QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Tlieta u għoxrin (23) ta' April 2024

Rikors Numru 626/2021 FDP

Fl-ismijiet

Rita Rizzo
(ID 67656G)

-vs-

Lorenzo Cutajar
(ID 538779M)

u

l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 29 ta' Settembru 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

   i. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja unika tal-għalqa, Ta' Piastri, fil-kontrada tal-Għaqba, fil-limiti tas-Siġġiewi ta' kejl ta' ċirca disgħa t'itmiem, erbgħa sigħan u sitt kejliet, (9T4S6K), li kien jappartjeni lill-mejta ommha Maria Carmela Zammit li mietet fil-5 ta' Jannar 1980 skond Dokument A hawn anness u l-wirt tagħha ddevolva b' testment tal-21 ta' Mejju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami u*

liema wirt ġie debitament iddenunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja numru 641/80 hawn annessa u mmarkata bħala Dokument B, u dan skont site plan hawn anness u mmarkat bħala Dokument C.

ii. *Illi hija l-unika wild tal-imsemmija Maria Carmela Zammit miżżewġa lit-Tabib Dottor Carmelo Rosario Zammit li miet fil-21 ta' Marzu 1995 skond ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala Dokument D u fejn bit-testment tagħha hija ħalliet l-użufrutt ta' ħwejjiġha lil mejjet żewġha u nnominat bħala unika eredi tagħha lir-rikorrenti.*

iii. *Illi l-istess għalqa ilha mqabbla għal ħafna snin lil intimat u qablu lil missieru, Gianni Cutajar, bil-qbiela annwali ta' wieħed u tletin ewro u ħamsin ċenteżmu (€31.50c) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu b'lura, kif jirriżulta mill-kopja ta' waħda mill-irċevuti hawn annessa u mmarkata bħala Dokument E;*

iv. *Illi ġialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandu l-intimat Cutajar huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

v. *Illi l-valur tal-proprjeta' de quo huwa ta' ċirca €500,000. Għalhekk, Il-proprjeta' għandha valur lokatizzju sostanzjali u b'hekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €31.50c fis-sena, 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 sidt l-għalqa u l-intimat Cutajar bħala gabillott tal-istess proprjeta'.*

vi. *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 artikolu, 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.*

vii. *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 ikollu effettivament jissokkombi għall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ.

viii. *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.*

ix. *Illi għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tiegħu 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.*

x. *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 tagħha liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed titgħabba bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.*

xi. *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.*

xii. *Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tista' qatt tittermina l-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 hija kostretta tkompli tirċievi l-qbiela irriżorja ta' €31.50c fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas €500,000.*

xiii. *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.*

xiv. *Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament hija tista' tirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

xv. *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 applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

xvi. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qiegħda issofri 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.*

xvii. *Illi żgur ma jistax jiġi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjat għad-dritt tagħha biex hija tirċievi kera ġusta għal ħwejjiġha stante li żgumbrament tal-inkwilini huwa kważi impossibbli.*

xviii. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidt għall-użu tal-proprjeta' tagħha stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidt 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).*

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

xx. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi 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 u razzett imma xorta fond immobbli 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 li l-imposizzjoni ta' kirja unilaterali għal perjodu 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 żejjed li r-rikorrenti qed jerfgħu minħabba leġislazzjoni nġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.

xxi. 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 Pulis ma jistgħux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 sa fejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja.

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

1. *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. 199 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Cutajar għall-għalqa magħrufa bħala Ta' Piastri, fil-kontrada tal-Għaqba, fil-limiti tas-Siġġiewi ta' kejl ta' ċirca disgħa t'itmiem, erbgħa sigħan u sitt kejliet, (9T4S6K), u dan qed jirrendiha impossibbli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.*

2. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia tal-għalqa magħrufa bħala Ta' Piastri, fil-kontrada tal-Għaqba, fil-limiti tas-Siġġiewi ta' kejl ta' ċirca disgħa t'itmiem, erbgħa sigħan u sitt kejliet, (9T4S6K), lilhom mqabbla għal deċenni sħaħ lill-intimat bil-qbiela ta' €31.50c pagabbli kull 15 ta' Awwissu b'lura, 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 kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

3. *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.*

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

5. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu 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-26 ta' Novembru 2021 irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi preliminarjament, ikun xieraq li r-rikorrenti ġġib l-aħjar prova tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża u ċioè tal-għalqa Ta' Piastri fil-kontrada tal-Għaqba fil-limiti tas-Siġġiewi ta' kejl ta' ċirca disgħa t'itmiem, erbgħa sigħan u sitt kejliet. Di più, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti għandha wkoll tindika d-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja u trid ġġib l-aħjar prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond mertu ta' din il-kawża;*

    2. *Illi barra minn hekk, ir-rikorrenti trid tressaq prova konvinċenti li l-proprjetà in kwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;*

    3. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija intempestiva stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħet tużufruwixxi ruħha minnhom biex tipprendi l-pussess tal-fond de quo;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, jingħad illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi kellha titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. F'dan ir-rigward tajjeb li jingħad li mir-rikors promotur jidher illi sal-1995 kien missier ir-rikorrenti li kien igawdi mill-użufrutt tal-fond agrikolu in kwistjoni u mhux ir-rikorrenti;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponenti jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

6. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita u lanqas li jrendu impossibbli li r-rikorrenti tieħu lura l-pussess tal-għalqa f'idejha;*

7. *Illi magħdud mas-suespost u mingħajr preġudizzjoni, l-Artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jagħti ebda dritt ta' rilokazzjoni, allura l-ewwel talba, sa fejn tattakka din il-Liġi partikolari, ma tistax tintlaqa'. In fatti, dan l-Artikolu jipprovdi l-mekkaniżmi il bihom jistgħu jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja. Inoltre, l-Artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jsemmi varji istanzi meta l-kirja tista' ma tiġġeddidx jew tista' tiġi terminata u jipprovdi mekkaniżmu legali quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, f'każ li s-sid ma jilħaqx ftehim mal-inkwilin. Għaldaqstant, ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriża tal-fond de quo – pjuttost jipprovdi proprju l-mekkaniżmu għar-ripriża tal-fond favur is-sid;*

8. *Illi lanqas huwa mistħoqq l-ilment tar-rikorrenti fejn tgħid li hi ma tistax tawmenta l-qbiela. Skont l-Artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba jista' jintalab mis-sid jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tagħha tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Għaqba, fil-limiti tas-Siġġiewi. Dan ifisser li jekk sid il-kera juri li fil-qrib hemm art oħra paragunabbli għal tiegħu, fejn il-valur tal-kera mħallas ikun ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera li jkun qiegħed jirċievi hu, allura dak is-sid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba sabiex l-ammont tal-kera tar-raba tiegħu jogħla daqs l-ammont tal-kera li jkun qiegħed jitħallas fuq ir-raba simili għal tiegħu;*

9. *Illi jirriżulta għalhekk li b'permezz tal-istess Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta s-sid jista' jilħaq ftehim mal-inkwilin sia għat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja u anke t-terminazzjoni tagħha, għal kuntrarju ta' dak allegat mir-rikorrenti fejn hija lmentat li hi qed tiġi sfurzata f'kirja li ma tridx ad eternum;*

10. *Illi fir-rigward tal-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jirrileva li tali Artikolu ma jżommx jew ma jwaqqafx lill-partijiet konċernati milli jilħqu ftehim kif ingħad iżjed 'il fuq, jew illi jirrikorru għall-mekkaniżmi*

legali maħsuba fl-istess Kap. 199. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriża tal-fond de quo;

11. *Illi safejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka t-tħaddim tal-Kap. 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 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, ebda ħaġa f`dan l-artikolu m`għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta` xi ħaġa safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta` kirja;*

12. *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 ikun 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 għal kollox il-jeddijiet kollha tagħha fuq il-ġid in kwistjoni. Tant hu hekk, li l-Artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jsemmi 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;*

13. *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 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 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. Jiġi b`hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

14. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, 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-rikorrenti mhuwiex marbut ma` xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

15. *Illi jiġi b'hekk li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli suesposti mhijiex mistħoqqa;*

16. *Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimata mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, f'każ li r-rikorrenti qed tippretendi t-tali rimedju, din it-talba għal dan ir-rimedju għandha tiġi miċħuda wkoll;*

17. *Illi b'referenza għat-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, jingħad illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu dawn it-talbiet. Magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax legali jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat illi fis-27 ta' Jannar 2022, l-intimat **Lorenzo Cutajar** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi b'mod preliminari, jispetta lir-rikorrenti li tipprova li hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta.*

2. *Illi preliminarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jispetta wkoll lir-rikorrenti li tressaq prova li hi ma kellhiex rimedju effettiv u ordinarju alternattiv biex tottjeni rimedju għal-lanjanzi epurati minnha f`din il-proċedura. Fin-nuqqas ta` din il-prova, l-esponent jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha.*

3. *Illi dejjem in linea preliminari, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-azzjoni attriċi hija intempestiva u dan stante illi l-azzjoni odjerna ġiet intavolata mingħajr l-ebda preavviż jew intimazzjoni ġudizzjarja oħra fil-konfront tal-esponent.*

4. *Illi preliminarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent mhuwiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. L-istess esponent m`għandux jirrispondi dwar il-validita` ta` liġijiet li qegħdin jiġu kkontestati fir-rikors odjern u dan għaliex, qua ċittadin huwa mhuwiex l-awtur ta` dawn il-liġijiet iżda qiegħed sempliċiment jipprevalixxi ruħu mill-provvedimenti ta` liġijiet viġenti u statutorjament validi.*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jiddetjeni bi qbiela l-għalqa magħrufa bħala "Ta' Piastri", fil-kontrada tal-Għaqba, fil-limiti tas-Siġġiewi ta' kejl ta' ċirca disgħa t'itmiem, erbgħa sigħan u sitt kejliet,*

(9T4S6K), mingħand ir-rikorrenti b`titolu validu skont il-ftehim viġenti bejn il-kontendenti u skont il-liġi. Ir-rikorrenti dejjem aċċettat bla riserva l-qbiela relattiva, u aktar minn hekk meta l-istess rikorrenti wirtet l-għalqa in kwistjoni, din l-għalqa kienet ġia' hekk suġġetta għal-tali qbiela imħarsa bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta, u r-rikorrenti għalhekk sa minn meta wirtet l-imsemmija għalqa kienet aċċettanti tal-imsemmija qbiela, u din l-aċċettazzjoni hi inkompatibbli mal-azzjoni promossa u l-prosegwiment ta` din l-azzjoni.

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu r-rikkorrenti mhijiex qiegħda ssofri minn l-ebda leżjoni tad-drittijiet tagħha, u/jew diskriminazzjoni skont kif allegat fir-rikors promotur tagħha, u dan kif ser jintwera waqt it-trattazzjoni tal-kawża odjerna. F`kull każ, jispetta lir-rikorrenti li tressaq prova ta` dak allegat minnha.*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-konvenut esponent ma jwieġeb qatt għall-applikazzjoni jew konsegwenzi tal-liġijiet validi u viġenti li qegħdin jiġu attakkati fir-rikors odjern da parte tar-rikorrenti, u għaldaqstant qatt ma jista' jkun obbligat li jħallas xi kumpens u/jew konsegwenzjali danni pretiżi mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoniijiet tal-liġijiet viġenti. Huwa ben stabbilit li ċittadin li jużufruwixxi ruħu mil-liġijiet tal-pajjiż m`għandux ikun tenut isofri xi konsegwenza derivanti mill-fatt li hu jkun użufruwixxa ruħu minn dawk il-liġijiet u din l-Onorabbli Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha ma tagħtix rimedji kontra persuni privati.*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba għall-iżgumbrament tal-konvenut esponent għandha wkoll tiġi respinta, stante li din l-Onorabbli Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha ma tagħtix rimedji kontra persuni privati u l-proċediment odjern mhuwiex il-forum appożitu sabiex tingħata deċiżjoni dwar jekk inkwilin (li sal-lum kellu titolu naxxenti minn liġi tal-pajjiż) għandux jiġi żgumbrat jew le; iżda huma t-tribunali jew qrati ordinarji li għandhom il-kompetenza li jesprimu ruħhom dwar talbiet mis-sid għar-ripreża ta' fondi li jistgħu jinvolvu l-iżgumbrament tal-inkwilin.*

Salv eċċezzjonijiet oħra permissibli mil-Liġi, u bl-ispejjeż kollha ta' dawn il-proċeduri li għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' **Rita Rizzo**, ippreżentat kontestwalment mar-rikors promotor (fol 6) flimkien ma' dokumentazzjoni oħra.

5. Rat illi fis-16 ta' Frar 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq l-art u tistabilixxi l-valur lokatizzju ta' l-istess art mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti. (fol 53)

6. Rat is-Site Plan ippreżentata mir-rikorrenti fil-5 ta' April 2022. (fol 45)

7. Rat illi fis-26 ta’ April 2022, ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li ġie debitament maħluf fl-4 ta’ Mejju 2022. (fol 56)

8. Rat id-domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku illi saru mill-Avukat tal-Istat fil-21 ta’ Ġunju 2022 (fol 77) u li ġew imwieġba fis-7 ta’ Settembru 2022. (fol 88)

9. Rat illi fis-27 ta’ Ottubru 2022, ir-rikorrenti dikjarat illi ma kellhiex aktar provi x’tippreżenta.

10. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mill-Avukat tal-Istat datat 29 ta’ Novembru 2022. (fol 92)

11. Rat l-affidavit ta’ **Lorenzo Cutajar** ippreżentat fit-18 ta’ Frar 2023 (fol 170) flimkien ma’ dokumentazzjoni.

12. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta’ Rita Rizzo illi saret fit-2 ta’ Novembru 2023. (fol 313)

13. Rat illi fit-2 ta’ Novembru 2023, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.

14. Rat is-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub ippreżentati fit-8 ta’ Novembru 2023. (fol 320)

15. Rat is-sottomissjonijiet tal-intimat Lorenzo Cutajar ippreżentati fit-22 ta’ Frar 2024. (fol 360)

16. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat illi ġew ippreżentati fit-22 ta’ Frar 2024. (fol 372)

17. Rat illi fit-22 ta’ Frar 2024, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

18. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti hija proprjetarja unika tal-għalqa, Ta’ Piastri, fil-kontrada tal-Għaqba, fil-limiti tas-Siġġiewi ta’ kejl ta’ ċirca disgħa t’itmiem, erbgħa sigħan u sitt kejliet, (9T4S6K), li kien jappartjeni lill-mejta ommha Maria Carmela Zammit li mietet fil-5 ta’ Jannar 1980 li kienet miżżewġa lit-Tabib Dottor Carmelo Rosario Zammit li miet fil-21 ta’ Marzu 1995.

19. Jirriżulta illi l-għalqa ilha mqabbla għal ħafna snin lill-intimat u qabblu lil missieru, Gianni Cutajar, bil-qbiela annwali ta’ wieħed u tletin ewro u ħamsin ċenteżmu (€31.50c) fis-sena pagabbli kull 15 ta’ Awwissu b’lura.

20. Jirriżulta illi, kif stqarr Lorenzo Cutajar fl-affidavit tiegħu, illi l-art, li fiha ftit aktar minn disgħa tomniet u nofs, ilha mqabbla lill-familja ta’ l-intimat għal ħafna u ħafna snin (fol 170) fejn għal tali art dejjem jitħallas qbiela ta’ €31.50, ossija Lm13, fis-sena.

21. Ma’ jirriżulta jekk l-intimat Lorenzo Cutajar, li llum il-ġurnata għandu sittin sena, jaħdimx jew le.

22. Jirriżulta wkoll illi, mument minnhom, waqt li l-kawża odjerna kienet għaddejja, ir-rikorrenti kienet avviċinat lill-intimat Lorenzo Cutajar sabiex jilħqu ftehim ġdid, fejn kien propost illi l-qbiela tiġi terminata filwaqt li l-kawża tiġi ċeduta a spejjeż tar-rikorrenti u l-intimati jibqa' jaħdem l-art bħala delizzju fuq bażi ta' mera tolleranza għal żmien indefinit sakemm tiddeċiedi s-sid, liema ftehim, iżda, l-intimat Cutajar ma aċċettax. (fol 309)

23. Jirriżulta illi, fl-affidavit tiegħu, Lorenzo Cutajar stqarr illi: (fol 170)

> *Illi llum il-ġurnata naħdem il-qamħ jew silla f'din l-art in kwistjoni u ġieli żrajt il-patata. Kont inbiegħ xi ħaġa minnhom iżda iktar inpartat.*
>
> *Illi jiena dejjem ħallas il-qbiela fil-ħin għaliex l-għalqa in kwistjoni hija mezz ta' kif jien naqla' parti mill-għixien tiegħi.*

24. Ma jirriżulta jekk, fil-mori tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti ipproċedewx quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba kontra l-intimat Cutajar jew le.

Rapport Peritali

25. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi 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:

> *10 DESKRIZZJONI TAL-ART IN KWISTJONI*
>
> *11 Illi l-aċċess għall-artijiet in kwistjoni illi jinsabu barra miż-żona tal-iżvilupp u ċioe' Outside Development Zone, hija tramite sqaq b'isem Sqaq tat-Twil. Illi parti mill-isqaq huwa miksi bil-konkos.*
>
> *12 Illi għar-rigward tal-għalqa l-kbira, l-art in kwistjoni tikkonsisti minn art agrikola u ċioe' għalqa illi tidher illi hija kienet maħduma. Hija f'niżla u fiha ħbula mtarġġa u għaldaqstant hija prattika għall-kaċċa. Illi hemm ħitan tas-sejjiegħ baxxi illi huma mfassla mad-dawra mejt tal-għalqa illi għandha perimetru tul ċirka 280m mal-isqaq.*
>
> *13 Illi hemm kamra illi ma kinetx aċċessibbli u li tidher fis-survey sheets tal-1968 kif ukoll ġiebja.*
>
> *14 Illi għar-rigward tal-għalqa ż-żgħira, l-aċċess huwa mill-istess sqaq iżda hemm aċċess minn propjeta' ta' terzi sabiex wieħed jasal sal-entrata tal-għalqa illi hija magħluqa b'xatba tal-ħadid. Illi fuq dan l-aċċess jidher illi hemm enforcement notice attiv fuq ix-xatba u fuq elementi oħrajn illi m'għandhomx relazzjoni mal-art in kwistjoni. Illi n-natura u karatteristiċi tal-għalqa huma simili għall-għalqa kbira iżda ma hemmx ġiebja jew kamra.*

26. Jirriżulta illi dwar il-valutazzjoni tal-propjeta' kif ukoll tal-valur lokatizzju tal-art, il-Perit kellha dan xi tgħid:

Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tal-pożizzjoni tal-artijiet u l-użu preżenti, u l-aċċess tagħhom u, il-valur tal-fond fis-suq huwa tmenin elf Ewro (Ewro 80,000) għall-għalqa ż-żgħira u erbgħa mija u erbgħin elf Ewro (Ewro 440,000) għall-għalqa l-kbira, mentri l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mill-1987 sal-2022, fl-intervalli ta' ħames snin, huwa elenkat fit-tabella A

MIS-SENA	*SAS-SENA*	*VALUR LOKATIZZJU ANNWALI €*
1987	*1992*	*650*
1993	*1998*	*1,050*
1999	*2004*	*1,500*
2005	*2010*	*2,300*
2011	*2016*	*3,250*
2017	*2022*	*5,200*

Tant għandha x'tirrelata l-esponenti Perit Tekniku għall-konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, salv merti oħra ta' natura legali.

27. 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.

Każ kontra l-intimati Lorenzo Cutajar

28. L-intimat Lorenzo Cutajar, meta tqis l-eċċezzjonijiet tiegħu, fost il-varji difiżi mqajma, qed iqajjem id-difiża illi ma huwiex responsabbli għal danni u illi ma huwiex il-leġittimu kontradittur.

29. 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 kuntradittur. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.

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

31. Jirriżulta wkoll illi l-intimat Lorenzo Cutajar qed jisħaq ma huwiex responsabbli għall-ħlas ta' danni morali u materjali.

32. 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.*

33. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi tqis favorevolment tali parti tad-difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimat Lorenzo Cutajar, u 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>

34. 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.

35. Il-Qorti tosserva illi difiża simili, jekk mhux identika, tqajjmet il-kawża '**Baldacchino Holdings Limited vs L-Avukat Ġenerali et**' deċiża 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.

36. 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-restrizzjonijiet 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'għelieqi 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. 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, ċioè 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.*

37. 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.

Drittijiet leżjonati

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 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".

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' Lm13 fis-sena, ossija €31.50 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.

Kumpens

38. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbet 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 talbet għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunjarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunjarji għal leżjoni sofferta.

Data ta' Leżjoni

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' ommha, Maria Carmela Zammit fil-5 ta' Jannar 1980, fejn l-art kienet soġġetta għall-użufrutt ta' missierha, t-Tabib Carmelo Rosario Zammit, illi miet fil-21 ta' Marzu 1995.

44. Jirriżulta illi r-rikorrenti qiegħda titlob għal kumpens sa mis-sena 1987, ossija sa' minn meta saret applikabbli l-Konvenzjoni Ewropeja f'Malta.

45. Jirriżulta, madanakollu, illi sa' Marzu 1995, missierha, t-Tabib Carmelo Rosario Zammit, kien igawdi l-użufrutt ta' tali propjeta' filwaqt illi r-rikorrenti ma wriet ebda inizzjattiva sabiex tipproteġi d-drittijiet tagħha sa qabel ma nediet il-proċeduri odjerni. Jirriżulta wkoll illi l-għan aħħari tal-azzjoni odjerna ma hijiex sabiex il-Qorti tikkonċedilha

rimedju li tirripossessa ruġha mill-propjeta', iżda hija waħda unikament monetarja, fejn l-għan ewlieni tar-rikorrenti hija BISS illi tingħata kumpens finanzjarju u xejn aktar. Għalhekk il-Qorti tqis illi jkun ġust u opportun illi kwalsiasi kumpens illi għandha tingħata, għandu jibda jiddekorri se mai minn meta kellha l-pussess totali tal-propjeta', ossija Marzu 1995, u dan peress illi jidher ċar illi, ladarba r-rikjesta tar-rikorrent hija esklussivament waħda monetarja, għandha tibbenefika biss minn ksur illi sofriet direttament hija stess, u mhux l-antenati tagħha wkoll.

46. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fid-29 ta' Settembru 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.

47. 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****.*

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

49. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Marzu 1995 sa Jannar 2023, ossija tmienja u għoxrin sena.

Kumpens - Danni Pekunjarji u Non-Pekunjarji

50. 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."*

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

52. 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 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 lokatizzji 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>***

53. 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.

54. Dwar danni non pekunjarji, il-Qorti taghmel referenza għal dak dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Carmelina Bugeja vs Nazzareno Spiteri** deċiża fit-30 ta' Marzu 2022, fejn kellha dan xi tgħid:

> *Huwa minnu li m'hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passivita` tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta' azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes. Dan ma jgħoddx ukoll pero` għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta' liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita` tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwelnett għaliex il-passivita` tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.*

55. Il-Qorti tqis illi, kkunsidrat tali fatti, hija jidhrilha illi għandha taqbel ma' tali osservazzjoni, u dana peress illi huwa ċar illi r-rikorrenti ma għamlet assolutament xejn biex tipproteġi d-drittijiet tagħha, anzi baqgħet taċċetta l-qbiela regolarment.

56. Għalhekk, danni non-pekunjarji ma għandhomx jiġu mogħtija.

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

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Jannar	Jannar							
1995	1999	650	4		2600			
1999	2005	1,500	6		9000			
2005	2011	2,300	6		13800			
2011	2017	3,250	6		19500			
2017	2023	5,200	6		31200			
	Numru ta' Snin		28					
				TOTAL	76100			
			Naqqas 30%		22830			
		Bilanc				53270		
			Naqqas 50%			26635		
				TOTAL Danni Pekunjarji			26635	
Kera Mħallsa								
Minn	Sa	Kera	Snin	TOTAL				
1995	2023	31.5	28	882				
	Numru ta' Snin		28					
		TOTAL Kera Mhallsa		882				
				Naqqas Kera Mħallsa			882	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				25753
			TOTAL Danni Pekunjarji					25753

58. 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.

59. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun ta' **ħamsa u għoxrin elf, sebgħa mija u tlieta u ħamsin Euro (€25,753).**

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 Lorenzo Cutajar.

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, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Cutajar għall-għalqa magħrufa bħala Ta' Piastri, fil-kontrada tal-Għaqba, fil-limiti tas-Siġġiewi ta' kejl ta' ċirca disgħa t'itmiem, erbgħa sigħan u sitt kejliet, (9T4S6K), u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

Tilqa' t-**Tieni Talba** tar-rikorrenti u:

Tiddikjara illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia tal-għalqa magħrufa bħala Ta' Piastri, fil-kontrada tal-Għaqba, fil-limiti tas-Siġġiewi ta' kejl ta' ċirca disgħa t'itmiem, erbgħa sigħan u sitt kejliet, (9T4S6K), lilhom mqabbla għal-deċenni sħaħ lill-intimat bil-qbiela ta' €31.50c pagabbli kull 15 ta' Awwissu b'lura, 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 kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

Tilqa' t-Tielet, Raba' u Ħames Talba 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' **ħamsa u għoxrin elf, sebgħa mija u tlieta u ħamsin Euro (€25,753);** u

Tikkundana lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont totali ta' **ħamsa u għoxrin elf, sebgħa mija u tlieta u ħamsin Euro (€25,753)**, 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 Lorenzo Cutajar illi għandhom jibqgħu a kariku tiegħu.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur