QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tlettax (13) ta' Ġunju 2024

Rikors Numru 243/2021 FDP

Fl-ismijiet

Joseph Abela (ID 728450M) u martu Pauline Abela (ID 788949M)

-vs-

Carmela Desira (ID 426644M) u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 20 ta' April 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *Illi permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tal-25 ta` Jannar 1988 huma xtraw u akkwistaw porzjoni diviża mill-għalqa msejjħa Ta` Mazza sive Ta` Ħajt il-Wied fil-kontrada Ta` Mazza limiti taż-Żejtun ta` kejl superfiċjali ta` 2101.5m$^2$ konfinanti mix-Xlokk ma` beni tal-eredi ta` Carmelo Pulis, mit-Tramuntana ma` beni tal-familja Mifsud u mill-Punent ma` beni ta` Giuseppe Mamo (Dok A).*

   2. *Illi l-art hija murija fuq il-Land Registry Plan hawn annessa u mmarkata bħala Dokument B.*

3. *Illi din l-art kienet mqabbla lil Joseph Desira (ID 319436M) u wara li ġie nieqes l-kirja intirtet ope legis taħt d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 mil-intimata martu.*

4. *Illi l-qbiela għal din l-art hija ta €2.91 fis-sena kif muri miċ-ċedola ta' depositu hawn annessa (Dokument C).*

5. *Illi l-esponenti inkariga lill-Perit Daniel Cordina sabiex jagħmel rapport u stima tal-istess proprjetà u fuq dan ir-rapport huwa kkalkula l-valur lokatizzju tal-istess raba` mis-sena 1988 sal-lum (Dok D).*

6. *Illi l-qbiela msemmija ma tekwiparax mal-istess valur lokatizzju u inoltre, minħabba l-protezzjoni li l-bidwi jgawdi mill-liġi m'huwiex possibbli għall-esponenti li jawmenta l-qbiela li jkun daqs jew viċin il-prezz tas-suq u lanqas li l-esponenti jirriprendi l-pussess tal-proprjetà u dan stante illi bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Art 2, 3 u 4 Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta, il-kirja hija protetta u tibqa` tipperpetwa ruħha.*

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

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

i. *Tiddikjara li għar-raġunijiet premessi u kif ser jiġu spjegati iktar fid-dettal waqt it-trattazzjoni tal-kawża, minħabba li l-inkwilin Desira huwa bidwi protett bid-dispożizzjoni tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta` Malta, ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali;*

ii. *Tagħti rimedju xieraq u opportun konsistenti u mhux limitat għad-dikjarazzjoni li l-intimata Desira m'għandhiex dritt li tibqa` tavalla ruħha mid-dispożizzjonijiet protettivi tal-liġi kif hemm dispost fil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta;*

iii. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu d-danni morali u danni materjali kif jiġu debitament likwidati minn dan il-Bord.*

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

2. Rat illi l-**Avukat tal-Istat** fl-24 ta' Mejju 2021 irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi qabel xejn, ikun xieraq li r-rikorrenti ġġibu prova tat-titolu tagħhom fuq l-għalqa msejjħa Ta' Mazza sive Ta' Ħajt il-Wied fil-kontrada Ta' Mazza limiti taż-Żejtun;*

2. *Illi barra minn hekk, ir-rikorrenti jridu jressqu prova tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li l-proprjeta' inkwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta**. Di piu' ir-rikorrenti għandhom wkoll jindikaw **id-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja**;*

3. *Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur konvenzjonali jekk meta huma xtraw l-għalqa inkwistjoni fl-1988, din l-għalqa kienet ġa suġġetta għall-kirja li kienet imħarsa bil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dawn iċ-ċirkostanzi, allura l-protezzjoni tal-kirja ma kinitx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla tagħhom stess li jixtru l-għalqa b'dik il-protezzjoni;*

4. *Illi fir-rigward **l-ewwel talba** u 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` proprjeta` 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** għandu jitqies li jmur kontra **l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;*

5. *Illi mhuwiex mistħoqq l-ilment tar-rikorrenti fejn jgħidu li huma ma jistgħux jawmentaw il-qbiela. Skont l-**artikolu 3 tal-Kap 199**, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jista' jintalab mis-sid jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tiegħu tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess parti taż-Żejtun. 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;*

6. *Illi lanqas huwa minnu li l-**Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta** jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-għalqa f`idejhom minħabba l-obbligi tar-rilokazzjoni. Anzi l-**artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta***

jsemmi għadd kbir ta` sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista` ma tiġġeddidx;

7. *Illi b'referenza* ***għat-tieni u t-tielet talba****, illi ladarba ma hemmx ksur konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu dawn it-talbiet;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

3. Rat illi fit-28 ta' Ġunju 2021, l-intimat **Carmela Desira** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi l-esponenti intimata topponi għat-talbiet attriċi kollha stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

2. *Illi, in via preliminari, l-esponenti intimata qua inkwilina mhijiex il-leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni kostituzzjonali tar-rikorrenti. Dan peress illi l-lanjanza tar-rikorrenti dwar presunt ksur tad-drittijiet fundamentali, ma tistax tiġi addebitata lill-intimata billi l-intimata ma għandha ebda kontroll jew fakultà leġiżlattiva kif jista' jkollu l-Istat;*

3. *Illi l-qbiela hija regolata minn Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u li sussidjarjament għall-punt preċedenti, l-esponenti lanqas ma tista' tinstab responsabbli u kkundannata tħallas danni konsegwenzjali jew morali kif mitluba mir-rikorrenti b'assoċjazzjoni mal-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali;*

4. *Illi konsegwentament, ir-rimedju effettiv mitlub fit-tieni talba tar-rikorrenti lanqas ma jista' b'xi mod jiġi addebitat lill-intimata, għar-raġunijiet suesposti;*

5. *Illi r-relazzjoni lokatizzja fis-seħħ dejjem eżistiet ai termini tal-Liġijiet ta' Malta in vigore u li għalhekk, anki b'ammissjoni tal-istess rikorrenti, l-intimata Carmela Desira u l-predeċessuri tagħha għandhom titolu validu fil-liġi;*

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti tirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu ta' kwalunkwe proprjetà skont l-interess ġenerali u ħtiġijiet soċjali;*

7. *Illi l-intimata dejjem aġixxiet skont il-liġi viġenti u r-rikorrenti ma għandhom ebda bażi sabiex jesiġu dikjarazzjonijiet mhux l-inqas ta' natura kostituzzjonali fil-konfront tal-esponenti li jonoraw l-obbligi legali tagħhom;*

8. *Illi dato ma non concesso li jirriżulta lil din l-Onorabbli Qorti li seħħ xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimata esponenti ma*

għandiex tinżamm responsabbli għall-presunti nuqqasijiet tal-Istat u tali dikjarazzjonijiet u eventwali likwidazzjoni ta' danni għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

9. *Għaldaqstant, l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti li filwaqt li tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju in via preliminari, tiċħad it-talbiet attriċi kif dedotti fir-rikors promotur fl-intier tagħhom billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

   Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

   Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Provi:

4. Rat id-dokumentazzjoni kollha eżebiti mir-rikorrenti mar-rikors promotur, ossija:

Dok A:	Kntratt tal-akkwist fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tal-25 ta` Jannar 1988
Dok B:	Land registry plan
Dok C:	Ċedola ta' Depositu
Dok D:	Rapport u stima tal-Perit Daniel Cordina
Dok E:	Sentenza App Inf Rik 6/93 fl-ismijiet **Joseph Abela vs Francesca Desira** deċiża fit-12 ta' Diċembru 1996

5. Rat l-affidavit ta' **Joseph Abela** ippreżentat mar-rikors promotur. (fol 25)

6. Rat illi fl-14 ta' Ġunju 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq l-art, tieħu konjizzjoni tal-istat u l-użu tal-art u tistabilixxi l-valur lokatizzju ta' l-istess art mis-sena 1988 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

7. Rat illi fl-10 ta' Jannar 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-18 ta' Jannar 2022 (fol 50).

8. Rat in-nota ppreżentata fit-12 ta' Mejju 2022 mill-Avukat tal-Istat, bis-segwenti dokumentazzjoni:

   1) Traskrizzjoni tax-xhieda ta' Malcolm Borg, datata 6 ta' April 2022, u mogħtija fil-kawża kostituzzjonali fl-ismijiet Christopher Borg et vs Avukat tal-Istat et (271/2021 LM) annessa u mmarkata bħala Dok. AS 1;
   2) Traskrizzjoni tax-xhieda ta' Malcolm Borg, datata 19 ta' Jannar 2019, u mogħtija fil-kawża kostituzzjonali fl-ismijiet Baldacchino Holdings Limited vs Avukat Ġenerali et (72/2016 MH), annessa u mmarkata bħala Dok. AS 2;
   3) Traskrizzjoni tax-xhieda ta' Malcolm Borg, datata 15 ta' Diċembru 2021, u mogħtija fil-kawża kostituzzjonali fl-ismijiet Perit Paul Camilleri et vs Mario Gauci et (677/2021 LM), annessa u mmarkata bħala Dok. AS 3;
   4) Census of Agriculture 2020 ippublikat mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-iStatistika ta' Malta, hawn anness u mmarkat bħala Dok. AS 4;

5) Artikli minn diversi gazzetti nazzjonali bħal the Times of Malta u MaltaToday pubblikati f'Marzu 2022 li juru l-importanza tal-agrikoltura f'Malta, annessi u mmarkati bħala Dok. AS 5;
6) Resoluzzjoni tal-Parlament Ewropew tas-27 ta' April 2017, annessa u mmarkata bħala Dok. AS 6;
7) Pubblikazzjoni fil-Ġurnal Uffiċċjali tal-Unjoni Ewropea datata 18 ta' Ottubru 2017, annessa u mmarkata bħala Dok. AS 7;
8) L-iStrateġija Nazzjonali ta' wara l-Pandemija tal-Covid-19 ta' Malta li ġiet ippubblikata f'Ġunju 2021, annessa u mmarkata bħala Dok. AS 8.

9. Rat illi fit-12 ta’ Mejju 2022, ġie ppreżentat l-affidavit ta’ **Silvio Desira**, iben l-intimata Carmela Desira. (fol 268)

10. Rat illi fit-12 ta Mejju 2022, daħlu domandi in eskussjoni da’ parte ta’ l-intimata Desira (fol 269), illi għalihom irrispondiet il-Perit Tekniku bil-miktub fit-28 ta’ Ġunju 2022. (fol 273)

11. Rat l-affidavit ulterjuri ta’ Joseph Abela, ippreżentat fit-28 ta’ Marzu 2022 flimkien ma’ dokumentazzjoni. (fol 302)

12. Semgħet ix-xhieda ta’ **Malcolm Borg** mogħtija in eżami u kontro eżami fit-30 ta’ Ġunju 2022.

13. Semgħet ix-xhieda ta’ Joseph Abela mogħtija in kontro eżami fis-17 ta’ Novembru 2022.

14. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta’ Silvio Desira mogħtija fit-23 ta’ Frar 2023.

15. Semgħet ix-xhieda ulterjuri ta’ Joseph Abela mogħtija in ri-eżami fil-21 ta’ Novembru 2023.

16. Rat illi fil-21 ta’ Novembru 2023, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippreżentaw u li l-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ippreżentata fit-18 ta’ Jannar 2024.

18. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fis-27 ta’ Marzu 2024.

19. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta’ l-intimata Carmela Desira ippreżentati fil-5 ta’ April 2024.

20. Rat illi fil-5 ta’ April 2024 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

21. Jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw l-art meritu tal-kawża odjerna, ossija għalqa msejjħa “Tal-Mazza”, sive “ ta’ Ħajt il-Wied”, fil-kuntrada ta’ Mazza, limiti taż-Żejtun, tal-kejl superfiċjali ta’ ċirka elfejn mija u wieħed punt ħamsa metri kwadri, u dana fil-25 ta’ Jannar tas-sena 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri. (fol 4)

22. Jirriżulta illi skond Silvio Desira, iben Carmela Desira, illi fil-proċeduri qatt ma xehdet u wisq anqas dehret, l-art kienet imqabbla lill-missieru, Joseph Desira, illi miet, u wara li miet il-kirja "intirtet" minn ommu, Carmela Desira, illi "għalhekk daħlet fi qbiela mas-sidien tal-istess għalqa sabiex aħna, bħala familja, inkunu nistgħu naħdmu l-art." (fol 268)

23. Jirriżulta li r-rikorrent ppročedew b'każ kontra l-intimat quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba li ġiet lilhom miċħuda kemm mill-Bord fis-26 ta' Mejju 1995 kif ukoll mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Diċembru 1996 (fol 18).

Ikkunsidrat

24. Jirriżulta illi, permezz tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-operazzjoni tal-Artikolu 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Desira, u jirrenduha impossibbli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjeta`, konsegwentement qed tikkontendi li dan qed jikser l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

25. Jirriżulta illi l-intimata Carmela Desira, fid-difiża tagħha, fost il-varji difiżi minnha mqajjma, insistiet illi ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellhiex tiġi mġiegħla tħallas ebda kumpens peress li nsistiet illi hija dejjem mxiet skond il-Liġi u għandha titolu validu u għalhekk ma kellhiex tiġi ppreġudikata b'tali proċeduri.

26. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimat Avukat tal-Istat, fost il-varji difiżi tiegħu, saħaq prinċipalment illi ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-Kap 199, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 ta' l-istess Konvenzjoni.

Provi

27. Jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrenti Joseph u Pauline Abela huma propretarji tal-art meritu tal-kawża odjerna, liema art huma kienu akkwistaw mingħand Antonio Pulis b'kuntratt pubbliku datat 25 ta' Jannar 1988 (fol 4).

28. Jirriżulta illi l-intimata Carmela Desira qiegħda, fil-present tokkupa l-art meritu tal-kawża odjerna, liema art hija presumibbilment okkupata b'titolu ta' qbiela, u dana abbażi tal-atti quddiem il-Bord datati 1995 u 1996 ppreżentati mir-rikorrenti flimkien mar-rikors odjern, stante illi l-intimata QATT ma ppreżentat ebda tip ta' dokument u/jew riċevuta ta' ħlas ta' qbiela.

Rapport Peritali

29. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

    Dwar l-għalqa kellha dan xi tgħid:

3. *Illi l-għalqa għandha aċċess minn mogħdija li tidħol għaliha minn Sqaq il-Wied numru 5 li tidħol għalih minn Triq il-Wied, li tibqa' sejra saż-Żejtun. Din il-mogħdija, li għandha wiċċ tal-ħamrija mballta, hija magħluqa b'rixtellu tal-pjanċi peress li hija proprjetà privata li fuqha hemm servitù ta' aċċess. L-art mertu ta' din il-kawża hija l-aħħar waħda fit-tarf ta' din il-mogħdija privata.*

4. *Illi l-art mertu tal-kawża hija għalqa ta' raba bagħli, u waqt l-aċċess l-esponenti nnutat li hija art maħruta. Ir-rappreżentant tal-intimata spjega li l-għalqa tkun miżrugħa fix-xitwa, iżda ma tkunx miżrugħa fis-sajf. L-għalqa hija mdawra b'ħitan tas-sejjiegħ fuq in-naħa tal-Lbiċ, Majjistral, u Grigal. Fuq in-naħa tax-Xlokk, id-diviżjoni mill-proprjetà adjaċenti saret permezz ta' pallets weqfin. Il-ħajt tas-sejjiegħ tal-Majjistral waqa' u ma ġiex restawrat.*

5. *Illi fl-għalqa hemm ġibjun, għall-ħażna tal-ilma tat-tisqija, b'footprint area ta' ċirka 3.3m x 3.8m. Dan il-ġibjun kien jimtela' permezz ta' ilma li jitwassal b'kanali, iżda dawn il-kanali ġarrbu ħsarat u ma għadhomx funzjonabbli. Il-ġibjun qiegħed jimtela' permezz ta' ilma li jinġab bil-bowżer u jitwassal sal-ġibjun permezz ta' sistemi ta' pajpijiet, li tinkludi inspection chamber, imqegħdin taħt l-art. Biex tintuża din is-sistema ta' irrigazzjoni jrid jinkiseb il-permess mingħand sidha.*

Dwar il-valutazzjoni ta' tali għalqa, kellha dan xi tgħid:

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll[1] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

a. *Illi jirriżulta li l-valur għal art agrikola, fis-sena 2021, huwa ferm differenti għaż-żewġ mudelli u fil-fehma tal-esponenti r-rati li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw valuri ta' art agrikola fil-2005 awmentati bl-indiċi ta' inflazzjoni għad-data ta' llum, huma wisq baxxi u ma jirriflettux verament il-valuri tas-suq ta' llum.*

a. *Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P2 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda dettaljata.*

b. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ tar-raba fit-territorji magħrufa ta' Mazza sive ta' Ħajt il-Wied, fil-kontrada ta' Mazza, iż-Żejtun, fid-data tal-20 ta' April 2021[2], liberu u frank bil-pussess battal, b'kejl kumplessiv ta' ċirka 2,101.5 metri kwadri, għall-valur ta' €150,000 (Mija u ħamsin elf Ewro) u l-valur lokatizzju għall-valur ta' €1,500 fis-sena (Elf u ħames mitt Ewro).[3]***

---

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tal-20 ta' April 2021.
[3] €125 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €150,000 ġie kapitalizzat bit-1%.

c. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2018 huwa ta’* ***€1,200 fis-sena (Elf u mitejn Ewro).***

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2013 huwa ta’* ***€700 fis-sena (Seba’ mitt Ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2008 huwa ta’* ***€395 fis-sena (Tlett mija u ħamsa u disgħin Ewro****).*

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2003 huwa ta’* ***€270 fis-sena (Mitejn u sebgħin Ewro****).*

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1998 huwa ta’* ***€59 fis-sena (Disgħa u ħamsin Ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1993 huwa ta’* ***€38 fis-sena (Tmienja u tletin Ewro).***

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1988 huwa ta’* ***€27 fis-sena (Sebgħa u għoxrin Ewro).***

j. *Illi l-art tintuża għall-iskop agrikolu u l-għelieqi huma mqabbla preżentament b’mod produttiv.*

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

30. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, filwaqt li lill-Perit Tekniku sarulha domandi in eskussjoni, dawn ma biddlux il-konklużjonijiet tagħha, u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni ‘l għaliex dina l-Qorti ma għandhiex tikkunsidrahom bħala tagħha.

<u>Każ kontra Carmela Desira</u>

31. L-intimata Desira jidher li qed itqajjem, fost id-difiżi tiegħu, l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur.

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

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

34. Jirriżulta wkoll illi l-intimata Carmela Desira saħqet illi ma għandha tbagħti ebda spejjeż.

35. 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, minn 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.

36. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimat Carmela Desira kien biss benefiċċjarja minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kien qiegħda tabbuża minnha, u għalhekk ċertament hija ma għandhiex tbagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tagħha.

Każ kontra l-Avukat tal-Istat

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur

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

38. Il-Qorti tosserva illi difiża simili tqajjmet il-kawża '**Baldacchino Holdings Limited vs L-Avukat Ġenerali et**' deċiżż 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 difiżi ġiet għal kollox skartata fiż-żewġt istanzi.

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

> *10. Il-liġi speċjali tipprovdi għall-proċedura sabiex sid il-kera jitlob l-awtorizzazzjoni sabiex ma jġeddidx il-kirja fil-każijiet li jissemmew f'dik id-dispożizzjoni. Il-Qorti tifhem li l-leġislazzjoni tagħti protezzjoni lil min juża' r-raba għal skop agrikolu. Minħabba ċ-ċokon tal-pajjiż, l-art agrikola hi limitata. Hu importanti wkoll mill-aspett soċjo-ekonomiku li fis-suq jkun hawn il-prodott Malti. Iktar ma tonqos l-art agrikola u l-bdiewa, inqas ser ikun hawn prodott frisk lokali u dan b'detriment għall-konsumatur li qiegħed ikollu jiddependi iktar fuq ħxejjex u frott importat minn pajjiżi oħra, li jfisser ukoll iktar prezzijiet għoljin. Il-bdiewa li jaħdmu l-art agrikola qegħdin jipprovdu ikel tant essenzjali. Il-Qorti żżid li l-art agrikola hi importanti wkoll għaliex tagħti lill-pajjiż benefiċċji ambjentali, iktar u iktar meta tqis l-iżvilupp sfrenat li hawn. Il-common agricultural policy stess tal-Unjoni Ewropea għandha dawn l-għanijiet:*
>
> > *• support farmers and improve agricultural productivity, ensuring a stable supply of affordable food;*
> > *• safeguard Ewropean Union farmers to make a reasonable living;*
> > *• help tackle climate change and the sustainable management of natural resources;*
> > *• maintain rural areas and landscapes across the EU;*
> > *• keep the rural economy alive by promoting jobs in farming, agri-food industries and associated sectors.*
>
> *11. Hu għalhekk fl-interess ġenerali li l-art agrikola u l-bdiewa jingħataw protezzjoni. Dan meta tikkunsidra li ħafna mill-bdiewa f'Malta jiddetjenu l-għelieqi li jaħdmu bi qbiela. Fl-imgħoddi l-bdiewa ma kinux f'qagħda finanzjarja li jixtru art agrikola u ħafna mill-kirjiet saru snin twal ilu.*
>
> *12. Il-każijiet li ssemmi l-liġi fejn sid il-kera jista' jitlob sabiex ma jġeddidx il-kera jinkludu ċirkostanzi fejn verament il-kerrej ma jkunx jistħoqqlu iktar protezzjoni. Ċirkostanzi varji li fil-parti l-kbira jindirizzaw l-obbligi tal-kerrej. Fejn il-każ jitratta dwar raba li tinħadem minn bidwi li jaqla' l-għixien tiegħu mill-art agrikola li jikri, il-Qorti ma tarax li l-problema qiegħda minħabba li l-liġi tippermetti lis-sid jitlob li ma jġeddidx il-kirja biss fil-każijiet li jissemmew fl-Art. 4 tal-Kap. 199. Mingħajr dik il-protezzjoni ħafna bdiewa jispiċċaw mingħajr art, u dan eventwalment ikollu impatt negattiv fuq il-pajjiż.*
>
> *13. Dan il-każ mhuwiex wieħed fejn il-kerrej ma jixraqlux protezzjoni ġialadarba mill-provi rriżulta li hu bidwi u juża l-art għall-iskop li hi mikrija.*
>
> *14. Din il-Qorti fis-sentenza J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et tat-23 ta' Novembru 2020 qalet:*
>
> > *"12. L-Avukat tal-Istat jkompli jgħid illi, ukoll jekk hu meħtieġ rikors taħt l-art. 4 tal-Kap. 199, dan ma jfissirx li s-sid ma jistax jieħu lura r-*

> *raba, għax l-art. 4(2) jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kiri jista', fuq talba tas-sid, ma jiġġeddidx. Dan huwa minnu; l-art. 4(2) jsemmi sitt sitwazzjonijiet fejn talba tas-sid biex jieħu lura l-pussess tar-raba għandha tintlaqa', tnejn minnhom minħabba ħtieġa tas-sid u l-erbgħa l-oħra minħabba nuqqasijiet tal-kerrej. Tnejn biss għalhekk huma s-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob li jieħu lura r-raba' bla ma jkollu jiddependi fuq dak li jkun għamel jew naqas li jagħmel il-kerrej: jekk jeħtieġ ir-raba' biex jaħdmu hu jew jekk jeħtieġ ir-raba, basta ma jkunx raba' saqwi, għall-bini. Dan ifisser li jekk is-sid ma huwiex huwa stess bidwi, jew jekk ma għandux il-kapital meħtieġ biex jibni l-art, ma jistax jieħu r-raba' lura, sakemm il-kerrej joqgħod attent li jħares il-kondizzjonijiet li trid il-liġi. Tassew, is-sid jista' jbigħ l-art lil min għandu l-kapital meħtieġ biex jiżviluppaha, u f'dak il-każ ir-restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tiegħu ma jkunux daqshekk drastiċi. Madankollu, bla ħsara għal dak li sejjer jingħad aktar 'il quddiem, xorta fil-fehma tal-qorti hemm limitazzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid li minħabba fihom ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjetà tiegħu.*
>
> *13.Tassew illi, kif fissret l-ewwel qorti, dawn ir-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".*

14.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.

15. 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".*

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

iqis li huma ġustifikati, però f'dan ukoll kellu japplika paragrafi (a) sa (ċ) tal-istess dispożizzjoni.

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

19. Il-Qorti żżid li l-Avukat tal-Istat ma ressaqx xi provi fis-sens li l-Bord ta' sikwit qiegħed jagħti deċiżjonijiet fejn jawtorizza lis-sid li jawmenta l-kera għal rati li huma diċenti. Ir-realtà hi li kirjiet agrikoli antiki regolati mill-Kap. 199 huma soġġetti għall-kera baxxa għaliex huma kirjiet li saru snin twal ilu, meta l-ħajja f'Malta kienet ferm differenti. Biżżejjed jingħad li f'dan il-każ meta fl-1967 daħal fis-seħħ Kap. 199, ir-raba kienet diġà ilha snin twal mikrija. 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 xiex dieħla, ċjoè li qed tixtri art soġġetta għall-kirja protetta. Hu minnu wkoll li l-attriċi xtrat l-art mhux biex tużaha għall-agrikoltura għaliex ma twaqqfitx għal dak l-iskop imma biex tispekula. Madankollu, b'daqshekk ma jfissirx li m'għandhiex jeddijiet. Veru wkoll li l-art xtratha bi prezz ferm vantaġġuż, u dan peress li l-kirja hi protetta. Però jibqa' l-fatt li mid-data tal-akkwist għaddew xejn inqas minn tletin sena u baqa' ma nbidel xejn. Għalhekk l-argumenti li għamel l-Avukat tal-Istat f'paragrafu 25 tar-rikors tal-appell m'għandhomx saħħa. Jibqa' fatt li tletin sena wara li l-attriċi xtrat l-art, kien biss fl-aħħar tas-sena 2022 li l-liġi ġiet emendata bl-Att XXII tal 2022. B'dik il-liġi ġew introdotti regoli ġodda dwar kif għandha tiżdied il-kera. Proċedura li ovvjament mhijiex il-meritu tal-kawża tal-lum.

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

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

<u>Drittijiet leżjonati</u>

41. Jirriżulta illi r-rikorrenti ikkontendew illi d-dritt lilhom leż kien dak ikkontemplat fl-Ewwel Artikolu ta' L-Ewwel Protokol tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 ta' l-istess Konvenzjoni.

42. 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.

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

> *20. Mhemmx 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".*

44. Abbażi ta' tali tagħlim, huwa ċar illi hemm leżjoni sofferta mir-rikorrenti abbażi ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

45. Fil-każ in eżami, ma għandu jkun hemm assolutament ebda dubju illi l-kera, ossija qbiela tal-art imħallsa fl-ammont ta' €2.91 hija waħda ridikola w irriżorja u ċertament ma tista' b'ebda tip ta' immaġinazzjoni titqies bħala li qed toħloq bilanċ bejn id-drittijiet tal-gabilott u tas-sid!

46. 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.

47. 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).*

48. 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.

49. 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. In fatti, 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.

50. 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.

51. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti abbażi ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

52. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilu 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.

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

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

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

Data ta' Leżjoni

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

57. Jirriżulta illi l-art kienet ġiet akkwistata mir-rikorrenti fil-25 ta' Jannar 1988, meta l-art kienet gia imqabbla lir-raġel tar-rikorrenti, ossija Joseph Desira.

58. Jirriżulta, għalhekk, illi kwalsiasi ksur illi jistgħu jilmentaw dwaru r-rikorrenti għandu jiskatta biss minn meta kienet tiskadi l-qbiela wara illi huwa akkwistaw l-art, ossija Awissu 1988, peress illi kien minn dakinhar illi huma kienu preklużi milli ma jġeddux il-qbiela, u għalhekk kellhom lilhom leżjonati d-dritt tagħhom bħala sidien tal-art.

59. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn Awissu tas-sena 1988 'il quddiem.

60. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fl-20 ta' April 2021, ossija qabel id-dħul tal-emendi ghall-Kap 199 li saru bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar 2023.

61. 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-każijiet kollha, però meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma hu dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

31. Il-fatt li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà li l-kera togħla sa mhux aktar minn 1.5 jew 2 fil-mija skont il-każ, u għalhekk ma tagħtix il-possibbiltà li s-sid jirċievi l-valur sħiħ fis-suq ma jfissirx b'daqshekk li ma hemmx il-proporzjon mixtieq mill-leġiżlatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien fid-dawl li l-kera tibqa' kontrollata sakemm l-inkwilin jeħtieġ protezzjoni, u l-kera tista' tiżdied kull tmien snin, għalkemm din il-Qorti tagħmilha ċara li mhix tippronunzja ruħha fuq kemm hu effettiv ir-rimedju mogħti mil-liġi billi din mhix parti mill-mertu tal-kawża.

32. F'kull każ il-problema tal-liġi però hi li ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu rċevew għaż-żmien kollu qabel id-dħul fis-seħħ 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****.*

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

63. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Awissu 1988 sa Jannar 2023, ossija erbgħa u tletin sena u ħames xhur, fejn, għal fini ta' prattiċita', ser tqis kwalsiasi kumpens fuq medda ta' erbgħa u tletin sena (34) li jibdew minn Jannar 1989 sa Jannar 2023.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

64. Dwar danni pekunarji, 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 jiġi 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."

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

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

31. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet l-Qorti hi tal-fehma li l-kalkoli xorta għandhom isiru fuq l-istimi tal-periti addizzjonali ġialadarba m'hemmx provi aħjar. Madankollu <u>mit-total ser jitnaqqas 30% għall-interess ġenerali u 50% oħra għaliex mhux magħruf kemm l-art kienet ser tkun mikrija</u> għall-perjodu kollu u kemm sid il-kera kien ser jirnexxielu jikri l-art bil-valuri 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>***

67. 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.

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

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

<u>Danni Pekunjarji</u>								
Minn	**Sa**	**Kera Percep**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Jannar	Jannar							
1989	1993	27	4		108			
1993	1998	38	5		190			
1998	2003	59	5		295			
2003	2008	270	5		1350			
2008	2013	395	5		1975			
2013	2018	700	5		3500			
2018	2023	1500	5		7500			
	Numru ta' Snin		34					
				TOTAL	14918			
			Naqqas 30%		4475.4			
		Bilanc				10442.6		
			Naqqas 50%			5221.3		
				TOTAL Danni Pekunjarji			5221.3	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1989	2023	2.33	34	79.22				
	Numru ta' Snin		34					
		TOTAL		79.22				
				Naqqas Kera Mhallsa			79.22	
				BILANC Danni Pekunjarji				5142.08
<u>Danni Non Pekunjarji</u>								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
150	34	5100						
				ZID Danni Non Pekunjarji				5100
			<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>					10242.08

70. 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.

71. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun ta’ **<u>għaxart elef, mitejn u tnejn u erbgħin Euro (€10,242).</u>**

Rimedju Ulterjuri

72. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, apparti kumpens pekunjarju u non-pekunjarju, talbu wkoll rimedju ulterjuri.

73. Il-Qorti tosserva illi sa mis-snin 1995 u 1996, ir-rikorrenti ippruvaw jieħdu lura l-art meritu tal-kawża odjerna, iżda dana ġie lilhom miċħud minħabba fil-liġijiet kif eżistenti dak iż-żmien.

74. Il-Qorti tosserva wkoll illi l-Avukat tal-Istat ressaq varji xhieda bil-għan illi titressaq prova dwar il-ħtieġa tal-Liġijiet kif redatti mill-Leġislatur u illi huma meritu tal-kawża u l-ilment odjern.

75. Il-Qorti hawnhekk tirrileva illi, filwaqt illi huwa minnu illi l-Gvern għandu jagħmel l-għan tiegħu illi jipproteġi l-biedja w l-prodott li joħroġ minn tali biedja, il-Qorti tifhem illi tali protezzjoni għandha tingħata liċ-ċittadini Maltin illi jaħdmu bħala bdiewa fuq bażi 'full time' fejn huma jiddependu mill-għixien tagħhom bħala bdiewa.

76. Il-Qorti, madanakollu, tosserva illi ċertament tali protezzjoni ma għandhiex tiġi estiża wkoll għal min jagħmel użu ta' għalqa għal skopijiet rikreattivi w unikament sabiex ikunu jistgħu jqattgħu ftit ħin għal kwiet ġewwa l-għalqa tagħhom, 'il bogħod minn kulħadd, sabiex inessi ftit l-inkwiet tal-ħajja – dana ma jistax jitqies bħala attivita' illi għandha tiġi protetta mill-leġislatur u l-Liġi.

77. Użu ta' l-art f'tali sens, bħalma jidher ċar fil-każ odjern, huwa użu prettament għal raġunijiet rikreazzjonali, u għalhekk ma jimmeritax illi dina l-Qorti tipproteġi tali tip ta' qbiela mid-dritt tas-sid illi jirriprendi lura l-art illi hija leġittimament tagħhom.

78. Għalhekk, il-Qorti ser tordna sabiex, sa żmien tlett xhur mil-lum, l-intimata Carmela Desira tivvaka minn ġewwa l-art meritu tal-kawża odjerna, wara liema trapass ta' żmien, ir-rikorrenti huma intitolati jirriprendu lura l-pussess tal-art kif inhi dak il-ħin.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

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

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata Carmela Desira.

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-intimata Carmela Desira għall- għalqa msejjħa Ta` Mazza sive Ta` Ħajt il-Wied fil-kontrada Ta` Mazza limiti taż-Żejtun ta` kejl superfiċjali ta` 2101.5$m^2$ konfinanti mix-Xlokk ma` beni tal-eredi ta` Carmelo Pulis, mit-Tramuntana ma` beni tal-familja Mifsud u mill-Punent ma` beni ta` Giuseppe Mamo, u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

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

Tilqa’ t-<u>Tieni Talba</u> u:

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossija l-Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijet tas-sid u tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni u dan ai termini tal-liġi.

Tiddikjara illi l-intimata Carmela Desira ma għandhiex tibqa’ tibbenefika mid-dritt mogħti lilha mil-Liġi w il-qbiela qiegħda tiġi terminata minnufih b’dan illi l-istess Carmela Desira w il-familja tagħha għandha tivvaka minn tali art sa mhux aktar tard minn tlett (3) xhur mil-lum.

Tilqa’ t-<u>Tielet Talba</u> u:

Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti huwa fl-ammont ta’ **<u>għaxart elef, mitejn u tnejn u erbgħin Euro (€10,242)</u>**.

Tikkundana lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont totali ta’ **<u>għaxart elef, mitejn u tnejn u erbgħin Euro (€10,242)</u>**, bl-imgħax legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat għajr għal dawk tal-intimata Carmela Desira, illi għandhom jibqgħu a kariku tagħha.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur