QORTI ĊIVILI - PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tmienja (8) ta' Frar 2024

Rikors Numru 267/2021 FDP

Fl-ismijiet

Albert Calleja (ID 550258M) għan-nom u in rappreżentanza ta' ommu Anna Maria sive Maronna Calleja (ID 137933M)

Vs

Avukat tal-Istat

u

Rosario Gatt (ID 849754M)

Il-Qorti:-

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

> *1. Illi l-esponenti huwa mandatarju ta' ommu Anna Maria sive Maronna Calleja kif jirriżulta mill-prokura hawn annessa u mmarkata Dok A;*
>
> *2. Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-għalqa li tinsab fl-inħawi tal-Wied ta' San Blas fil-Limiti taż-Żebbuġ li għandha kejl ta' ċirka 2,146 metri kwadri li tmiss minn Nofs in-Nhar ma triq li tagħti għall-Kappella ta' San Biago, mill-grigal ma' proprjeta' ta' Antonio Zammit u mill-Majjistral ma' passaġġ rurali, liema art hija imqabbla lill-intimati versi l-qbiela ta' Lm2.50 fis-sena ekwivalenti għall- €5.82;*

3. Illi l-għelieqi in kwistjoni ilhom mikrija ossia mqabbla għal ġenerazzjonijiet sħaħ lill-antekawża ta' l-intimat;

4. Illi din l-art ġiet akkwistata minnha permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni li hija għamlet flimkien ma ħutha tas-7 ta' Ottubru 1994 fl-Atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok B;

5. Illi l-esponenti u ħutha kienu wirtu s-sehemijiet rispettivi tagħhom mingħand missierhom u dan in kwantu għall-nofs indiviż mingħand Filippo Nicolo Buttigieg li miet fid-19 ta' Ottubru 1969 u l-wirt tiegħu iddevolva fuqhom permezz tat-testment tas-26 ta' Marzu 1964 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro kif jirriżulta minn Dok C u D hawn annessi, u in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor mingħand Salvatore Buttigieg li miet fil-25 ta' Ġunju 1965 u l-wirt tiegħu idddevolva fuq l-esponenti permezz tat-testment tat-13 ta' Diċembru 1964 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut kif jirriżulta minn Dok E u F hawn annessi;

6. Illi ġialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandhom l-intimati huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Illi l-valur lokatizzju tal-għalqa de quo huwa huwa ċertament ferm aktar mill-qbiela ta' €5.82 fis-sena u għalhekk ċertament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizzju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizzju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien l-għalqa u l-intimati bħala gabillotti tal-istess għalqa;

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

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

10.Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullita' fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tal-

Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja li biha ħwejġu jkunu mgħobbija;

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

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

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

14.Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta l-mittenti ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba peress illi minkejja li l-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja ta' €5.82 fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ferm aktar;

15.Illi kull awment li jista' talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba huwa xorta irriżorju u ma jikkombaċjax mal-valur lokatizzju tal-għalqa fis-suq;

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

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

18.Illi ġialadarba r-rikorrenti qed jsofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC],

nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010;

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

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

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

22.Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diġa' ppronunzjat ruħha f'dan ir-rigward, fil-kawża Rikors Nru. 133 / 2018 / 1 fl-ismijiet J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, fejn fuq talbiet simili għal dawk tal-kawża odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti ma jistgħux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rikolazzjoni obbligatorja.

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

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati tal-għalqa fl-inħawi tal-Wied ta' San Blas fil-Limiti taż-Żebbuġ proprjeta' tar- rikorrenti, u jirrenduha impossibli lill-istess rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia tal-għalqa li tinsab fl-inħawi tal-Wied ta' San Blas fil-Limiti taż-Żebbuġ kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripresa tal-għalqa de quo.

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

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

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

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

2. Rat illi l-**Avukat tal-Istat** fis-17 ta' Mejju 2021 irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi qabel xejn ir-rikorrenti għandha ġġib prova tajba biżżejjed li turi kif il-porzjon ta' għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri hija tabilħaqq propjetà tagħha u soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

2. *Illi preliminarjament u bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma saret sid tal-propjetà in kwistjoni;*

3. *Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qed tattakka t-tħaddim tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-**artikolu 37***

tal-Kostituzzjoni ta' Malta, *dan ma jistax jiġi mistħarreġ. Dan qiegħed jingħad għaliex skont l-****artikolu 32(f) tal-Kostituzzjoni****, ebda ħaġa f'dak l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

4. *Illi f' kull każ ir-rikorrenti ma ġarrbet l-ebda ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ġidha taħt l-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfitx għalkollox il-jeddijiet kollha tagħha fuq il-ġid in kwistjoni. Tant hu hekk, li* ***l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199*** *isemmi lista sħiħa ta' ċirkustanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu. Minbarra hekk ir-rikorrenti bħala sid tista' wkoll titlob li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-****artikolu 3 tal-Kapitolu 199****;*

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 dak il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħha, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjur 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. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

6. *Illi mhuwiex minnu dak li tgħid ir-rikorrenti li hija tinsab imċaħħda milli tieħu l-pussess effettiv tar-raba skont il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta 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 ir-rikorrenti li minħabba l-liġi huma ma jistgħux jiksbu kumpens ġust mill-kirja tal-art. Anzi, kontra dak li tgħid r-rikorrenti, l-****artikolu 3(ċ) tal-Kap 199*** *jagħtiha l-jedd li jekk li jekk trid*

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. Jiġi b'hekk li anke il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex mistħoqq;

7. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea** u l-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċepixxi illi dawn l-artikoli huma inapplikabbli għall-fattispeċie tal-każ odjern. 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 tal-kumpanija rikorrenti mhuwiex marbut ma xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

8. *Illi għalhekk ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, mgħandhomx jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrenti dwar ir-rimedji u l-ħlas tal-kumpens u danni;*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun hemm il-ħtieġa;*

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 tagħha;

3. Rat illi fl-24 ta' Awissu 2021, l-intimat **Rosario Gatt** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi preliminarjament, u b'żieda mall-eċċezzjonijiet mressqin mal-Avukat tal-Istat sa fejn kompattibbli ma' dak indikat f'din ir-risposta, jinkombi fuq l-attriċi sabiex għall-finijiet ta' konkretezza u kompletezza tressaq provi kompleti u ċari, inkluż riċerki aġġornati li jikkonfermaw li hi kienet u għadha s-sid (u l-unika sid, skond kif sostnut minnha) tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri u li din hi l-istess art li tinsab fil-pussess tal-esponent, u dan anki stante li uħud mid-dokumentazzjoni preżentata ma hijiex ċara u fi kwalunkwe każ mhux akkumpanjata mir-riċerki relattivi u b'hekk l-esponent jirriserva l-posizzjoni ulterjuri tiegħu fir-rigward ta' dak hawn fuq eċċepit u kwalsiasi eċċezzjoni oħra relattiva, jekk ikun il-każ, wara li dak hawn fuq indikat jiġi ndirizzat mill-attriċi;*

   2. *Illi miżjud ma' l-eċċezzjoni hawn fuq mogħtija, jrid jiġi wkoll muri jekk l-attriċi hijiex tassew konsapevoli b'dak mitlub f'din il-kawża u jekk taqbilx ma' dak mitlub u dan anki stante li l-esponent qatt ma ngħata x'jifhem li kien hemm kontestazzjoni sew mill-attriċi kif ukoll mill-aventi*

kawża u/axxendenti tagħha dwar il-godiment tal-art li huwa jaħdem, u li b'hekk kien hemm aċċettazzjoni taċita ta' dak li issa l-attriċi qed jingħad li qed tilmenta minnu, tant li anki l-qbiela mħallsa minnu dejjem ġiet aċċettata, u saħansitra kien anke intlaħaq ftehim bejn il-partijiet rigwardanti awment ta' qbiela fl-ammont ta' tmintax-il Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmi (€18.64c) fis-sena u għalhekk l-ammont indikat mill-attriċi fir-rikors tagħha huwa inkorrett;

3. *Illi fit-tielet lok u tenut kont ta' dak li għadu kemm ingħad hawn fuq, għandu jirriżulta li dawn il-proċeduri huma intempestivi fil-konfront tal-esponent proprju għaliex qatt ma tressaq l-ebda ilment fil-konfront tiegħu qabel ma ġew istitwiti dawn il-proċeduri liema proċeduri setgħu possibilment jiġu evitati tal-inqas fil-konfront tiegħu, li kieku huwa kien ġie mgħarraf bi kwalsiasi lment li seta' kien hemm u dan in vista ta' dik li altrimenti setgħat tkun il-posizzjoni tiegħu (anki jekk a bażi ta' mingħajr preġudizzju) u li setgħat tkun intiża minnu li twassal għal xi tip ta' ftehim jew kompromess li permezz tiegħu kienu possibilment setgħu jiġu evitati proċeduri kontenzjużi;*

4. *Illi fir-raba' lok, iżda wkoll preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent għandu jiġi konsidrat li huwa m'huwiex il-leġittimu kontradittur tal-attriċi in kwantu t-talbiet imressqin minnha huma kjarament indirizzati primarjament fil-konfront tal-liġijiet ilmentati minnha (li l-esponent kellu kull dritt li jgawdi minnhom) u fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat li għandu jwieġeb għall-istess talbiet - anki jekk madanakollu l-eċċipjent qed iressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu fil-konfront ta' dak premess u mitlub fir-rikors tal-attriċi sabiex jipproteġi l-interessi u l-posizzjoni tiegħu kemm fil-mertu u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri li huwa ċertament ma għandu qatt ibagħti għalihom;*

5. *Illi in konnessjoni mas-suespost, u miżjud ma' kwalsiasi eċċezzjoni li taf titressaq mill-Avukat tal-Istat, għandu jinkombi wkoll fuq l-attriċi li turi li dak allegat minnha (inkluż kull fejn hija tirreferi għal kwalsiasi liġi lmentata minnha) iwassal tassew għall-ksur tal-artikoli tal- Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropeja, inkluż l-Ewwel Protokol tagħha u l-ewwel Skeda tal-Kap 319, Liġijiet ta' Malta u ksur ta' kwalsiasi drittijiet fundamentali tagħha jew danni- allegazzjonijiet li qed jiġu kontestati wkoll;*

6. *Illi għandu jitqies ukoll li jinkombi fuq l-attriċi li turi u tissostanzja dak allegat minnha fir-rigward tal-kirja perċepibbli (anki tenut kont li din kienet kirja li baqgħet tiġi aċċettata) kif ukoll fejn hija qed tgħid illi l-liġi qed twassal għal rilokazzjoni indefinita u li huwa mpossibbli għaliha u b'mod indefinittiv li hija eventwalment tirriprendi, il-pussess lura tal-propjeta' in kwistjoni - fatt li qed jiġi kontestat kif qed jiġi kontestat dak indikat fil-paragrafu preċedenti in konnessjoni ma' dan il-punt anki għar-raġunijiet ulterjuri li jistgħu jirriżultaw matul il-mori ta' din il-kawża;*

7. *Illi miżjud ma' l-eċċezzjoni hawn fuq indikata għandu jirriżulta li fi kwalunkwe każ l-esponent ma kien u ma huwa ħati ta' ebda nuqqas u ta' ebda ksur ta' liġi u li anzi qed igawdi l-art in kwistjoni skond drittijiet mogħtija lilu bis-saħħa tal-liġi u b'hekk ċertament ma għandu qatt ikun hu li jwieġeb għal dak ilmentat u mitlub mill-attriċi inkluż kwalsiasi allegati danni u kwalsiasi talba għal kumpens anki għaliex wara kollox u fl-agħar ipotesi, għandu dejjem ikun l-Istat u mhux iċ-ċittadin privat li jagħmel tajjeb għal kwalsiasi allegat ksur ta' drittijiet fundamentali - jekk ovvjament tali ksur jirriżulta;*

8. *Illi assolutament mingħajr preġudizzju għas-suespost jinkombi wkoll fuq l-attriċi li tispjega u turi li hija ma kellhiex rimedji ordinarji x'tirrikorri għalihom fir-rigward ta' dak li qed tilmenta minnu, tenut kont li hija l-attriċi nnifisha li tagħmel referenza għal proċeduri li setgħu skond hi, jitressqu quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba;*

9. *Illi miżjud ma' din l-eċċezzjoni hawn fuq mogħtija, għandu jitqies li jinkombi wkoll fuq l-attriċi li turi li l-każistika jew uħud mill-każistika ndikata minnha hi tassew applikabbli għall-każ odjern u jinkombi fuqha wkoll li tissostanzja u tipprova dak kollu li qed jiġi sostnut u allegat minnha fil-premessi kollha mressqin fit-talba mressqa minnha;*

10. *Illi tenut kont tas-suespost u dak li jaf jirriżulta waqt il-mori, għandu jirriżulta li din il-kawża hi nfondata fil-fatt u fid-dritt ċertament fil-konfront tal-esponent;*

11. *Illi għaldaqstant it-talbiet kollha mressqin mill-attriċi għandhom jiġu miċħudin, u b'hekk konsegwentement ma għandu jiġi dikjarat l-ebda ksur ta' drittijiet u għaldaqstant ukoll l-ebda rimedji ma għandhom jingħataw u l-ebda danni jew kumpens konsegwenzjali ma għandhom jiġu dikjarati bħala dovuti u likwidati u mħallsin a favur ta' l-attriċi (ċertament mill-esponent) u fi kwalunkwe każ, jiġri x'jiġri mill-eżitu ta' din il-kawża li fl-aħjar ipotesi għall-attriċi tkun intiża li twassal għall-għoti ta' kumpens jew rimedji oħra simili mill-Istat, id-drittijiet ta' l-esponent u l-pussess u godiment tiegħu tal-art in kwistjoni li huwa ilu jieħu ħsieb u jaħdem għal diversi snin u li tinsab fil-pussess tiegħu għandhom jibqgħu impreġudikati;*

12. *Illi fi kwalunkwe każ, l-esponent ma għandux ibgħati l-ebda spejjeż konnessi ma' dawn il-proċeduri u anzi għandu jiġi rimborsat għal kwalsiasi spejjeż inkorsi minnu in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri minn min għandu jitqies li jkun responsabbli għal tali spejjeż;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa matul il-mori ta' dawn il-proċeduri;

4. Rat illi fl-20 ta' Ottubru 2021, ir-rikorrent ippreżenta nota ta' ċessjoni fil-konfront ta' Rosario Gatt in vista ta' transazzjoni miegħu milħuqa u vvaka mill-art meritu tal-kawża odjerna, versu kumpens ta' €1,000 (fol 73), filwaqt illi żammu ferm il-kawża fil-konfront ta' l-Avukat tal-Istat. (fol 70)

Provi:

5. Rat illi fl-20 ta' Ottubru 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq l-art u tistabilixxi l-valur lokatizzju ta' l-istess art mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti. (fol 67)

6. Rat l-affidavit ta' **Albert Calleja**, ippreżentat fit-3 ta' Diċembru 2021. (fol 71)

7. Rat illi permezz ta' rikors intavolat fil-21 ta' Diċembru 2021, ir-rikorrent talab illi jiġi korrett il-kejl ta' l-għalqa minn 2,146 mk għal 2,416 mk, liema talba intlaqgħet fl-10 ta' Jannar 2022. (fol 77)

8. Rat illi fit-12 ta' Jannar 2022, ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta.

9. Rat illi fl-1 ta' Marzu 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku illi ġie debitament maħluf fit-3 ta' Marzu 2022. (fol 86)

10. Rat illi fil-25 ta' Mejju 2022 il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx domandi in eskussjoni x'jagħmlu.

11. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mill-intimat fl-4 ta' Ottubru 2022. (fol 105)

12. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Albert Calleja illi saret fl-4 ta' Ottubru 2022. (fol 182)

13. Rat in-nota ippreżentata mir-rikorrent fil-5 ta' Ottubru 2022, bis-segwenti dokumentazzjoni:

    1) Kuntratt ta' bejgħ tal-art meritu tal-kawża odjerna li sar fit-13 ta' April 2022 mir-rikorrenti lill-terzi li sar għal prezz ta' €100,000. (fol 189)
    2) Ftehim ta' terminazzjoni ta' qbiela datat 13 ta' Ottubru 2021. (fol 193)
    3) Rendikont ta' ħlasijiet li rċevew ir-rikorrenti mis-sena 1987 'il quddiem. (fol 196)

14. Semgħet ix-xhieda ta' **Rosario Gatt**, prodott mill-intimat Avukat tal-Istat u mogħtija fid-9 ta' Marzu 2023 (fol 201) u rat il-ktieb tal-kera minnu eżebit. (fol 206)

15. Rat illi fid-9 ta' Marzu 2023 il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet finali.

16. Rat is-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub ippreżentati fl-10 ta' April 2023. (fol 216)

17. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-4 ta' Ottubru 2023. (fol 238)

18. Rat illi fl-10 ta' Jannar 2024, il-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum.

Fatti tal-każ

19. Jirriżulta illi r-rikorrenti Anna Maria Calleja, illi għaliha qiegħed jidher it-tifel tagħha Albert Calleja, hija propjetarja ta' għalqa li tinsab fl-inħawi ta' Wied ta' San Blas, fil-Limiti taż-Żebbuġ, li għandha kejl ta' 2416 metri kwadri.

20. Jirriżulta illi din l-art kienet mqabbla lil Rosario Gatt u, qabblu lill-missieru Philip Gatt, u dana għal għexieren ta' snin, ċertament sa mis-sena 1954, kif jidher mill-ktieb tal-kera eżebit a fol 206.

21. Jirriżulta illi, fil-mori tal-proċeduri odjerni, fit-13 ta' Ottubru 2021, l-intimat Rosario Gatt wasal fi ftehim mar-rikorrenti, fejn vvaka l-art u ġiet terminata il-qbiela, versu kumpens ta' €1,000. (fol 193)

22. Jirriżulta wkoll, dejjem fil-mori tal-proċeduri odjerni, illi fit-13 ta' April 2022, ir-rikorrenti biegħu l-art meritu tal-kawża odjerna lill-terzi, u dana versu l-prezz ta' €100,000. (fol 189)

23. Jirriżulta illi r-rikorrenti qatt pproċedew b'każ kontra l-intimat Rosario Gatt 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:

<u>KONSTATAZZJONIJIET LI SARU FUQ IL-POST</u>

2. *Illi l-art in kwistjoni tinsab fl-inħawi magħrufa bħala tal-Wied ta' San Blas fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, f'żona agrikola, bejn l-ibliet ta' Ħaż-Żebbuġ, ir-Rabat, u s-Siġġiewi, għandha kejl superfiċjali ta' ċirka 2,416-il metru kwadru, jiġifieri ċirka tomnejn u disa' kejliet. L-art mertu ta' din il-kawża hija deskritta f'paragrafu numerat 18 fl-att tan-Nutar Joseph Henry Sciriha datat 7 ta' Ottubru 1994 mehmuż bħala Dok. B mar-rikors ġuramentat. L-art hija wkoll immarkata fuq is-site plan li hija mehmuża bħala Dok. G mar-rikors ġuramentat tas-26 ta' April 2021.*

3. *Illi l-għalqa għandha aċċess minn triq fil-kampanja, jiġifieri Triq il-Buskett, b'aċċess dirett minn din it-triq. It-triq għandha wisa' ta' ċirka 5.5m mid-direzzjoni ta' Ħaż-Żebbuġ. Min-naħa tan-Nofsinhar, l-aċċess għandu wisa' ta' ċirka 4.5m u jgħaddi minn fuq wied.*

4. *Illi l-art mertu tal-kawża hija għalqa ta' raba saqwi, u waqt l-aċċess l-esponenti nnutat li hija art maħduma. L-għalqa hija mdawra b'ħitan tas-sejjiegħ fuq in-naħa tal-Majjistral u l-Grigal. L-għalqa adjaċenti fuq in-naħa tal-Grigal hija fuq livell ogħla mill-għalqa mertu tal-kawża. Fuq in-naħa tal-Lbiċ, l-għalqa mertu tal-kawża odjerna tikkonfina mal-wied. Il-ħajt tax-Xlokk, jiġifieri dak konfinanti mat-triq pubblika huwa baxx u mibni bil-ġebel tal-kantun.*

5. *Illi fl-għalqa ma hemmx strutturi għajr għall-ħitan imsemmijin fil-paragrafu preċedenti. Hemm arbli tal-elettriku mwaħħlin tul il-ħajt ta' mat-triq.*

.....

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 saqwi ta' ċirka 2,416-il metru kwadru; u

(b) Żvilupp li jista' jsir fuq is-sit huwa limitat ħafna għall-manutenzjoni tal-istrutturi eżistenti u żvilupp minuri strettament anċillari mal-użu agrikolu.

....

<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 tal-għalqa li tinsab fi Triq il-Buskett fl-inħawi tal-Wied ta' San Blas fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, fid-data tas-26 ta' April 2021, liberu u frank bil-pussess battal, b'kejl kumplessiv ta' ċirka 2,416-il metru kwadru, għall-valur ta' €181,200 (Mija u wieħed u tmenin elf u mitejn ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €1,812 fis-sena (Elf tmien mija u tnax-il ewro).*

b. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta' €1,522 fis-sena (Elf, ħames mija u tnejn u għoxrin ewro).*

c. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta' €1,208 fis-sena (Elf, mitejn u tmien ewro).*

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta' €846 fis-sena (Tmien mija u sitta u erbgħin ewro).*

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta' €725 fis-sena (Sebat elef u ħamsa u għoxrin ewro).*

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta' €91 fis-sena (Wieħed u disgħin ewro).*

> g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta' €66 fis-sena (Sitta u sittin ewro).*
>
> h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta' €48 fis-sena (Tmienja u erbgħin ewro).*
>
> i. *Illi l-art qed tintuża għal skop agrikolu.*
>
> j. *Illi l-istat tal-ħitan tal-periferija tal-għalqa huma imwaqqgħin u mitluqin u għandhom bżonn tiswijiet. L-istess jingħad għal hajt baxx mal-periferija tat-triq li f'postijiet nieqes għal kollox.*
>
> *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 għaliex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet peritali, soġġetti iżda għall-konsiderazzjonijiet illi ser tagħmel aktar 'l isfel.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

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

27. 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.

28. 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-<u>12 ta' Lulju 2023</u>, fejn tali difiża ġiet għal kollox skartata fiż-żewġ istanzi.

29. 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' 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 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.

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

31. Jirriżulta lli r-rikorrenti ikkontendu 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.

32. 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.

33. 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".*

34. Abbażi ta' tali tagħlim, huwa ċar illi teżisti leżjoni sofferta mir-rikorrenti kif protetta fl-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol.

35. Fil-każ in eżami, ma għandu jkun hemm asolutament ebda dubju illi l-kera, ossija qbiela tal-art imħallsa fl-ammont ta' €18.64 hija waħda irriżorja u ċertament ma tista' b'ebda tip ta' immaġinazzjoni titqies bħala li qed toħloq bilanċ bejn id-drittijiet tal-gabilott u tas-sid!

36. 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.

37. 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).*

38. 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.

39. Meta tistħarreġ il-ksur ravvizat, 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-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

40. 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.

41. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protett fl-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-Ewwel Artikolu ta' L-Ewwel Protokol tal-Kostituzzjoni u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

42. 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.

43. 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.

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

45. 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>

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

47. Jirriżulta illi l-art intirtet mir-rikorrenti u ilha fil-familja għal deċenni 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**.

48. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fis-26 ta' April 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.

49. 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) ***sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi****.*

50. Il-Qorti tosserva, iżda, illi r-rikorrenti ħadu lura l-pussess tal-art fit-13 ta' Ottubru 2021.

51. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sa **Ottubru 2021**.

52. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Ottubru 2021, ossija erbgħa u tletin (34) sena u ħames (5) xhur, u għal fini ta' prattiċita' ser tikkalkola l-kumpens fuq medda ta' erbgħa u tletin sena li jibdew minn Mejju 1987.

Kumpens - Danni Pekunjarji u Non-Pekunjarji

53. 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."*

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

55. 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 lokatizzju*

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>*

56. 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.

57. 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 – il-Qorti, madanakollu, tosserva illi fil-mori tal-proċeduri odjerni, r-rikorrenti ottjenew lura l-art meritu tal-kawża odjerna u saħansitra biegħuha - għalhekk, il-Qorti tqis illi jkun ġust u ekwu li l-kumpens għal danni non pekunjarji annwali għandu jkun ta' mitt Euro (€100).

58. 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**			
Mejju	Mejju							
1987	1992	48	5		240			
1992	1997	66	5		330			
1997	2002	91	5		455			
2002	2007	725	5		3625			
2007	2012	846	5		4230			
2012	2017	1,280	5		6400			
2017	2021	1522	4		6088			
	Numru ta' Snin		34					
				TOTAL	21368			
			Naqqas 30%		6410.4			
		Bilanc				14957.6		
			Naqqas 50%			7478.8		
				TOTAL Danni Pekunjarji			7478.8	
Naqqas Kera Percepita								
1987	1999	5.83	12		69.96			
2000	2021	18.64	21		391.44			
							461.4	
								7017.4
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
100	34	3400						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					3400
								10417.4

59. Il-Qorti tosserva li tali kalkoli 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.

60. Din il-Qorti tqis illi, kkunsidrati tali kalkoli, kif ukoll il-fatti tal-każ, il-kumpens li għandu jingħata għandu jkun ta' **<u>għaxart elef Euro (€10,000).</u>**

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrent u tal-Avukat tal-Istat;

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

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 kienu qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lill-intimat Rosario Gatt ta' għalqa li tinsab fl-inhawi ta’ Wied ta’ San Blas, fil-Limiti taż-Żebbuġ, li għandha kejl ta’ 2416 metri kwadri u dan kien qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

Tilqa’ t-Tieni Talba 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-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-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-Tielet Talba u għalhekk:

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

Tilqa’ r-Raba’ Talba u għalhekk:

Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti huwa fl-ammont ta’ **għaxart elef (€10,000) euro** u;

Tilqa’ l-Ħames Talba u:

Tikkundana lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont totali ta’ **għaxart elef (€10,000) euro**, bl-imgħax legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur