QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 30 ta' April 2024

Kawża Numru: 1
Rikors Numru:- 268/2021JVC

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

vs

Avukat tal-Istat
U
Angelo Farrugia (ID 46048M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Albert Calleja nomine li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti huwa mandatarju ta' ommu Anna Maria sive Maronna Calleja kif jirrizulta mill-prokura hawn annessa u mmarkata Dok A

2. Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-ghalqa li tinsab fl-inhawi tal-Laring fil-limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' cirka 9,311 metri kwadri metri kwadri liema art tmiss mill-Majjistral ma triq li tahti ghall-Kappella ta' San Biago, mill-Grigal ma art proprjeta tas-successuri fit-titolu ta' Gio Domenico Debono u mill-Lbic ma proprjeta tal-legat tal-Knisja ta' Attard jew is-successuri taghhom fit-titolu, liema art hija imqabbla lill-intimati versi l-qbiela ta' Lm9 fis-sena ekwivalenti ghall-€20.49

3. Illi l-ghelieqa in kwistjoni ilhom mikrija ossia mqabbla ghal generazzjonijiet shah lill-antekawza ta' l-intimat.

4. Illi din l-art giet akkwistata minnha permezz ta' kuntratt ta' divizjoni li hija ghamlet flimkien ma hutha tas-7 ta' Ottubru 1994 fl-Atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok B

5. Illi l-esponenti u hutha kienu wirtu s-sehemijiet rispettivi taghhom minghand missierhom u dan in kwantu ghall-nofs indiviz minghand Filippo Nicolo Buttigieg li miet fid-19 ta' Ottubru 1969 u l-wirt tieghu iddevolva fuqhom permezz tat-testment tas-26 ta' Marzu 1964 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro kif jirrizulta minn Dok C u D hawn annessi, u in kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor minghand Salvatore Buttigieg li miet fil- 25 ta' Gunju 1965 u l-wirt tieghu

idddevolva fuq l-esponenti permezz tat-testment tat-13 ta' Dicembru 1964 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut kif jirrizulta minn Dok E u F hawn annessi

6. Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandhom l-intimati huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

7. Illi l-valur lokatizzju tal-ghalqa de quo huwa huwa certament ferm aktar mill-qbiela ta €20.49 fis-sena u ghalhekk certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien l-ghalqa u l-intimati bhala gabillotti tal-istess ghalqa.

8. Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jigi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba biss jekk tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinciz tal-istess artkolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar wahda minn dawn ic-cirkostanzi, is-sid huwa ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi mgieghel illi jaccetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan ghad illi tali proroga tkun qed issehh kontra l-volonta' tas-sid innifsu.

9. Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluz milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jagixxi ghall-varjazzjoni jew ghall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluz izda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-kaz li tkun tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi

tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi wahda mic-cirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi ghall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni ohra li tista' tkun rilevanti ghall-kaz.

10. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullita' fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jcahhad lill-inkwilin minn xi beneficcju moghti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qaghda tieghu fil-kuntest tal-kirja li biha hwejgu jkunu mghobbija.

11. Illi ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qieghdin icahhdu lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom b'karenza tal-interess pubbliku necessarju sabiex tali cahda tista' tirrizulta gusitifikata, 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 jigu lezi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta qieghdin iwasslu ghal kontroll u interferenza fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjetà taghhom liema kontroll u interferernza jikkostitwixxu piz sproporzjonat li qed jitghabbew bih ir-rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat.

13. Illi apparti dan kollu l-ligi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx ghall-gabbellagg tal-qbiela tar-raba` waqt li fondi

ohra ossia proprjeta` immobbiljari ohra il-kirjiet taghhom wara l-1 ta' Gunju 1995 jistghu jigu terminati ghax iz-zmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.

14. Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-mittenti ma jistghu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba` peress illi minkejja li l-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini huma ghandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Ligi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jircievu l-qbiela irrizorja ta' €40.49 fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghalqa de quo fis-suq hieles huwa ferm aktar.

15. Illi kull awment li jista talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irrizorju u ma jikkombacjax mal-valur lokatizju tal-ghalqa fis-suq.

16. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux jzidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

17. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi ***Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza 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 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.***

18. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz 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 ghalhekk il-principju ta' proporzjonalita' kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.***

19. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom 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 bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu 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 lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet 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-

Ligijiet ta' Malta mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn proprjeta immobbiljari u ohra ossia bejn fondi urbani ghax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummercjali huwa ghalqa imma xorta fond urban u ghalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht 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 ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-***Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem*** u fejn gie deciz impost kirja unilaterali ghal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin originali minghajr ebda limitu u minghaj ma pprovditilhom kera gusta u ekwa u ghalhekk fic-cirkostanzi huma ghandhom jircievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-izgumbrament mill-fond stante l-piz zejjed li r-rikorrenti qed jerfghu minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanc bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.

22. Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diga' ppronunzjat ruhha f'dan ir-rigward, fil-kawza **Rikors Nru. 133 / 2018 / 1 fl-ismijiet J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET, deciza fit-23 ta' Novembru 2020**, fejn fuq talbiet simili ghal dawk tal-kawza odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-socjeta rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taht 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.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati tal-ghalqa li tal-ghalqa li tinsab fl-inhawi tal-Laring fil-limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' cirka 9,311 metri kwadri proprjeta' tar- rikorrenti, u jirrenduha impossibli lill-istess rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

(II) **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom ossia tal-ghalqa li tinsab fl-inhawi tal-Laring fil-limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' cirka 9,311 metri kwadri metri kwadri 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-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz ir-ripresa tal-ghalqa de quo.

(III) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI

tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni, u dan ai termini tal-Ligi.

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

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

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi, preliminarjament, l-illegittimita tar-rikorrenti f'din il-procedura, stante li l-prokura esebita bhala DOK.A mar-rikors promotur tonqos mir-rekwiziti legali sabiex prokura li saret barra minn Malta tigi rikonoxxuta legalment fil-gurisdizzjoni Maltija, u ghaldaqstant ma tistax tiswa;

2. Illi, preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-prokura esebita bhala DOK.A mar-rikors promotur hija fiha nnifisha difettuza u invalida, u/jew nulla, in kwantu l-prokura giet iffirmata l-Awstralja, bit-testimonjanza ta' Justice of the Peace/Imhallef Awstraljan, fejn skond l-istess prokura, xi hadd, prezumibbilment l-istess Justice of the Peace, jidher li ta spjegazzjoni ta' l-import legali ta' l-istess prokura skond il-Ligi Maltija, li lanqas jista jkun – referribbilment ghal 'Maltese Civil Law, the Laws of Procedure and Commercial Law'. Ghalhekk ic-cirkostanzi taht liema d-dokument gie rilaxxat huma

dubjuzi u x'aktarx inghatat sahansitra dikjarazzjoni skorretta u/jew inveritiera fil-kuntest li gie allegatament spjegat l-import skond il-Ligi Maltija lill-awtrici tar-rikorrenti. Il-konsegwenza ta' dan kollu jipponta wkoll lejn l-illegittimita` tal-pozizzjoni tar-rikorrenti f'dawn il-proceduri, kif ibbazata fuq prokura difettuza;

3. Illi, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi rilevat illi l-procedura odjerna hija intempestiva stante illi jezistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li r-rikorrenti jista' juzufruwixxi ruhu minnhom biex jipprendi l-pussess tal-fond de quo, u li kjarament ir-rikorrenti noe lanqas biss ipprova juzufruwixxi minnhom;

4. Illi, preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti jrid jipprova li tassew il-fond de quo huwa mikri u li japplika ghal tali kirja il-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti noe, u dan stante li ma gew lezi ebda drittijiet fundamentali tar-rikorrenti noe, kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors promotur;

L-Ewwel Talba

6. Illi l-esponenti joggezzjona ghall-ewwel talba stante li ma hux minnu li l-Artikolu 3, 4, u 14 tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita, u lanqas li

jrendu impossibbli li r-rikorrenti jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta` de quo;

7. Illi **l-Artikolu 3 tal-Kap. 199** ma jaghti ebda dritt ta' rilokazzjoni, allura l-ewwel talba, sa fejn tattakka din il-Ligi partikolari, ma tistax tintlaqa. Dan l-Artikolu jipprovdi biss il-mekkanizmi il bihom jistghu jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja.
8. Illi **l-Artikolu 4 tal-Kap 199** isemmi varji istanzi meta l-kirja tista jew ma tiggeddidx jew tigi terminata u jipprovdi mekkanizmu legali quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', f'kaz li s-sid ma jilhaqx ftehim ma' l-inkwilin. Ghaldaqstant ma jistax jinghad li dan l-Artikolu jaghti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriza tal-fond de quo – pjuttost jipprovdi proprju l-mekkanizmu ghar-ripriza tal-fond favur is-sid;

9. Illi jirrizulta car mill-istess Artikoli 3 u 4 illi s-sid jista' jilhaq ftehim ma' l-inkwilin sia ghat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja u anke t-terminazzjoni taghha – altru li r-rikorrenti noe jibqa` sfurzat f'kirja li ma jridx *ad eternum*. Madanakollu, ir-rikorrenti noe jonqos milli japprezza illi meta huwa akkwista jew wiret l-fond de quo huwa dahlu fi ftehim vinkolanti li huwa *res inter alios acta*, u ghaldaqstant, jekk huwa jrid jirrexxindi dan il-ftehim, jew irid jippatteggja ma' l-inkwilin jew inkella juzufruwixxi mill-mekkanizmu legali applikabbli ghall-kaz tieghu;

10. Illi **L-Artikolu 14 tal-Kap.199** ma jzommx jew ma jwaqqafx lill-partijiet koncernati milli jilhqu ftehim kif inghad izjed 'l fuq, jew illi jirrikorru ghall-mekkanizmi legali mahsuba fl-

istess Kap.199. Ghaldaqstant ma jistax jinghad li dan l-Artikolu jaghti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriza tal-fond de quo;

11. Illi ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi l-ewwel talba ma tistax tirrizulta kif dedotta, u ghaldaqstant ghandha tigi michuda, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

It-Tieni Talba

12.Illi **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa mproponibbli wkoll f'kull kaz, u dan stante li dan l-Artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta`. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju persuna trid tkun zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta`. La l-Kap.69 u lanqas il-Kap.199 ma jaghmlu dan;

13. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, ghandu jinghad li skond il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta` proprjeta` skond l-interess generali. F`dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x`inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien ta' l-interess generali. Sewwasew, il-Kap 199 tal-Ligijiet ta` Malta ghandu: (i) ghan legittimu ghax johrog mil-Ligi, (ii) huwa fl-interess generali ghax huwa mahsub biex iheggeg

u jhares it-tkabbir ta` prodotti agrikoli, fjuri u sigar tal-frott li huma mehtiega ghall-hajja; u (iii) izomm bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b`mod generali. Jigi b`hekk, li l-esponenti ma jarax kif il-Kap 199 ghandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

14. Illi minkejja li huwa minnu li f'kazijiet ohra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispozizzjonijiet ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-Kapitolu 69, jigi rilevat li tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet, u kwindi kull kaz irid jigi ezaminat skond il-fatti tieghu. Madanakollu, huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[1];

15. Illi dwar l-ilment tar-rikorrenti kif mibni fuq l-**Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, u **l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni**, l-esponent jissottometti li l-kuncett kollu ta` smiegh xieraq ma jdurx ma' l-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mall-principji tal-ermenewtika legali izda huwa mixhut esklussivament fuq il-"*procedural fairness*" ta` kawza. L-access ghall-Qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma` xi nuqqas procedurali, dan l-ilment ghandu jigi michud ukoll;

16. Illi in kwantu r-rikorrenti jitolbu rimedju minn dina l-Onorabbli Qorti, u jispecifikaw li jixtiequ r-ripreza tal-fond de quo, ossia l-izgumbrament effettiv ta' l-inkwilin, l-intimata l-ohra, l-esponenti joggezzjona ghal din it-talba stante li hija gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna li talbiet ghall-izgumbrament ma jintlaqghux f'dan il-forum;

It-Tielet, ir-Raba' u l-Hames Talba

17. Illi jsegwi li l-esponenti m'ghandux jigi kkundannat ihallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti;

18. Illi anke in pessima ipotesi ghall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-ghoti tar-rimedji ai termini tat-tieni talba ghandhom jirrizultaw bizzejjed sabiex ir-rikorrenti noe jinghata 'just satisfaction';

19. Illi l-applikazzjoni ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa limitat biss f'kaz ta' sejbien ta' ksur ta' drittijiet protetti mill-Konvenzjoni Ewropea, u mhux ghall-ksur, jekk dina il-Qorti hekk ikun jidhrilha, tal-Kostituzzjoni Maltija fejn jidhlu d-drittijiet fundamentali tal-bniedem, izda *in ogni caso* lanqas ma hija applikabbli hawn Malta stante li ma getx trasposta fil-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta;

20. Illi l-Kostituzzjoni ta' Malta ma tipprovdix ghall-ghoti ta' danni jew kumpens f'kaz ta' ksur ta' xi dritt fundamentali tal-bniedem skond l-Artikoli 33-45 ta' l-istess Kostituzzjoni;

21. Illi subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jippretendu l-ghoti

ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex igibu prova sodisfacjenti skond il-Ligi tad-danni li allegatament sofrew;

22. Illi subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu r-rikorrenti noe jippretendi l-ghoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tigi opposta;

23. Illi, in pessima ipotesi ghar-rikorrenti, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet fil-mertu, r-rikorrenti ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa akkwista titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni – din l-eccezzjoni tincidi ghall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha talloka lir-rikorrenti.

24. Illi ghal dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimat Angelo Farrugia li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok, l-esponent ma huwiex il-legittimi kontraditturi tat-talbiet tar-rikorrenti u m'ghandhuxe iwiegeb ghat-talbiet tar-rikorrenti stante' li hu qatt ma jista' jigi misjub responsabbli ghall-allegat ksur tad-drittijiet kostituzzjonali jew drittijiet taht il-Konvenzjoni Ewropeja in kwantu tali talbiet jistghu biss jigu indirizzati fil-konfront tal-istat u mhux ta' cittadini privati;

2. Illi l-esponent dejjem osserva skrupolozament l-obbligi imposti fuqu mil-ligi qua inkwilin ta' raba agrikolu;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-ligi li qed tigi attakkata b'din il-procedura tfittex li tilhaq bilanc bejn l-interessi proprjetarji u l-interessi socjali u ekonomici tal-pajjiz. F'dan is-sens, il-ligi in kwistjoni ma teskludix l-ispekulazzjoni ta' art agrikola u fil-fatt l-istess ligi tikkontempla, fost affarijiet ohra, it-tehid lura ta' proprjeta' agrikola li hija baghli u mhux saqwi f'kaz li jkun hemm permess tal-izvilupp validu. Oltre' ghal dan, wiehed irid jikkunsidra il-lok tal-art in kwistjoni , li l-ispekulazzjoni taghha hija cirkostritta mil-ligijiet tal-ippjanar u ligijiet ohra ta' natura ambjentali.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-procedura kostituzzjonali ghandha tkun diretta kontra l-Istat u wiehed jista jitlob biss rimedju mill-Istat - ma jistax jintalab rimedju mic-cittadin privat u ghalhekk certament li l-esponent m'ghandhux ibaghti l-ispejjez ta' din il-procedura.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-qbiela mhallsa mill-esponent ghar-raba mertu tal-kawza ma huwiex dak indikat fir-rikors promotur izda s-somma ta' €74.54 [Dok AF 1 u AF2], liema qbiela diga kienet giet mizjuda dik orignarjament imhallsa u dan mill-istess rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti in subizzjoni u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-ligi spettanti lill-esponenti.'.

Rat l-affidavits, xhieda, prokura, kuntratt, testmenti, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, site plan, bank statement, artikoli minn diversi gazzetti lokali, traskrizzjonijiet ta' xhieda ta' Malcolm Borg moghtija f'kawza fl-ismijiet diversi, rizoluzzjoni tal-Parlament Malti, pubblikazzjoni fil-gurnal ufficjali tal-Unjoni Ewropea, 'census of agriculture 2020' ippubblikat mill-Ufficju Nazzjonali ta' l-Istatistika ta' Malta, 'statement of sales', dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-20 ta' Jannar, 2022 Dr. Daniel Buttigieg ghan-nom tar-rikorrenti talab in-nomina ta' perit tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-ghalqa li tinsab fl-inhawi tal-Laring fil-limiti tas-Siggiewi mis-sena 1987 u kull hames (5) snin sas-26 ta' April, 2021 u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Nadine Xuereb;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Nadine Vella Baldacchino (nee' Xuereb) ipprezentat fl-atti nhar it-8 ta' April, 2022 u mahluf fl-istess gurnata a fol. 68A et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti lill-Perit Nadine Vella Baldacchino a fol. 408 et seq tal-process u rat ir-risposta tal-Perit Nadine Vella Baldacchino ghad-domandi in eskussjoni a fol. 412 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 25 ta' Mejju, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor tal-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti noe jippremetti li ommu rapprezentata minnu hija l-proprjetarja tal-fond ossia ghalqa li tinsab fl-inhawi tal-Laring fil-limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' cirka 9,311 metri kwadri liema art tmiss mill-Majjistral ma triq li taghti ghall-Kappella ta' San Biago, mill-Grigal ma art proprjeta' tas-successuri fit-titolu ta' Gio Domenico Debono u mill-Lbic ma proprjeta' tal-legat tal-Knisja ta' Attard jew is-successuri taghhom fit-titolu;

2. Ir-rikorrenti jispjega li l-art giet akwistata minn ommu Anna Maria sive Maronna Calleja b'kuntratt ta' divizjoni bejnha u bejn hutha datat 7 ta' Ottubru, 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Scriha (fol. 12). Jkompli jaghti deskrizzjoni tal-gherq tat-titolu billi jghid li ommu u hutha kienu akwistaw is-sehem taghhom mill-art minghand missierhom u dan in kwantu ghan-nofs indiviz minghand Filippo Nicolo Buttigieg li gie nieqes fid-19 ta' Ottubru, 1969 u l-wirt tieghu ddevolva fuqhom b'testment tas-26 ta' Marzu, 1964 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro (a fol. 21 et seq tal-process). In kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor minghand Salvatore Buttigieg li gie nieqes fil-25

ta' Gunju, 1965 u l-wirt tieghu ddevolva fuqhom permezz ta' testment tat-13 ta' Dicembru, 1964 fl-atti tan-Nutar Giuzeppe Sammut (a fol. 30 et seq tal-process);

3. Illi l-art in kwistjoni kienet imqabbla lill-antekawza tal-intimati versu l-qbiela ta' disgha liri tal-munita l-antika (Lm 9) ekwivalenti ghas-somma ta' ghoxrin Ewro u disgha u erbghin centezmu (€20.94) u r-rikorrenti noe jsostni li l-valur lokatizzju tal-ghalqa de quo huwa certament ferm aktar u ghalhekk certament li hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizzju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi r-rikorrenti noe pproceda bil-kawza odjerna fejn qieghed jitlob li jigi dikjarat u deciz li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati tal-ghalqa li tinsab fl-inhawi tal-Laring fil-limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' cirka 9,311 metri kwadri proprjeta' tar-rikorrenti u jirrenduwha mpossibbli lill-istess rikorrenti noe li tirriprendi lura l-pussess tal-imsemmija proprjeta'. Ir-rikorrenti talab ukoll illi konsegwentement jigi dikjarat u deciz li qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom ossia l-ghalqa maghrufa bhala tal-Laring fil-limiti tas-Siggiewi protetti bl-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni inkluz ir-ripresa tal-ghalqa de quo. Talab ukoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti

mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwisjoni, u dan ai termini tal-Ligi. Finalment talab li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti minnhom ai termini tal-Ligi u li jigu kkundannati l-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati bl-imghax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Nadine Vella Baldacchino:</u>

Illi permezz ta' digriet tal-20 ta' Jannar, 2022 a fol. 63 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Nadine Vella Baldacchino sabiex tivvaluta l-valur tal-ghalqa li tinsab fl-inhawi tal-Laring fil-limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' cirka 9,311 metri kwadri u dan mis-sena 1987 u kull hames (5) snin sas-26 ta' April, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti u mahluf nhar it-8 ta' April, 2022 u jinsab a fol. 68A et seq tal-process. Fir-rapport taghha l-Perit Tekniku Vella Baldacchino taghti deskrizzjoni dettaljata tal-proprjeta' mmobbli ossia ghalqa fil-limiti tas-Siggiewi billi anke pprezentat numru ta' ritratti, ghaddiet sabiex ghamlet diversi kunsiderazzjonijiet ohra u sussegwentement tat il-valutazzjoni tal-proprjeta' u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit iddikjarat li l-fatturi li jaffetwaw il-valur lokatizzju jinkludu: (i) il-lokalita' tar-raba', (ii) l-access mit-triq, (iii) l-fatt illi l-fond qieghed jintuza ghal skop agrikolu u b'mod produttiv u (iv) l-kejl kumplessiv tal-fond. Kompliet billi ddikjarat illi hija rriferiet ghal '*Valuation Standards for Accredited Valuers*' mahrug mill-kamra

tal-Periti fis-sena 2012 fejn issir referenza ghal qbiela ta' 1% fuq il-valur ta' l-art applikabbli f'Malta abbazi ta' 'average yield of agricultural leases' u kompliet billi rrilevat illi tali stima ta' 1% li titratta l-average yield of agricultural leases f'Malta huwa kemxejn baxx ghat-tip ta' proprjeta' in kwistjoni. Ghalhekk uzat il-metodu komparattiv ta' proprjetarjiet simili fil-vicinanzi tal-fond u applikat ir-rata' ta' 2%.In oltre l-Perit ddikjarat ukoll illi hija tal-opinjoni li l-valutazzjoni gusta tal-valur lokatizzju ghandha tinhadem skond rakkomandazzjonijiet mahruga mid-Dipartiment tal-Artijiet kif ukoll gie verifikat bil-metodu komparattiv. Kompliet billi ghaddiet ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sas-sena 2021 billi gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	Valur Lokatizzju /euro
1987	**149.8**
1988	149.8
1989	149.8
1990	149.8
1991	149.8
1992	**192.7**
1993	192.7
1994	192.7
1995	192.7
1996	192.7
1997	**264.0**
1998	264.0
1999	264.0
2000	264.0
2001	264.0
2002	**361.7**
2003	361.7
2004	361.7
2005	361.7
2006	361.7
2007	**495.6**
2008	495.6
2009	495.6
2010	495.6
2011	495.6
2012	**679.00**
2013	679.0
2014	679.0
2015	679.0
2016	679.0
2017	**930.3**
2018	930.3
2019	930.3
2020	930.3
2021	**1,274.6**

Il-Qorti rat li d-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti lill-Perit Tekniku Vella Baldacchino (fol. 408) u r-risposti taghhom tal-Perit Tekniku Vella Baldacchino (fol. 412). Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri.

L-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi permezz ta' l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tieghu l-intimat Avukat tal-Istat attakka l-prokura moghtija minn Anna Maria sive Maronna Calleja lil binha Albert Calleja fejn preliminarjament eccepixxa l-illegittimita' ta' Albert Calleja f'din il-procedura stante li l-prokura tonqos ir-rekwiziti legali sabiex prokura li saret barra minn Malta tigi rikonoxxuta legalment fil-gurisdizzjoni Maltija u ghaldaqstant ma tistax tiswa. Fit-tieni eccezzjoni bla pregudizzju ghal eccezzjoni precedenti, eccepixxa li l-prokura esebita hija fiha nniffisa difettuza u invalida u/jew nulla, in kwantu l-prokura giet iffirmata l-Awstralja, bit-testimonjanza ta' Justice of the Peace/Imhallef Awstraljan, fejn skond l-istess prokura, xi hadd, prezumibilment l-istess Justice of the Peace, jidher li ta' spjegazzjoni ta' l-import legali ta' l-istess prokura skont il-Ligi Maltija, li lanqas jista jkun - riferibilment ghal 'Maltese Civil Law, the Law of Procedure and Commercial Law'. Isostni li ghalhekk ic-cirkostanzi taht liema d-dokument gie rilaxxat huma dubjuzi u x'aktarx inghatat sahansitra dikjarazzjoni skorretta u/jew inveritiera fil-kuntest li gie allegatament spjegat l-import skont il-Ligi Maltija lill-awtrici tar-rikorrenti. Isostni li l-konsegwenza ta' dan kollu jipponta wkoll lejn l-illegittimita' tal-posizzjoni tar-rikorrenti f'dawn il-proceduri, kif ibbazata fuq prokura difettuza.

Illi l-Artikolu 1856 sub-artikolu 2 tal-Kodici Civili jiddisponi li sabiex persuna tipprezenta kawza ghan-nom ta' persuna ohra li hija assenti minn Malta u biex tidher fil-kawza f'isem dik il-persuna, il-mandat m'hemmx ghalfejn ikun bil-miktub pero' jista' tinghata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra, bil-fomm jew ukoll

tacitament sakemm ma jkunx hemm xi disposizzjoni specjali ohra tal-ligi.[2]

Illi r-rikorrenti Albert Calleja in kontro-ezami a fol. 423 et seq tal-process jixhed illi ommu taf bil-prokura u li hija tatu l-kontroll shih sabiex jirrapprezentha. Jghid:

> 'Xhud: Yeah the power of attorney was issued. She knows, she's given me full control on that to represent her so it doesn't matter, in my opinion you know, she knows what she's signing, ok.'.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat jaghmel diversi sottomissjonijiet dwar dawn iz-zewg eccezzjonijiet u jinsisti li l-prokura m'hijiex wahda valida ghaliex ma jirrizultax li din il-prokura giet appostillizzat, u hija difettuza in kwantu tikkontjeni dikjarazzjoni falza cioe' li l-Ligi Maltija giet debitament spjegata lill-awtrici tieghu fil-mument li ffirmat il-prokura.

Illi l-Qorti tirrileva li kif inghad l-Artikolu 1856 sub-artikolu 2 tal-Kodici Civili jaghti l-possibilita' li prokura tista tinghata anke verbalment. Ghalkemm huwa minnu li l-prokura esebita a fol. 7 et seq tal-process m'hijiex wahda appostillizzata effettivament hija miktuba bil-lingwa Ingliza u hemm miktub b'mod car x'inhi tawtorizza bl-imsemmija prokura. Il-lingwa Ingliza hija wkoll il-lingwa li tuza l-mandanta Anna Maria sive Maronna Calleja u ghalhekk safejn jitratta l-prokura per se zgur li ma jistax jinghad li l-mandanta ma fhemitx il-kontenut taghha. Ukoll, din l-istess prokura ma gietx moghtija quddiem bniedem kwalunkwe pero' quddiem 'Justice of the Peace' u ghalhekk anke jekk kellu jittiehed

---

[2] Ara decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Gurisdizzjoni Superjuri) deciza fid-19 ta' Novembru, 2010 fl-ismijiet **Giovanna Saliba pro et noe -vs- Adrian Azzopardi**.

li l-prokura m'hijiex wahda valida billi m'hijiex appostillizzata ghal finijiet tal-ligi taghna, in kwantu moghtija b'mod verbali hija sufficjenti. Il-Qorti tqis ukoll li l-uzu li l-mandatarju qieghed jaghmel tal-prokura verbali m'huwiex wiehed kontra l-interessi tal-mandanta tieghu, piuttost il-kontra. Ghalhekk il-Qorti ma tqisx l-ewwel zewg eccezzjonijiet bhala fondati u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

<u>It-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi bhala t-tielet eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li l-procedura odjerna hija wahda intempestiva stante li jezistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li r-rikorrenti jista' juzufruwixxi ruhhu minnhom biex jipprendi l-pussess tal-fond de quo, u li kjarament ir-rikorrenti noe lanqas biss jipprova juzufruwixxi minnhom.

Illi l-Qorti tirrileva li r-rimedji disponibbli li l-intimat Avukat tal-Istat jaghmel referenza ghalihom huma diversi minn dawk mitluba lil din il-Qorti billi bil-procedura odjerna qieghed jintalab, fost affarijiet ohra, dikjarazzjoni u konsegwenti likwidazzjoni ta' kumpens ghal lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu, kompetenza li hija unikament tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u ta' ebda Qorti ohra. Ghaldaqstant dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali r-rikorrenti l-Qorti tqis li ma kellux rimedji ohra ghajr li jipprocedi bil-kawza odjerna.

<u>Ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fir-r-raba' eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jrid jipprova li tassew il-fond huwa mikri u li japplika ghal tali kirja l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-fatt li l-ghalqa in kwistjoni u li tinsab fl-inhawi tal-Laring hija mikrija, gie kkonfermat mill-intimat Angelo Farrugia nnifsu fl-eccezzjonijiet fejn fit-tieni eccezzjoni ddikjara illi huwa dejjem osserva l-obbligi mposti fuqu mil-ligi qua inkwilin ta' raba' agrikola. Ikkonferma wkoll ill-fatt li din l-ghalqa ilha mikrija lill-familja tieghu ghexieren ta' snin fl-affidavit a fol. 314 et seq tal-process fejn stqarr:

> 'L-art in kwistjoni hija ghalqa ta' madwar disat itmiem li tinsab fl-inhawi maghrufa bhala Tal-Laring, is-Siggiewi. Din l-ghalqa tmur lura mal-mitejn sena: lilna kien ghaddihielna missierna, imma qablu kellu n-nanniet u antennati ohra taghna li kienu jahdmuha. Fil-fatt, l-antennati ta' Albert Calleja, li fethilna din il-kawza, kienu talbu lill-kappillan ta' dak iz-zmien, jidhirli kien certu Dun Bonanno, biex isibilhom lil xi bdiewa li setghu jahdmu din l-ghalqa ghax il-gabillotti li kellhom ma kinux qeghdin ihallsu l-qbiela kif suppost, u l-kappillan kien sabilhom liz-zijiet ta' missieri lin-nanniet taghna. Dak iz-zmien, in-nanniet taghna kienu diga' attrezzati hafna bhala bdiewa, u llum ahna bdiewa stabbiliti maghrufin (**ara DOK AFX1**), u armati bil-makkinarju modern u l-ingenji kollha state of the art u li huma garantiti li jservu ghal tul ta' snin.'.

Ghalhekk in vista ta' dak suespost il-Qorti tqis li giet debitament ippruvata l-ezistenza tal-kirja u li hija regolata bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Għaldaqstant il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni.

Il-ħmistax il-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – allegat ksur tal-Artikoli 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:

Illi permezz tal-ħmistax il-eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li dwar l-ilment tar-rikorrenti kif mibni fuq l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx ma' l-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. Isostni li billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud.

Illi l-Qorti analizzat l-atti in relazzjoni ma' dawn l-ilmenti u rat li mkien ir-rikorrent ma qiegħed jilmenta minn xi nuqqas proċedurali konsistenti fost affarijiet oħra minn (i) nuqqas ta' tribunal indipendenti u mparzjali, (ii) dewmien inġustifikat waqt smigħ ta' kawża, (iii) meta smigħ jissokta fl-assenza tal-parti tal-kawża, (iv) nuqqas ta' applikazzjoni tal-prinċipju tal-*audi alteram partem*, u/jew li tressaq il-kawża kif imiss, u (v) nuqqas ta' motivazzjoni tas-sentenza.

Illi l-Qorti taqbel ma' dak eċċepiet mill-Avukat tal-Istat. Ġjaladarba ma jirriżultax li kien hemm xi nuqqas proċedurali kif indikat fil-paragrafu preċedenti l-Qorti tqis li m'hemmx ksur tal-Artikoli msemmija u ser tgħaddi sabiex tilqa' l-eċċezzjoni ndikata u tiċħad it-talbiet relatati mal-istess.

<u>It-tnax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Illi fit-tnax il-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll f'kull kaz, u dan stante li dan l-Artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Isostni li sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tkun zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. La l-Kap. 69 u lanqas il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta ma jaghmlu dan.

Illi l-Artikolu 37 sub-artikolu 1 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:

> '(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

> Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li r-raba' in kwistjoni b'kamra fiha fl-inhawi tal-Laring fil-limiti tas-Siggiewi tal-kejl ta' 9,311 metri kwadri, kif soggetti ghall-qbiela giet ghand ir-rikorrenti noe b'wirt minghand missierha. Ir-rikorrenti u anke l-intimat Farrugia jghidu li r-raba' ilu mizmum b'titolu ta' qbiela ghand l-intimati u ghand l-antenati taghhom ghal mitejn (200) sena u baqghet tghaddi minn generazzjoni ghall-ohra. Jispjegaw li bhala kera l-intimati u ta' qabilhom kienu jhallsu l-ammont tal-qbiela ta' ghoxrin Ewro u disgha u erbghin centezmu (€20.49) ekwivalenti ghas-somma ta' tmien liri u tmenin centezmu tal-munita l-antika (Lm8.80) fis-sena. Jigi nutat li l-intimat Farrugia fl-eccezzjoni bin-numru hamsa jindika li l-qbiela kienet dik ta' erbgha u sebghin Ewro u erbgha u hamsin centezmu (€74.54) u fl-affidavit tieghu jikjarifika billi jindika li din iz-zieda kienet saret wara ittra li kien ircieva minghand ir-rikorrent (fol. 356).

Illi ghalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4 sub-artikolu 2 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta isemmi lista shiha ta' cirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja taghha ma tibqax tiggedded u b'hekk tigi lura ghandu, il-ligi xorta timponi diversi limitazzjonijiet li minhabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-shih il-proprjeta' tieghu u dan allegatament minghajr kumpens gust.

Illi dwar il-kumpens gust, il-Qorti tosserva li bl-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 zdied l-Artikolu 4(2A) fil-Kap. 199 li jipprovdi ghal mekkanizmu fejn il-kirja gusta tar-raba' ghal uzu agrikolu tista' tigi stabbilita b'mod li ma teccedix il-1.5% fis-sena tal-valur tal-art libera u franka u fil-kaz ta' zieda ta' 2% fejn ir-raba' jkun jinkludi razzett. Tali zieda tista ssir kull tmien (8) snin skont l-istess mekkanizmu stipulat fil-ligi fl-eventwalita' li s-sid u l-inkwilin ma jilhqux ftehim mod iehor. Din l-emenda kienet intiza sabiex izzomm bilanc gust bejn is-sid u l-inkwilin fejn ghalkemm jista' ma joffrix jew ma jiggarantix kumpens shih ghal generalita' tal-kazijiet kollha, pero' meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali, bhalma hu dan il-kaz, il-kumpens gust jista' jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq.[3] Illi din l-emenda provdiet rimedju mill-introduzzjoni taghha madanakollu ma provdietx rimedju lis-sidien ghall-kera baxxa li kienu rcevew ghaz-zmien kollu qabel l-introduzzjoni fis-sehh tal-imsemmija ligi. Ghalhekk il-Qorti, filwaqt li tibqa' tirrikonoxxi l-importanza tas-settur agrikolu fil-gzejjer Maltin bhala sostenn tal-poplu partikolarment fi zminijiet ta' krizi u l-fatt li kienu jezistu certu mekkanizmi gia fil-ligi sabiex is-sidien jiehdu lura l-proprjeta' taghhom f'certu kazijiet, tirrikonoxxi li d-dewmien fl-introduzzjomi fil-ligi ta' dan il-mekkanizmu aktar gust ghall-zieda fil-kera, tqis allura li r-rikorrent noe sofra ksur tad-drittijiet tieghu ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta zgur sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

[3] Ara decizjoni fl-ismijiet **Vincenza sive Sina Magro -vs- L-Avukat tal-Istat et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-31 ta' Mejju, 2023.

<u>It-tlettax u l-erbatax -il eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni mmarkata bil-punt numru tlettax (13) fir-rigward l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea eccepixxa li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xieraq biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skond l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg ghall-harsien ta' l-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien ta' l-interess generali. Isostni li sewwasew, il-Kap. 199 tal-Ligiijiet ta' Malta ghandu: (i) ghandu legittimu ghax johrog mil-Ligi, (ii) huwa fl-interess generali ghax huwa mahsub biex iheggeg u jhares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u sigar tal-frott li huma mehtiega ghall-hajja, u (iii) izomm bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod generali. Jigi b'hekk, li huwa ma jarax kif il-Kap. 199 ghandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fl-erbatax-il eccezzjoni jsodni ulterjorment li fejn saret lanjanza ta' ksur tad-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-Kap. 69, jigi rilevat li tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet, u kwindi kull kaz irid jigi ezaminat skont il-fatti tieghu. Madanakollu rrileva wkoll li l-Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju mportanti fejn qalet: 'The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.'.

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan u l-principji applikabbli fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim'Ministru et** inghad illi:

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Illi dwar il-principju tal-legalita' (lawfulness) l-Qorti m'ghandhiex dubju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat tul is-snin sar taht qafas legali. M'hemmx dubju wkoll li fiz-zmien li ttiehdet il-mizura permezz tal-promulgazzjoni ta' din il-ligi, l-ghan ahhari kien wiehed legittimu billi l-qasam tal-biedja minn dejjem kien importanti billi huwa sors importanti ghalina ghal dak li hu ikel mill-art bil-hidma tal-bidwi u l-importanza ta' dan is-settur jinhass specjalment meta l-pajjiz ikollu nuqqas ta' prodott li jigi mpurtat jew issehh xi kalamita' jew pandemija bhal ma fil-fatt sehh. Madanakollu ma jistax jinghad li gie mhares il-principju ta' bilanc gust billi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 li dahal fis-sehh fit-8 ta' Frar, 2023 is-sidien kienu ferm limitati in kwantu ghall-kumpens gust percepit mill-kirja tar-raba' ghall-uzu tal-agrikoltura.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Angelo Farrugia:</u>

Illi l-intimat Farrugia eccepixxa li huwa m'huwiex il-legittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti u m'ghandux iwiegeb ghat-talbiet tar-rikorrenti stante li hu qatt ma jista' jigi misjub responsabbli ghall-allegat ksur tad-drittijiet kostituzzjonali jew drittijiet taht il-Konvenzjoni Ewropea in kwantu tali talbiet jistghu biss jigu indirizzati fil-konfront tal-Istat u mhux ta' cittadini privati.

Il-Qorti rat li fil-kawza odjerna r-rikorrenti noe jilmenta li l-operazzjonijiet ta' l-Artikoli 3, 4 u 14, izda mhux biss dawk indikati, tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat tal-ghalqa maghrufa bhala 'Tal-Laring' fil-limiti tas-Siggiewi, b'dan li qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' imsemmija ossia

l-ghalqa fil-limiti 'Tal-Laring' u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali u tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** dwar il-kwistjoni ta' legittimu kontraddittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

Din il-Qorti tqis li m'ghandiex xi zzid ma dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali stante li taqbel mal-istess. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrent, oltre talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali ta' ommu, talab li di il-qorti (1) taghti r-rimedji xierqa fis-sitwazzjoni inkluz ir-ripresa tal-ghalqa de quo u (ii) taghti u tillikwida hlas ta' kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti noe ai termini tal-ligi.

Talba ghal zgumbrament:

Illi fl-eccezzjoni ndikata bil-punt bin-numru 16, l-intimat Avukat tal-Istat oggezzjona ghat-talba ta' zgumbrament stante li jsostni li hija gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna li talbiet ghall-izgumbrament ma jintlaqghux f'dan il-forum.

Dwar dik il-parti tat-talba relatata mal-izgumbrament gie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-kawza fl-ismijiet **J & C Properties Limited (C-29114) -vs- Nazzareno Pulis et** deciza nhar is-27 ta' Frar, 2020 fir-rigward fond residenzjali illi:

> 'Fid-decizjoni tal-ECHR tat-22 ta` Frar 2012 dwar just satisfaction fil-kaz ta' Frendo Randon and Others v. Malta, inghad :-
>
> 16. As the Court has held on a number of occasions, a judgment in which the Court finds a breach imposes on the respondent State a legal obligation to put an end to the breach and make reparation for its consequences in such a way as to restore as far as possible the situation existing before the breach (see Iatridis v. Greece (just satisfaction) [GC}, no. 31107/96 §32, ECHR 2000- XI, and Guiso- Gallissay v. Italy Just satisfaction) [GC], no. 58858/00, § 90, 22 December 2009). The Contracting States that are parties to a

case are in principle free to choose the means whereby they will comply with a judgment in which the Court has found a breach. This discretion as to the manner of execution of a judgment reflects the freedom of choice attached to the primary obligation of the Contracting States under the Convention to secure the rights and freedoms guaranteed (Article 1). If the nature of the violation allows of restitutio in integrum it is the duty of the State held liable to effect it, the Court having neither the power nor the practical possibility of doing so itself. If; however, national law does not allow - or allows only partial reparation to be made for the consequences of the breach, Article 41 empowers the Court to afford the injured party such satisfaction as appears to it to be appropriate."

Issir referenza wkoll ghad-decizjoni tal-ECtHR tat-12 ta` Gunju 2012 fil-kaz ta` Lindheim and Others v. Norway fejn inghad :-

"Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants` individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention."

> Il-Qorti tishaq illi procediment ta` x-xorta tal-lum mhuwiex il-forum appozitu sabiex tinghata decizjoni dwar jekk inkwilin (li sal-lum kellu titolu naxxenti minn ligi tal-pajjiz) ghandux jigi zgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza li jesprimu ruhhom dwar talbiet mis-sid ghar-ripreza ta` fondi li jistghu jinvolvu l-izgumbrament tal-inkwilin. Ghall-fini tal-procediment odjern, dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni ta` jekk ligi u/jew l-applikazzjoni taghha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fondamentali tal-persuna u allura jekk abbazi tal-fattispeci ta` kull kaz dik il-ligi ghandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta` l-persuna koncernata.
>
> Riferibbilment ghall-kaz tal-lum, jirrizulta li ladarba l-inkwilini agixxew skont il-ligijiet vigenti m`ghandhomx legalment jirrispondu ghall-kostituzzjonalita` o meno tal-ligi kif applikata, jew li jkunu ordnati jaghtu rimedju lir-rikorrenti jew jehlu l-ispejjez tal-kawza.
>
> L-Istat huwa responsabbli ghall-promulgazzjoni tal-ligi u ghalhekk ghandu jkun l-Istat illi jwiegeb.'.

Illi din il-Qorti taqbel ma' dan il-hsieb u taghmlu taghha. Tqis li dan ghandu japplika anke f'dan il-kaz fejn qeghdin nitrattaw raba' agrikola. Inoltre' tirrileva li din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament minn fond li l-inkwilin tieghu jgawdi titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja u cioe' fil-kaz odjern il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni sittax (16) tal-intimat Avukat tal-Istat u tichad dik il-parti tat-tieni talba tar-rikorrent relatata mal-izgumbrament.

<u>Kumpens:</u>

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju, 2023 fl-ismijiet **Vincenza *sive* Sina Magro -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 224/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> 'Għaldaqstant il-Qorti tqis li ż-żmien relevanti *tenut* kont ta' dak rilevat jibda jiddekorri mill-2010. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizju komplessiv tal-art inkwistjoni għall-perjodu bejn l-2010 u l-2020 huwa ta' €11,849. Il-Qorti ser tuża l-metodu ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza **Cauchi v. Malta**, b'dan illi t-tnaqqis għall-għan leġittimu tal-liġi għandu jkun ta' 30%. Isir ukoll it-tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjetà inkwistjoni tul il-perjodu kollu u għall-ammonti stmati mill-perit tekniku. Dan iwassal għas-somma ta' ċirka €6,635. Minn din is-somma trid imbagħad titnaqqas il-kera li kienet tiġi mħallsa mill-inkwilin, li tammonta komplessivament għal ċirca €280. Għaldaqstant il-kumpens pekunarju dovut lill-attriċi huwa fis-somma ta' €6,355.
>
> 35. Ma' dan l-ammont għandu wkoll jiżdied kumpens għad-danni morali sofferti mill-attriċi. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-attriċi kienet issottomettiet li l-kumpens morali għandu jiġi llikwidat fis-somma ta' €2,000. Il-Qorti tqis li kkonsidrat it-tul ta' żmien li damet għaddejja

> l-leżjoni u meta l-attriċi saret il-proprjetarja tal-art inkwistjoni, u ċjoè fl-1982, is-somma ta' €2,000 pretiża mill-attriċi hija raġonevoli. Għaldaqstant il-kumpens morali dovut lill-attriċi qiegħed jiġi ffissat fl-ammont ta' €2,000.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilin Farrugia u qablu l-antenati tieghu ilhom igawdu l-fond zgur mal-mitejn (200) sena u l-intimat Farrugia u hutu ghadhom igawdu l-art sallum.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja, nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Ottubru tas-sena 1994 cioe' meta omm ir-rikorrent akwistat l-proprjeta' bil-kuntratt ta' divizjoni - sa Jannar 2023 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2022 w'ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kinux jezistu. Il-Qorti tirrileva wkoll li r-rapport tal-Perit Tekniku Vella Baldacchino kien jindika biss sas-sena 2021 b'dan li l-Qorti wzat l-istess ammont ghas-sena 2022 u ghas-sena 2023.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Nadine Vella Baldacchino jammonta komplessivament ghal dak ta' hmistax il-elf tmien mija u hdax il-Ewro u sebghin centezmu (€15,811.70). Fil-premessi r-rikorrent jghid li huwa kien jircievi l-ammont ta' ghoxrin Ewro u disgha u erbghin centezmu (€20.49) fis-sena. Madanakollu l-intimat Farrugia fl-affidavit tieghu (fol. 314) indika li fis-sena 2004 kien intalab zieda b'dan li l-ammont li beda jithallas kien dak ta' erbgha u sebghin Ewro u erbgha u hamsin centezmu (€74.54) Dan ifisser li r-rikorrenti noe rcieva s-somma ta' elf sitt mija u tnax il-Ewro (€1,612). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€15,811.70 - €1,612 = €14,199.70

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€14,199.70 – 30%= €9,939.79 – 20% = €7,951.83

Ammont ta' kumpens dovut: sebgha 'telef disgha mija wiehed u hamsin Ewro u tlieta u tmenin centezmu (€7,951.83).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Il-Qorti tqis li ghalkemm dik id-decizjoni ta' Caruana Gatt et titratta l-kirjiet residenzjali, l-istess principji huma applikabbli wkoll fil-kaz ta' raba' agrikola ovvjament tenut kont ukoll tal-valur tar-raba' in kwistjoni b'dana li allura l-kumpens irid ikun in proporzjon u relatat mal-istess. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' elfejn Ewro (€2,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tilqa' l-hmistax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea bhala mhux applikabbli;

2. Tilqa' s-sittax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara li din il-Qorti m'hijiex kompetenti li tordna l-izgumbrament ta' inkwilin mill-fond ossia ghalqa fl-inhawi tal-Laring fil-limiti tas-Siggiewi;

3. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-intimati safejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

4. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimat Farrugia fuq l-ghalqa li tinsab fl-inhawi tal-Laring fil-limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' cirka 9,311 metri kwadri proprjeta' tar-rikorrenti noe, u jirrenduha impossibli lill-istess rikorrenti noe li jirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjetà;

5. Tilqa' limitatament it-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti noe ghat-tgawdija tal-proprjetà tieghu ossia tal-ghalqa li tinsab fl-inhawi tal-Laring fil-limiti tas-Siggiewi ta' kejl ta' cirka 9,311 metri kwadri kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk sejra tghaddi sabiex taghtih ir-rimedji fil-paragrafi segwenti, filwaqt li tichadha f'dik il-parti fejn titratta l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-parti tat-talba relatata mar-ripresa tal-ghalqa *de quo*;

6. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti noe b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni, u dan ai termini tal-Ligi;

7. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti noe ai termini tal-Ligi fl-ammont kumplessiv ta' disgha 'telef disgha mija wiehed u hamsin Ewro u tlieta u tmenin centezmu (€9,951.83);

8. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti noe tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' April, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' April, 2024