kien jikkontempla kirja ta' għoxrin (20) sena b'kera annwali ta' tmenin Euro (€80). F'dawn iċ-ċirkostanzi l-esponenti ma jifhimx kif ir-rikorrenti qegħdin jippretendu illi qegħdin iġarrbu leżjoni meta jidher illi jafu illi r-raba in kwistjoni hija prattikament mingħajr valur. Inoltre anke kieku l-iskrittura illi ipproponew ir-rikorrenti lill-esponenti ġiet iffirmata minnu din kienet tkun nulla ai termini ta' l-artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Illi fil-mertu wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, lanqas ma hemm ksur ta' l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u/jew ta' l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni;*

8. *Illi f'kull każ it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, fost raġunijiet oħra għaliex, l-artikolu 2 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jikkontempla definizzjonijiet biss u għalhekk ma jista' jkun hemm xejn anti-kostituzzjonali jew anti-konvenzjonali f'tali artikoli, l-artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtihom aċċess għal qorti biex jibdlu l-kundizzjonijiet tal-kirja (kif riedu jgħamlu ma' l-esponenti) u l-artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtihom il-jedd ta' aċċess għal qorti biex ma jġeddux il-kera;*

9. *Illi f'kull każ l-esponenti m'għandux iwieġeb dwar il-validità ta' liġijiet li qegħdin jiġu ikkontestati f'dina l-kawża u dan għaliex qua ċittadin huwa mhuwiex l-awtur ta' dawn il-liġijiet iżda qiegħed sempliċiment jipprevalixxi ruħu mill-provvedimenti ta' liġi viġenti u statutorjament valida;*

10. *Illi għalhekk ukoll u fi kwalsijasi każ, l-esponenti ma għandux jiġi ikundannat la li jħallas xi kumpens lir-rikorrenti u lanqas li jħallas l-ispejjeż ta' dina l-kawża;*

11. *Illi sussidjarjament lanqas jekk fil-pessima ipoteżi dina l-Onorabbli Qorti issib illi r-rikorrenti għandhom raġun f'xi wieħed mill-ilmenti tagħhom, ma tistax tittermina l-kirja għal varji raġunijiet fosthom illi tkun qiegħda*

ċċaħħad lill-esponenti mid-drittijiet tiegħu, inklużi dawk għal-likwidazzjoni tal-kumpens, ai termini tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

12. Salv tweġibiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

Bl-ispejjeż.

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' **Dr Peter Borg Costanzi** (fol 15) ippreżentat fit-13 ta' April 2021 flimkien ma' dokumentazzjoni varja.

5. Rat illi fil-25 ta' Ġunju 2021, 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 2001 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti. (fol 53)

6. Rat illi fit-18 ta' Marzu 2022, ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li ġie debitament maħluf fit-30 ta' Marzu 2022. (fol 69)

7. Rat l-affidavit ta' Albert Picco ippreżentat fl-24 ta' Mejju 2022. (fol 85)

8. Rat id-domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku illi saru mill-Avukat tal-Istat fil-25 ta' Mejju 2022 (fol 92) u li ġew imwieġba fl-20 ta' Settembru 2022. (fol 95)

9. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Dr Peter Borg Costanzi illi saret fl-4 ta' Ottuubru 2022. (fol 100)

10. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Albert Picco illi saret fl-4 ta' Ottubru 2022. (fol 104)

11. Semgħet ix-xhieda ta' **l-Avukat Renzo Porsella Flores**, prodott mill-intimat u mogħtija fl-24 ta' Jannar 2023. (fol 114)

12. Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-25 ta' Jannar 2023, fejn ippreżenta xhieda mogħtija minn Malcolm Borg fi proċeduri oħra bl-istess meritu. (fol 117)

13. Semgħet ix-xhieda ta' **Malcolm Borg** mogħtija fis-16 ta' Marzu 2023. (fol 167)

14. Rat il-verbal tal-Avukat tal-Istat magħmul fis-16 ta' Marzu 2023 fejn għarraf illi fil-15 ta' Marzu 2023 ġiet pubblikata Legal Notice 60/2023 u għalhekk il-valutazzjoni tal-Perit tal-Qorti ma saritx in linea mar-regolament.

15. Rat il-verbal tar-rikorrent Dr Peter Borg Costanzi fejn indika illi l-introduzzjoni tal-Legal Notice 60/2023 ma għamlet xejn sabiex ittejjeb il-posizzjoni, kif ġia eżistenti, tas-sid tal-art.

16. Rat illi fis-16 ta' Marzu 2023, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.

17. Rat is-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub ippreżentati fis-17 ta' April 2023. (fol 179)

18. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat illi ġew ippreżentati fis-26 ta' Ġunju 2023. (fol 217)

19. Rat is-sottomissjonijiet ulterjuri bil-miktub tar-rikorrenti ppreżentati fis-17 ta' Lulju 2023. (fol 236)

20. Rat is-sottomissjonijiet tal-intimat Albert Picco ippreżentati fil-21 ta' Awissu 2023. (fol 240)

21. Rat illi fil-31 ta' Ottubru 2023, il-kawża ġiet differita għas-sentenza għallum.

Fatti tal-każ

22. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti Michael Charles Kitson Attard Montalto, Philip Joseph Kitson Attard Montalto u Susan Marie Lee, li għalihom qiegħed jidher fil-proċeduri odjerni Dr Peter Borg Costanzi bħala Mandatarju tagħhom, huma propjetarji tal-art meritu tal-kawża odjerna, ossija raba b'kamra żgħira fit-territorji fi Triq il-Barrani limiti taż-Żejtun, liema raba għandha l-kejl ta' 2,860 metri kwadri, liema art r-rikorrenti wirtu mingħand l-antenati tagħhom.

23. Jirriżulta illi, kif stqarr Albert Picco fix-xhieda tiegħu, illi l-art, li fiha ftit aktar minn żewġ tomniet, u li hija art saqwi, miżmuma fi stat agrikolu tajba, ilha mqabbla lill-familja ta' l-intimat għal ħafna u ħafna snin (fol 85) fejn għal tali art huwa jħallas qbiela ta' €16.31, ossija Lm7, fis-sena.

24. Jirriżulta illi l-intimat Albert Picco, kif ħareġ mix-xhieda in kontro eżami tiegħu, jaħdem bħala lettur l-Institute for Tourism Studies (fol 104) u filwaqt illi ma huwiex reġistrat bħala Part Time Farmer, jħawwel fiha prodotti illi jużahom għal konsum personali tiegħu.

25. Jirriżulta wkoll illi, mument minnhom, ir-rikorrent nomine kien avviċina lill-intimat Albert Picco sabiex jilħqu ftehim ġdid, fejn kien propost illi l-kera togħla għal €80 fis-sena u din il-kera tkun għal perjodu ta' għoxrin sena, wara liema perjodu l-art tintradd lura lis-sidien, liema ftehim, iżda l-intimat Picco ma aċċettax.

26. Jirriżulta illi, fuq domanda tal-Qorti stess, l-intimat spjega l-oġġezzjoni tiegħu għal tali ftehim kif ġej: (fol 107)

> *Għax jiena apparti li ovvjament il-pjan aħħari tas-sinjuri huwa li jinbena hemm hekk ... jien ma rridx li hemm hekk jinqered ... it-tieni ... apparti minn hekk, jiena hemm hekk mhux talli ma nagħmilx qligħ talli noħroġ. Għax inti mhux billi ovvjament jgħidu ħadt il-prodott, il-prodott ma jiġix mix-xejn. Jiena nħallas ... inħallas biex jinħarat ... qed inħallas ħafna affarijiet ... kif ... kif ġie u ra hu ... għax jiena kont dejjem b'idejja miftuħin u lqajtu għax is-sinjur lanqas ... sorry id-dottore ... l-avukat lanqas kien jaf fejnha l-art. U urejtu u fhemtu u għidtlu min huma tad-dawra. Jiġifieri ovvjament u kif seta' jara li mill-għelieqi kollha tiegħi kienet l-iktar waħda miżmuma tajjeb. Jiġifieri jiena dejjem ħadt ħsieb il-propjetà. Jiena nemmen li mhix ... u hekk hija u bil-fatti li mhix tiegħi l-art. Jiena m' inix ngħid li l-art hemm hekk jien għandi xi pussess għal dejjem ... lanqas xejn u li mhux tiegħi jien ma rridux.*

Dr Peter Borg Costanzi :
Inti Sur Picco, lest li titlaq l-art minnufih? Lest li ċċediha l-art?

Ix-Xhud :
Imma inċedi għal xiex? Għal liema raġuni? Biex tibni inti? Biex jiġu dawn u biex ... biex tinbena? Hemm hekk le ...

27. Jirriżulta illi, fil-mori tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti ipproċedew quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba kontra l-intimat Picco, u dana permezz ta' proċeduri 5/2022 SG illi għadhom pendenti sa llum fejn, inter alia, qed jitolbu illi l-kumpens jogħla għal €500 għal kull tomna raba.

Rapport Peritali

28. 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 69 sa 81)

KONSTATAZZJONIJIET LI SARU FUQ IL-POST

2. *Illi l-art in kwistjoni tinsab fit-Triq Tal-Barrani, fil-limiti taż-Żejtun, f'żona agrikola, bejn iż-Żejtun, Ħal Għaxaq, u Ħal Tarxien, b'kejl superfiċjali ta' ċirka 2,860 metru kwadru, jiġifieri ċirka tomnejn, tliet sigħan, u tliet kejliet. L-art hija aċċessibbli minn aċċess rurali bil-vettura li qiegħed fuq it-Triq tal-Barrani li minn Ħal Tarxien twassal saż-Żejtun. L-aċċess rurali għandu wiċċ ta' art imballta.*

3. *Illi l-art mertu tal-kawża hija ħarġa raba' saqwi ta' għelieqi ċatti mifruda b'ħajt baxx f'nofsha. Waqt l-aċċess l-esponenti nnutat li l-art hija kollha maħduma, u l-esponenti ġiet infurmata li l-art tintuża għall-produzzjoni tal-qamħ u l-patata. L-għalqa għandha aċċess għall-ilma tas-saqi minn bir li huwa proprjetà ta' terzi.*

4. *Illi f'nofs din l-art hemm kamra ta' kejl estern ta' ċirka 1.6m x 1.9m, jiġifieri footpint area ta' ċirka 3.04 metri kwadri. Din il-kamra hija fi stat dilapidat ħafna.*

5. *Il-ħitan tas-sejjiegħ għandhom bżonn ta' manutenzjoni u restawr. Hemm partijiet imwaqqgħa (slieħi) li jridu jitranġaw.*

….

Konsiderazzjonijiet

1. *Illi l-art mertu tal-kawża tinsab fil-limiti taż-Żejtun, f'żona 'l barra mill-konfini tal-iżvilupp, skont is-South Malta Local Plan tal-2006. Il-Mappa ZN 5 tal-Pjan Lokali tindika li l-art qiegħda f'żona kklassifikata bħala "Agricultural Areas – SMAG 01" u bħala "Valley Protection Zone – SMCO 07". Barra minn hekk, huma relevanti l-iżvilupp legali li hemm preżenti fuq is-sit, policies sussidjarji, u vinkoli oħra.*

2. *Illi l-Policy "SMAG 01 - Protection of Agricultural Land" tal-Pjan Lokali hija propju intiża biex tipproteġi ż-żona minn żviluppi mhux idonei mal-attività agrikola. Il-Policy tisħaq "to protect agricultural land from all types of inappropriate development. ... only buildings, structures and uses essential to the needs of agriculture will be permitted and then only if it can be demonstrated to the satisfaction of MEPA that they will not adversely affect water supplies, soil and landscape, and accord with all other policies within this Local Plan." Ma' din hemm ukoll il-Policy "SMCO 07 – Valleys" tal-Pjan Lokali li tispeċifika "a presumption against any development within these areas that will adversely affect the function of the valley as an important water catchment area".*

3. *Illi għaldaqstant, żvilupp permissibbli fuq l-art mertu tal-kawża odjerna jrid ikun limitat għal dak anċillari ma' raba' agrikolu li jinħadem, kif rikjest mill-Pjan Lokali, u l-iżvilupp irid ikun konformi mal-policies tar-Rural Policy and Design Guidance tal-2014. F'dan ir-rigward, l-esponenti tinnota li minħabba r-restrizzjonijiet imposti mill-Pjan Lokali u l-policy sussidjarja, żvilupp fuq din l-art huwa limitat għal imħażen anċillari mal-użu agrikolu, u tali żvilpp irid ikun skont il-parametri stabbiliti mir-Rural Policy and Design Guidance.*

4. *Illi l-kamra li hemm preżenti fuq is-sit inbniet wara l-1968 peress li din l-istruttura ma tidhirx fir-ritratti tal-ajru tal-1967 u lanqas fuq is-Survey Sheet tal-1968. Għaldaqstant din il-kamra ma tistax titqies li hija legali. Madankollu, mir-ritratti tal-ajru tal-1994, jidher li l-kamra nbniet qabel l-1994. Għaldaqstant, jekk issir applikazzjoni biex jiġi ssanzjonat dan l-iżvilupp illegali, din l-applikazzjoni tista' tiġi kkunsidrata favorevolment skont il-policies tar-Rural Policy and Design Guidance.*

.....

Valutazzjoni

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

(a) *Is-sit kollu qed jitqies bħala għelieqi ta' raba' saqwi ta' kejl superfiċjali ta' ċirka 2,860 metru kwadru, jiġifieri ċirka tomnejn, tliet sigħan, u tliet kejliet;*
(b) *Il-kamra ta' footprint ta' ċirka 3.04 metri kwadri mhix legali, iżda tista' tiġi ssanzjonata; u*
(c) *Il-potenzjal ta' żvilupp huwa limitat għall-kostruzzjoni ta' ġeibja jew ġwiebi taħt il-livell tal-ħamrija.*

.....

<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', bil-kamra żgħira fuqu, fit-territorji fit-Triq tal-Barrani fil-limiti taż-Żejtun, fid-data tal-4 ta' Frar 2021, liberu u frank bil-pussess battal, b'kejl superfiċjali kumplessiv ta' ċirka 2,860 metru kwadru, jiġifieri ċirka tomnejn, tliet sighan, u tliet kejliet, għall-valur ta' €214,500 (Mitejn u erbatax-il elf u hames mitt ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €2,145 fis-sena (Elfejn, mija u ħamsa u erbgħin ewro).***

b. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2016 huwa ta' ***€1,292 fis-sena (Elf, mitejn u tnejn u disgħin ewro).***

c. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2011 huwa ta' ***€744 fis-sena (Seba' mija u erbgħa u erbgħin ewro).***

d. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2006 huwa ta' ***€453 fis-sena (Erba' mija u tlieta u ħamsin ewro).***

e. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2001 huwa ta' ***€318 fis-sena (Tlett mija u tmintax-il ewro).***

f. Illi l-art qed tintuża għal skop agrikolu.

g. Illi l-istat tal-ħitan tal-periferija tal-għalqa huma imwaqqgħin u mitluqin u għandhom bżonn tiswijiet. L-istess jingħad għal ħajt baxx mal-periferija tat-triq.

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

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

<u>Każ kontra l-intimati Albert Picco</u>

27. L-intimat Albert Picco, meta tqis l-eċċezzjonijiet tiegħu, fost il-varji difiżi mqajja, qed iqajjem id-difiża illi ma huwiex responsabbli għal danni u 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:

> *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 kuntraditturi. 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 Albert Picco 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 Albert Picco, w l-antenati tiegħu qablu, kienu biss benefiċċjarji minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kien qiegħed jabbuża minnha, għalkemm 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>

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

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, jekk mhux identika, tqajjmet il-kawża '**Baldacchino Holdings Limited vs L-Avukat Ġenerali et**' deċiż fil-Prim' Istanza fid-29 ta' Settembru 2021 u b'mod definittiv ftit xhur ilu mill-Qorti Kostituzzjonali fit-<u>12 ta' Lulju 2023</u>, fejn tali 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-obbliġi 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' jbiegħ 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 għall-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>

26. Din il-Qorti tibda billi tosserva ma għandha ebda dubju illi r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju ieħor għajr il-proċeduri odjerni biex jieħdu dak illi ħaqqhom bħala sidien ta' art illi ilha fil-pussess ta' terzi għal deċenni sħaħ, u għalhekk ma huwiex korrett tqajjem bħala difiża dik illi ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji, meta tali rimedji ma jagħtu ebda rimedji ġusta w ekwa lis-sidien

27. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendu 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.

28. 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.

29. 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 smigh 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 smigh 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".*

30. Abbażi ta' tali tagħlim, huwa ċar illi teżisti leżjoni sofferta mir-rikorrenti kif protetta bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

31. 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.

32. 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).

33. 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.

34. Fil-każ in eżami, ma għandu jkun hemm assolutament ebda dubju illi l-kera, ossija qbiela tal-art imħallsa fl-ammont ta' Lm7 fis-sena, ossija €16.30 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!

35. 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.

36. 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.

37. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Ewwel Artikolu ta' L-Ewwel Protokol tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 37 w id-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

<u>Kumpens</u>

38. 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.

39. 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.

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

41. 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>

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

43. Jirriżulta illi l-art intirtet mir-rikorrenti wara il-mewt ta' ommhom, il-Barunessa Maria Angela Kitson Attard Montalto fis-sena 2001, u skond kif mitlub minnhom stess,

kwalsiasi kumeps għandu jingħata lilhom mis-sena 2001 'il quddiem. Għalhekk l-leżjoni għandha titqies minn Jannar 2001 'il quddiem.

44. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fl-4 ta' Frar 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.

45. 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-każiijiet kollha, però meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma hu dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.*
>
> *31. Il-fatt li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà li l-kera togħla sa mhux aktar minn 1.5 jew 2 fil-mija skont il-każ, u għalhekk ma tagħtix il-possibbiltà li s-sid jirċievi l-valur sħiħ fis-suq ma jfissirx b'daqshekk li ma hemmx il-proporzjon mixtieq mill-leġiżlatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien fid-dawl li l-kera tibqa' kontrollata sakemm l-inkwilin jeħtieġ protezzjoni, u l-kera tista' tiżdied kull tmien snin, għalkemm din il-Qorti tagħmilha ċara li mhix tippronunzja ruħha fuq kemm hu effettiv ir-rimedju mogħti mil-liġi billi din mhix parti mill-mertu tal-kawża.*
>
> *32. F'kull każ il-problema tal-liġi però hi li ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu rċevew għaż-żmien kollu qabel id-dħul fisseħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet tagħha kif sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret il-kawża)* ***<u>sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi</u>****.*

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

47. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Jannar 2001 sa Jannar 2023, ossija tnejn u għoxrin sena.

Kumpens - Danni Pekunjarji u Non-Pekunjarji

48. 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."

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

50. 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 qligh 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>***

51. 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.

52. 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).

53. 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:

<u>Danni Pekunjarji</u>								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Jannar	Jannar							
2001	2006	318	5		1590			
2006	2011	453	5		2265			
2011	2016	744	5		3720			
2016	2021	1,292	5		6460			
2021	2023	2145	2		4290			
	Numru ta' Snin		22					
				TOTAL	18325			
			Naqqas 30%		5497.5			
		Bilanc				12827.5		
			Naqqas 50%			6413.75		
				TOTAL Danni Pekunjarji			6413.75	
<u>Kera Mhallsa</u>								
Minn	Sa	Kera	Snin	TOTAL				
2001	2023	16.3	22	358.6				
	Numru ta' Snin		22					
		TOTAL Kera Mhallsa		358.6				
				Naqqas Kera Mħallsa			358.6	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				6055.15
<u>Danni Non Pekunjarji</u>								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
150	22	3300						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				3300
			<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>					9355.15

54. 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.

55. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun ta' **<u>disgħat elef, tlett mija u ħamsa u ħamsin Euro Euro (€9,355).</u>**

Rimedji ulterjuri

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

57. Hawnhekk il-Qorti tifhem illi wieħed mir-rimedji illi huma qed ifittxu huwa dak illi jingħataw lura l-art tagħhom.

58. 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 ħafna snin.

b. Jirriżulta illi l-intimat Albert Picco, ma huwiex bidwi! Huwa lettur ġewwa l-ITS u lanqas ma huwa reġistrat bħala '*part-time farmer*'.

c. Jirriżulta illi l-intimat Albert Picco jikkontendi illi huwa jagħmel podott għalih u għall-familja, u filwaqt illi dina l-Qorti ma tiddubitax mill-fatt illi jista' jkun li jiżra patata w qamħ, kif ivverifikat il-Perit tal-Qorti, 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 struttura oħra illi ibniet wara is-sena 1967, u għalhekk hija illegali.

e. Jirriżulta illi, mistoqsi jekk huwiex dispost jagħti lura l-art lir-rikorrenti, l-intimat, fix-xhieda tiegħu in kontro eżami, jgħid illi filwaqt li jifhem illi l-art ma hijiex tiegħu, huwa joġġezzjona illi jagħtiha lura taħt il-pretest illi huwa ma jridx illi s-sidien ibiegħuha għall-iżvilupp.

f. Jirriżulta illi r-rikorrenti offrew lill intimat il-possibilta' illi jikri l-għalqa versu l-prezz ta' €80 fis-sena, prezz ferm ridott in vista tal-aspetti legali marbuta mal-qbiela ta' l-intimat, liema kirja iżda kienet għal għoxrin sena – l-intimat irrifjuta tali offerta.

g. Jirriżulta ċar, lil dina l-Qorti, illi l-art meritu tal-kawża odjerna, illi għaliha l-intimat kien qiegħed iħallas qbiela ta' €16.30 fis-sena, għalkemm tidher illi qiegħda tintuża għall-skopijiet agrikoli, ma hijiex qiegħda tintuża hekk minn bidwi rikonoxxjut legalment, sija full time jew part time, iżda minn persuna illi huwa impjegat bħala lettur u illi, bħala użu rekreattivi u ta' mistrieħ għall-intimat w il-familjari tiegħu, jmur l-għalqa u jħawwel ftit patata u qamħ, kif ukoll prodotti oħra – il-Qorti tosserva illi, għalkemm dana jista' jitqies bħala użu agrikolu tal-art, madanakollu, ċertament l-interessi tas-sidien ma għandhomx jiġu soġġetti għax-xewqa ta' l-intimat illi, bħala passatemp, jkompli jiżra patata u ħxejjex oħra fil-ħin liberu tiegħu, versu kirja irriżorja ta' ftit anqas minn €20 fis-sena, aktar u aktar meta rrifjuta li jingħata tali possibbilta' b'kera ta' €80 fis-sena, somma ferm anqas minn dik stabbilita mill-Perit tal-Qorti.

h. Il-Qorti tistqarr illi wisq tibża' li, fil-każ odjern, joħroġ ċar illi, taħt il-pretest ta' protezzjoni tal-ambjent u agrikoltura, id-drittijiet tal-persuni illi jużaw għelieqi għal skop agrikolu, bħala delizzju, qegħdin jingħataw ferm aktar importanza a skapitu tas-sidien, liema drittijiet għandhom, iżda jiġu mogħtija biss lill-persuni illi verament huma bdiewa w li jagħmlu użu mill-egħlieqi sabiex jaqilgħu l-għixien tagħhom.

i. Kwalsiasi Liġi intiża biex tipproteġi l-agrikoltura għandha tipproteġi l-għixien tal-bdiewa u x-xogħol siewi u mhux biżżejjed apprezzat illi huma jagħmlu, u <u>mhux id-delizzju ta' min jieħu gost iqatta' ftit sigħat fil-ġimgħa ġo għalqa għal kwiet 'il-bogħod mill-problemi ta' kuljum</u>. Jekk persuna

għandha delizzju li tqatta' ftit ħin ġo għalqa ta' ħaddieħor, tkabbar xi ħxejjex għall-familja tagħha, hija ma għandhiex tingħata l-istess protezzjoni illi jistħoqq illi tingħata lill-bidwi illi jgħix mix-xogħol tal-għalqa.

j. Għandu jingħad ukoll illi l-Perit Tekniku għamlet stima tal-art fil-valur ta' €214,500, 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. Hawnhekk il-Qorti tqis illi għandha tosseva wkoll illi, b'referenza għal dak ivverbalizat mill-Avukat tal-Istat fis-seduta tas-16 ta' Marzu 2023, ebda liġi ma tista qatt tillimita lil dina l-Qorti, fil-mansjonijiet tagħha Kostituzzjonali, fejn jirrigwarda l-ammont ta' kumpens illi l-istess Qorti għandha tagħti, w għalhekk kwalsiasi referenza għal Skedi u/jew Regoli ta' valutazzjonijiet illi jista' joħroġ, minn żmien għal żmien, il-Leġislatur, ma humiex applikabbli għal dina il-Qorti.

59. 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 ħafna ħafna snin.

60. 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 Albert Picco.

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

Tilqa' l-**Ewwel Talba** 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 Albert Picco ta' territorju art ta' ċirka żewġ tomniet ekwivalenti għal 2,800mk mill-art ta' Tal-Barrani fil-limiti taż-Żejtun u dan qed jirrendiha impossibbli 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 l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, 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>disgħat elef, tlett mija u ħamsa u ħamsin Euro Euro (€9,355)</u>** u

Tikkundana lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont totali ta’ **<u>disgħat elef, tlett mija u ħamsa u ħamsin Euro Euro (€9,355)</u>**, bl-imgħax legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Tilqa’ t-<u>Tielet Talba</u> u:

Tordna lill-intimat Albert Picco jiżgombra mill-għalqa meritu tal-kawża odjerna, kif aħjar deskritta mill-Perit Tekniku, li tinstab f’Tal-Barrani, limiti taż-Żejtun u dana fi **<u>żmien tlett xhur mid-data tas-sentenza finali</u>**.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur