QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Erbgħa u għoxrin (24) ta' Settembru 2024

Rikors Numru 472/2021 FDP

Fl-ismijiet

Elizabeth Bianchi (K.I. 248750 M)

Vs
Avukat tal-Istat

Rita Curmi (K.I 6853 G)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 15 ta' Lulju 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

   i. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja uniku tal-għalqa u tar-razzett tal-kejl ta' circa tlettax il-elf u ħames mija metru kwadru (13,500 m2), liema proprjeta' hija magħrufa bħala "Ta' Gherxia" fl-inħawi ta' Wied il-Mielaħ, fil-limiti tal-Għarb, Għawdex, u hija indikata bl-aħmar fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala **'Dokument A'**.*

   ii. *Illi l-għalqa in kwistjoni kienet proprjeta' ta' Markiża Adelina Victoria De Piro Macpherson ossia kuġina tan-nannu tar-rikorrenti kif ukoll il-parrina tar-rikorrenti Elizabeth Bianchi.*

   iii. *Illi l-imsemmija Markiża Adelina Victoria De Piro Macpherson mietet fil-25 ta' Mejju 1962 u l-proprjeta' tagħha f'Għawdex ddevolva skont testment fuq r-rikorrenti b'legat, u dan skont testment tat-13 ta' Awwissu 1956 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza, hawn anness u mmarkat bħala **'Dokument B'.***

iv. *Illi d-denunzja tal-imsemmija Markiża Adelina Victoria De Piro Macpherson ġiet debitament denunzjata lil Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja numru 1683/62, kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dokument C'.***

v. *Illi l-istess għalqa ilha mqabbla għal ħafna snin ossia ġenerazzjonijiet lil antekawża tal-intimata Rita Curmi, bil-qbiela annwali ta' disa' ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu* ***(€9.22)*** *fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena b'lura, kif jirriżulta mill-kopja ta' waħda mir-riċevuti hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dokument D****;*

vi. *Illi ġialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandha l-intimata Curmi huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap.199 tal-Liġijiet ta' Malta fir-relazzjonijiet ġuridiċi bejn is-sidt u l-inkwilina.*

vii. *Illi l-valur tal-proprjeta' de quo huwa ta' circa* ***€1,000,000****. Għalhekk, il-proprjeta' għandha valur lokatizzju sostanzjali u b'hekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss* ***€9.22*** *fis-sena, ċertament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizzju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizzju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidt l-għalqa u l-intimata Curmi bħala gabillotta tal-istess proprjeta'.*

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

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

x. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullita' fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja li biha ħwejġu jkunu mgħobbija.*

xi. *Illi għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tiegħu b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġusitifikata, 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.*

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

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

xiv. *Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tista'qatt tittermina l-qbiela tar-raba peress illi minkejja li l-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi r-rikorrenti hija kostretta tkompli tirċievi l-qbiela irriżorja ta'* ***€9.22c*** *fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' mill-inqas* ***€1,000,000.***

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

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

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

xviii. *Illi gialadarba r-rikorrenti qiegħda isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'* ***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.***

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

xx. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidt għall-użu tal-proprjeta' tagħha stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidt li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni*

*Ewropea **(vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).***

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

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

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

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

1) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata **Rita Curmi (K.I 6853 G)** għar-raba tal-kejl ta' circa tlettax il-elf u ħames mija (13,500 m2), liema proprjeta' hija magħrufa bħala "Ta Gherxia" fl-inħawi ta' Wied il-Mielaħ, fil-limiti tal-Għarb, Għawdex u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.*

2) ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà*

tagħha ossia tar-raba tal-kejl ta' circa tlettax il-elf u ħames mija (13,500 m2), liema proprjeta' hija magħrufa bħala "Ta Gherxia" fl-inħawi ta' Wied il-Mielaħ, fil-limiti tal-Għarb, Għawdex, lilhom mqabbla għal deċenni sħaħ lill-antekawża tal-intimata Curmi bil-qbiela ta' ***€9.22c*** *pagabbli kull 15 ta' Awwissu, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

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

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

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

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

2. Rat illi l-**Avukat tal-Istat** fit-18 ta' Ottubru 2021 irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi preliminarjament, ikun xieraq li r-rikorrenti ġġib l-aħjar prova tat-titolu tagħha fuq l-fond mertu tal-kawża u ċioè tal-għalqa u r-razzett tal-kejl ta' circa tlettax-il elf u ħames mitt metru kwadru (13,500 m^2) liema proprjetà hija magħrufa bħala "Ta' Gherxia" fl-inħawi ta' Wied il-Mielaħ, fil-limiti tal-Għarb, Għawdex. Di più, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti għandha* ***wkoll tindika d-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja u trid ġġib l-aħjar prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond mertu ta' din il-kawża;***

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

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

4. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, jingħad illi r-rikorrenti* ***ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi kellha titolu*** *fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Di più, tajjeb li jingħad li mir-rikors*

promotur jidher li r-rikorrenti akkwistat il-fond agrikolu inkwistjoni b'permezz ta' ***legat fl-1962*** *u għalhekk f'dan ir-rigward l-esponent jagħmel referenza għas-sentenza tal-kawża fl-ismijiet* ***Francis sive Frankie Buttigieg v. Avukat Ġenerali et***[1] *mogħtija fid-29 ta' Ottubru 2020 minn din l-Onorabbli Qorti, kif diversament preseduta;*

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

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

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

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

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

10. *Illi fir-rigward* ***tal-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta,*** *l-esponent jirrileva li tali Artikolu ma jżommx jew ma jwaqqafx lill-*

[1] Rik. 245/19 GM, mhux appellata.

partijiet konċernati milli jilħqu ftehim kif ingħad iżjed 'l fuq, jew illi jirrikorru għall-mekkaniżmi legali maħsuba fl-istess Kap. 199. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriża tal-fond de quo;

11. *Illi safejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka t-tħaddim tal-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta** fuq is-saħħa tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan ma jistax jiġi mistħarreġ. Dan qiegħed jingħad għaliex skont l-**Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, ebda ħaġa f`dan l-artikolu m`għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta` xi ħaġa safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta` kirja;*

12. *Illi f`kull każ ir-rikorrenti ma ġarrbet l-ebda ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta` ġidha taħt l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed ikun jista` jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża` minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta` esproprijazzjoni ta` xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta** r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet kollha tagħha fuq il-ġid inkwistjoni. Tant hu hekk, li l-**Artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** jsemmi lista sħiħa ta` ċirkostanzi ta` meta sid ta` art agrikola jista` jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b`hekk tiġi lura għandu;*

13. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta` 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 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu jitqies li jmur kontra **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;*

14. *Illi dwar l-ilment mibni fuq **l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u l-**Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi*

għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma` xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

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

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

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

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat illi fit-2 ta' Novembru 2021, l-intimata **Rita Curmi** irrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

1. Illi l-esponenti mhix leġittimu kontradittur u għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti; anke għaliex l-istess esponenti ma tirrispondix dwar il-validita o meno ta' liġi;

2. Illi fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti għandha tipprova fit-termini tal-liġi illi l-proprjeta' de quo hija soġġetta għal kirja li hija regolata bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta kif minnha allegat;

3. Illi fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti għandha tressaq prova li hija ma kellhiex rimedju effettiv, ordinarju u/jew alternattiv biex tindirizza l-lanjanzi epurati minnha f'din il-kawża. Fin-nuqqas ta' tali prova, u dejjem fl-umli fehma tal-esponenti, din l-Onorabbli Qorti għandha toqgħod lura milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;

4. Illi fir-raba' lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti qed tgawdi l-proprjeta' in kwestjoni b'titolu validu fit-termini tal-liġi;

5. *Illi fil-ħames lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti ma tista' qatt twieġeb għall-applikazzjoni u/jew konsegwenzi ta' liġi li hija valida u viġenti u li hija tista' tkun qed tużufruwixxi minnha; u l-ebda ċittadin m'hu mistenni li jsofri xi konsegwenza sempliċiment għaliex huwa jkun qed jagħmel użu minn tali liġi;*

6. *Illi fis-sitt lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti ma għandha tagħti l-ebda kumpens u/jew danni u/jew spejjeż u/jew imgħax lir-rikorrenti kif mitlub; u dana kif ser jirriżulta aħjar fit-trattazzjoni ta' din il-kawża;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.*

Għaldaqstant u għal dawn ir-raġunijiet kollha, u għal dawk ir-raġunijiet li ser jirriżultaw fil-mori ta' din il-proċedura, l-esponenti titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.

Bl-ispejjeż.

Provi:

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

- **Dok. A.** Pjanta tal-għalqa in kwistjoni
- **Dok. B.** Testament tat-13 ta' Awwissu 1956 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza
- **Dok. C.** Denunzja Numru 1683
- **Dok. D.** Riċevuta tal-ħlas
- **Dok. E.** Estratt tar-Reġistru Elettorali

5. Rat l-affidavit tar-raġel tar-rikorrenti **Ralph Bianchi** ippreżentat mar-rikors promotur. (fol 6)

6. Rat id-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat illi saru fl-24 ta' Mejju 2022 (fol 84) li għalihom irrispondiet il-Perit Tekniku fl-20 ta' Settembru 2022. (fol 92)

7. Semgħet ix-xhieda ta' **Josef Agius**, rappreżentant tal-Awtorita' tal-Artijiet, mogħtija fl-4 ta' Ottubru 2022 flimkien ma' dokumentazzjoni. (fol 112)

8. Rat id-dokument eżebit mir-rikorrenti fit-3 ta' Novembru 2022, li huwa l-istess bħal dak eżebit mix-xhud fis-seduta tal-4 ta' Ottubru 2022.

9. Rat in-nota ppreżentata fit-23 ta' Novembru 2022 mill-Avukat tal-Istat, bis-segwenti dokumentazzjoni: (fol 116 sa 191)

1) Resoluzzjoni tal-Parlament Ewropew tas-27 ta' April 2017.
2) Pubblikazzjoni fil-Ġurnal Uffiċċjali tal-Unjoni Ewropea datata 18 ta' Ottubru 2017.
3) Census of Agriculture 2020 ippubblikat mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-iStatistika ta' Malta.
4) Rakkomandazzjoni tal-Kummissjoni Ewropeja rigward l-istrateġija ta’ Malta relatata mal-CAP, ippubblikata fit-18 ta’ Diċembru 2020.

10. Semgħet ix-xhieda ta’ **Ralph Bianchi** mogħtija in kontro eżami fil-15 ta’ Novembru 2023.

11. Rat l-affidavit ta’ **Rita Curmi**, ippreżentat fis-27 ta’ Novembru 2023. (fol 204)

12. Rat id-dokument eżebit mir-rikorrenti fis-6 ta’ Frar 2024, ossija lista ta’ qbiela mħallsa lir-rikorrenti minn Rita Curmi sa mis-sena 1984 sas-sena 2020. (fol 206)

13. Rat illi fid-29 ta’ Frar 2024, il-Qorti ddikjarat il-provi magħluqa u l-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ppreżentata fit-8 ta’ Marzu 2024.

15. Rat illi fl-4 ta’ Ġunju 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza bil-fakolta lill-intimati sabiex jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub sa’ l-aħħar ta’ Awissu 2024.

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

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Rita Curmi, għalkemm ppreżentata tardivament fit-12 ta’ Settembru 2024.

Fatti tal-każ

18. Jirriżulta li r-rikorrenti wirtet l-art meritu tal-kawża odjerna mingħand il-Markiża Adelina Victoria De Piro Macpherson sa mill-25 ta’ Mejju 1962, wara illi mietet l-istess Markiża.

19. Jirriżulta illi l-art meritu tal-kawża odjerna hija għalqa u tar-razzett tal-kejl ta’ circa tlettax il-elf u ħames mija metru kwadru (13,500 m2), liema proprjeta’ hija magħrufa bħala “Ta Gherxia” fl-inħawi ta’ Wied il-Mielaħ, fil-limiti tal-Għarb, Għawdex

20. Jirriżulta illi l-intimata Rita Curmi, u l-antenati tagħha, ilhom jokkupaw tali art b’titolu ta’ qbiela għal ħafna snin, fejn Rita Curmi tistqarr li tiftakar lin-nannu tagħha jaħdimha.

21. Ma jirriżultax illi r-rikorrent qatt ipproċedew quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta’ Raba.

Ikkunsidrat

22. 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 Curmi, 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).

23. Jirriżulta illi l-intimata Rita Curmi, 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.

24. 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

25. Jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrenti Elizabeth Bianchi hija propretarja tal-art meritu tal-kawża odjerna, liema art hija kienet wirtet mingħand il-Markiża Adelina Victoria De Piro Macpherson.

26. Jirriżulta illi l-intimata Rita Curmi qiegħda, fil-present tokkupa l-art meritu tal-kawża odjerna b'titolu ta' qbiela, u dana kif anke kkonfermat mir-raġel tar-rikorrenti, Ralph Bianchi w l-elenku tal-ħlasijiet riċevuti ppreżentati mir-rikorrenti. (fol 206)

Rapport Peritali

27. 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:

> 2. *Illi l-art in kwistjoni tinsab fl-inħawi ta' Wied il-Mielaħ, fil-limiti tal-Għarb, Għawdex, f'żona agrikola, qrib il-kosta tat-Tramuntana ta' Għawdex, b'kejl superfiċjali ta' ċirka 13,500 metru kwadru, jiġifieri ċirka tnax-il tomna. L-għelieqi għandhom aċċess minn Triq Ta' Wied il-Mielaħ, li għandha wiċċ tal-konkos, li mir-raħal tal-Għarb twassal sat-Tieqa ta' Wied il-Mielaħ. L-art hija aċċessibbli mit-triq pubblika, min-naħa tan-Nofsinhar, permezz ta' pont li jgħaddi minn fuq il-wied.*
>
> 3. *Illi l-art mertu tal-kawża hija ħarġa raba bagħli ta' għelieqi dojoq u mtarrġin, b'partijiet minnhom bi blat fil-wiċċ. Waqt l-aċċess l-esponenti nnutat li l-art hija kważi kollha maħduma għall-produzzjoni tal-qamħ. Il-parti l-kbira tal-għelieqi għandhom pendil ta' aktar minn 11%. Pereżempju, l-għalqa ta' ħdejn id-daħla mill-aċċess pubbliku, meta taqbeż il-pont, għandha pendil ta' ċirka 23%, hekk kif dikjarat fuq iċ-ċertifikat[2] tar-reġistrazzjoni tar-raba maħruġ mill-Agriculture and Rural Payments Agency (ARPA). Pendil qawwi fil-wiċċ tar-raba' jista' joħloq diffikultajiet biex din tinħadem. Barra minn hekk, l-art hija esposta għal*

[2] Land Parcel Identification System (LPIS - IACS).

irjieħ, anke minn fuq il-baħar, li jirriżulta fin-nuqqas ta' siġar fuq dawn l-għelieqi u l-inħawi tal-madwar.

4. *Illi hemm aċċess li mit-triq pubblika jwassal sal-istruttura, li tinsab mibnija f'nofs din l-art, u l-bir taħt l-art. L-istrutturi fuq din l-art huma mqassmin b'dan il-mod:*

   Binja mibnija fuq żewġ sulari ta' kejl estern ta' ċirka 5.7m x 5.9m, jiġifieri footpint area ta' ċirka 33.5 metri kwadri;

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[3] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:*
>
> a. *Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P2 anness) peress li r-riċerka li saret hija waħda ddettaljata u bbażata fuq artijiet tal-istess natura.*
>
> b. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ tar-raba', bl-istruttura ta' żewġ sulari fuqu u l-bir, fit-territorji magħrufa bħala "Ta' Għerxia" fl-inħawi ta' Wied il-Mielaħ, fil-limiti tal-Għarb, Għawdex, fid-data tal-15 ta' Lulju 2021[4], liberu u frank bil-pussess battal, b'kejl kumplessiv ta' ċirka 13,500 metru kwadru, jiġifieri ċirka tnax-il tomna, għall-valur ta' €310,500 (Tlett mija u għaxart elef u ħames mitt ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €3,105 fis-sena (Tlett elef, mija u ħames ewro).[5]***
>
> c. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta'* ***€1,922 fis-sena (Elf, disa' mija u tnejn u għoxrin ewro).***
>
> d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€1,402 fis-sena (Elf, erba' mija u żewġ ewro).***
>
> e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***€1,024 fis-sena (Elf, u erbgħa u għoxrin ewro).***
>
> f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€747 fis-sena (Seba' mija u sebgħa u erbgħin ewro).***
>
> g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€545 fis-sena (Ħames mija u ħamsa u erbgħin ewro).***
>
> h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* ***€398 fis-sena (Tlett mija u tmienja u disgħin ewro).***

---

[3] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[4] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tal-15 ta' Lulju 2021.
[5] €258.75 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €310,500 ġie kapitalizzat bil-1%.

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta'* ***€291 fis-sena (Mitejn u wieħed u disgħin ewro).***

j. *Illi l-art qed tintuża għal skop agrikolu.*

k. *Illi xi ħitan tas-sejjiegħ huma imwaqqgħin u mitluqin u għandhom bżonn tiswijiet.*

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

28. 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 Rita Curmi</u>

29. L-intimata Curmi jidher li qed tqajjem, fost id-difiżi tiegħu, l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur.

30. 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 kuntradditturi. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

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

32. Jirriżulta wkoll illi l-intimata Rita Curmi saħqet illi ma għandha tbagħti ebda spejjeż.

33. 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.

34. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimata Rita Curmi 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

35. 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.

36. 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-12 ta' Lulju 2023, fejn tali difiżi ġiet għal kollox skartata fiż-żewġt istanzi.

37. 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".*

15. M'hemmx dubju li €19.80 fis-sena għall-kiri ta' art agrikola li fiha kejl ta' 8,832 metri kwadri hi rraġonevoli, u m'hemmx għalfejn parir ta' perit sabiex tasal għal dik il-konklużjoni. Hu veru li skont l-Art. 3 tal-Kap. 199 m'hemm xejn x'iżomm lis-sid u lill-kerrej milli jiftehmu fuq kondizzjonijiet ġodda bil-miktub. Kondizzjonijiet li jistgħu jinkludu żieda fil-kera. Però fejn ma jseħħx ftehim, dik id-dispożizzjoni ma toffrix garanzija lis-sid li jekk jagħmel il-proċedura ser jibda jirċievi kera xierqa. Rilevanti wkoll li kien fl-1972 li dik id-dispożizzjoni ġiet emendata l-aħħar.

16. Qabel daħal fis-seħħ l-Att numru XXII tal-2022, l-Art. 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 kien jipprovdi li l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ma jistax jipprovdi għall-kondizzjonijiet ġodda jekk:

> *"(ċ) dawk il-kondizzjonijiet ġodda ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal".*

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

18. Il-kera baxxa li huma intitolati għaliha sidien il-kera qiegħed joħloq nuqqas ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat. Il-piż qiegħed iġorru kollu s-sid. L-Art. 3(2)(ċ) ma kienx joffri rimedju adegwat li jiggarantixxi li s-sid jirċievi kera xierqa u fl-istess ħin iżomm bilanċ mal-interess ġenerali. Tant hu hekk li wara ħafna snin, il-leġislatur emenda l-liġi. Lanqas m'hemm xi provi li jindikaw li fl-inħawi fejn tinsab l-art meritu tal-kawża, hemm għelieqi paragunabbli ma' dik mertu tal-kawża li tagħti lis-sidien qbiela xierqa. Dan apparti li l-Qorti tistqarr li ma kien faċli xejn li jsir eżerċizzju bħal dak li jissemma fl-Art. 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 fis-sens li jsir paragun ma' "kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira". Dan meta ma jeżistix reġistru li fihom jiġu reġistrati

kirjiet ta' għelieqi. Inoltre, lanqas ma tista' toffri soljev il-kera li jitlob il-Gvern għall-kiri ta' għelieqi meta r-rati huma wkoll baxxi. Il-periti addizzjonali spjegaw li fl-2000 il-kera ta' raba mill-Gvern kien €9.32 għal kull tomna. Komplew, "F'dan ix-xenarju, ir-rata tar-raba bagħli ġiet modifikata għal bejn 10 u 15 Ewro kull tomna kull sena, skont il-kundizzjoni tar-raba" (fol. 186). Qalu wkoll li, ".... f'dan il-każ, mil-lat agrikolu dan ikun €13 kull tomna (jiġifieri 1124 metru kwadru kull sena)". Il-Qorti ma tistax tara li llum il-ġurnata sid privat ta' art agrikola ser jikriha b'kera ta' €13 fis-sena għal tomna raba'.

19. Il-Qorti żżid li l-Avukat tal-Istat ma ressaqx xi provi fis-sens li l-Bord ta' sikwit qiegħed jagħti deċiżjonijiet fejn jawtorizza lis-sid li jawmenta l-kera għal rati li huma diċenti. Ir-realtà hi li kirjiet agrikoli antiki regolati mill-Kap. 199 huma soġġetti għall-kera baxxa għaliex huma kirjiet li saru snin twal ilu, meta l-ħajja f'Malta kienet ferm differenti. Biżżejjed jingħad li f'dan il-każ meta fl-1967 daħal fis-seħħ Kap. 199, ir-raba kienet diġà ilha snin twal mikrija. 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.

38. 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>

39. 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.

40. 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.

41. 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 tgħid:

> *20. M'hemmx dubju li r-restrizzjonijiet huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi. Però hu ċert li m'huwiex jingħata kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li ma tkunx wisq tant inqas minn dik li kienu jdaħħlu sidien il-kera kieku krew ir-raba għal skop agrikolu fis-suq ħieles. Illum il-mod kif tiżdied il-qbiela hu differenti wara li fit-8 ta' Frar 2023, daħlu fis-seħħ l-emendi li saru bl-Att XXII tal-2022. Illum hemm mekkaniżmu ġdid kif tiżdied il-kera tar-raba għal użu agrikolu, li però mhuwiex oġġett ta' din il-kawża.*
>
> *21. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tikkonkludi li matul il-perjodu rilevanti, il-kera baxxa twassal għall-ksur tal-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Fir-rigward tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni fis-sentenza* ***J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et,*** *din il-Qorti diġà spjegat kif japplika għall-każijiet simili:*
>
>> *"L-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jħarisx lis-sid biss minn "żvestiment" totali tad-drittijiet u interessi tiegħu fuq il- proprjetà. Li jgħid l-art. 37 hu illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma għandu jinkiseb mingħajr kumpens xieraq. Il-ius possidendi tas-sid huwa ċertament interess fi jew dritt fuq proprjetà u għalhekk it-teħid ta' dak id-dritt jintlaqat bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni".*
>
> *22. Għal dak li jirrigwarda l-ilment relatat ma' allegat ksur tal-Artikoli 39 tal-Kostituzzjoni u 6 tal-Konvenzjoni, fis-sentenza* ***J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et*** *diġà ddeċidiet dwar il-jedd ta' aċċess bħala fergħa tal-jedd fundamentali għal smigħ xieraq. Il-Qorti ser tillimita ruħha biex tirriproduċi dak li diġà qalet f'dik is-sentenza:*
>
>> *"17.Tassew illi l-jedd ta' aċċess għal qorti bħala fergħa tal-jedd għal smigħ xieraq ma jagħtix jedd illi l-qorti tapplika liġi sostantiva favorevoli għal min jidher quddiemha, għax wara kollox liġi favorevoli għal parti tkun sfavorevoli għall-parti l-oħra. Madankollu, jekk is-sid għandu jedd għal dħul fuq il-proprjetà tiegħu li jkun għallinqas paragonabbli ma' dak li jagħti s-suq ħieles, meqjus ukoll il-fattur soċjali, ikun inutli li għandu jedd li jadixxi qorti li ma għandhiex setgħa tagħtih ir-rimedju li jeħtieġ. Fil-każ ta' llum, għalkemm, kif rajna, jista' jkun hemm ċirkostanzi fejn is-sid jista' jingħata mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' rimedju xieraq, dawk iċ-ċirkostanzi huma*

> *x'aktarx eċċezzjonali u ma jistax għalhekk jingħad illi s-sid għandu garantit aċċess għal tribunal li sejjer jagħtih rimedju sħiħ u biżżejjed".*

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

43. Fil-każ in eżami, ma għandu jkun hemm assolutament ebda dubju illi l-kera, ossija qbiela tal-art imħallsa fl-ammont ta' €9,22 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!

44. Dana huwa wkoll jingħad stante illi 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.

45. 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).*

46. 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.

47. 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.

48. 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.

49. 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.

<u>Kumpens</u>

50. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilha rimedji xierqa u opportuna sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

51. 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.

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

53. Jirriżulta li r-rikorrenti talbet 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

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

55. Jirriżulta illi l-art kienet intirtet mir-rikorrenti fis-sena 1962 u minn dakinhar kienet qed tirċievi qbiela minghand l-antenati ta' l-intimata Curmi.

56. Jirriżulta, illi fil-każ odjern, il-ksur qiegħed jiġi misjub a tenut tal-Konvenzjoni, u għalhekk kwalsiasi ksur illi jistgħu jilmentaw dwaru r-rikorrenti għandu jiskatta biss minn meta daħlet in vigore l-Konvenzjoni f'Malta, ossija 30 ta' April 1987.

57. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju tas-sena 1987** 'il quddiem.

58. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fil-15 ta' Lulju 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.

59. 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-każiijiet kollha, però meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma hu dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.*
>
> *31. Il-fatt li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà li l-kera togħla sa mhux aktar minn 1.5 jew 2 fil-mija skont il-każ, u għalhekk ma tagħtix il-possibbiltà li s-sid*

jirċievi l-valur sħiħ fis-suq ma jfissirx b'daqshekk li ma hemmx il-proporzjon mixtieq mill-leġiżlatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien fid-dawl li l-kera tibqa' kontrollata sakemm l-inkwilin jeħtieġ protezzjoni, u l-kera tista' tiżdied kull tmien snin, għalkemm din il-Qorti tagħmilha ċara li mhix tippronunzja ruħha fuq kemm hu effettiv ir-rimedju mogħti mil-liġi billi din mhix parti mill-mertu tal-kawża.

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

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

61. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Jannar 2023, ossija ħamsa u tletin sena u tmien xhur, fejn, għal fini ta' prattiċita', ser tqis kwalsiasi kumpens fuq medda ta' ħamsa u tletin sena (35) li jibdew minn Jannar 1988 sa Jannar 2023.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

62. 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."

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

64. 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 mit-total ser jitnaqqas 30% għall-interess ġenerali u 50% oħra għaliex mhux magħruf kemm l-art kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu u kemm sid il-kera kien ser jirnexxielu jikri l-art bil-valuri lokatizzji għoljin li taw il-periti addizzjonali.* ***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***

65. 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.

66. 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' hamsa u tletin sena, il-kumpens għal danni non pekunjarju annwali għandu jkun ta' mija u ħamsin Euro (€150).

67. 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:

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Percep**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Jannar	Jannar							
1988	1992	291	4		1164			
1992	1997	398	5		1990			
1997	2002	545	5		2725			
2002	2007	747	5		3735			
2007	2012	1024	5		5120			
2012	2017	1402	5		7010			
2017	2023	1922	5		9610			
	Numru ta' Snin		35					
				TOTAL	31354			
			Naqqas 30%		9406.2			
		Bilanc				21947.8		
			Naqqas 50%			10973.9		
				TOTAL Danni Pekunjarji			10973.9	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1989	2020	9.22	31	285.82				
	Numru ta' Snin		31					
		TOTAL		285.82				
				Naqqas Kera Mhallsa			285.82	
				BILANC Danni Pekunjarji				10688.08
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
150	35	5250						
				ZID Danni Non Pekunjarji				5250
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					15938.08

68. 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.

69. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun ta' **<u>ħmistax-il elf, disgħa mija u tmienja u tletin Euro (€15,938).</u>**

Rimedju Ulterjuri

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

71. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti ilha propretarja ta' dina l-art sa mis-sena 1965 u ilha minn dakinhar f'posizzjoni illi ma tistax tgawdi fi sħiħ il-propjeta' tagħha riżultat tal-leġislazzjoni illi issa nstab illi kien leżiv għad-drittijiet tagħha bħala sid.

72. Il-Qorti tosserva wkoll illi, fix-xhieda tiegħu, Ralph Bianchi saħaq illi huma jridu jieħdu lura l-art sabiex ikunu jistgħu jiddisponu minnha kif jixtiequ huma.

73. Il-Qorti tqis illi, filwaqt illi huwa minnu illi l-Gvern, kif saħaq l-Avukat tal-Istat, 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.

74. 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.

75. Filwaqt illi huwa minnu illi l-art tinżera qamħ, din il-Qorti ma tistax ma' tosservax illi tali prodott ċertament huwa lanqas impenjattiv fil-qasam tal-biedja sabiex jitrabba, stante illi ma jeħtieġ assolutament ebda intervent da' parte ta' l-intimata, filwaqt illi l-Qorti hija ċerta illi dana jfisser illi l-użu aħħari ta' tali art ma kienx wieħed agrikolu iżda wieħed ta' rikreazzjoni taħt il-pretest ta' użu agrikolu.

76. Użu ta' l-art f'tali sens ma jimmeritax illi dina l-Qorti tipproteġi tali tip ta' qbiela mid-dritt tas-sid illi jirriprendi lura l-art illi hija leġittimament tagħhom.

77. Għalhekk, il-Qorti ser tordna sabiex, sa żmien tlett xhur mil-lum, l-intimata Rita Curmi 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;

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata Rita Curmi.

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

Tilqa' l-**<u>Ewwel Talba</u>** 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 Rita Curmi għall-għalqa u tar-razzett tal-kejl ta' circa tlettax il-elf u ħames mija metru kwadru (13,500 m2), liema proprjeta' hija magħrufa bħala "Ta Gherxia" fl-inħawi ta' Wied il-Mielaħ, fil-limiti tal-Għarb, Għawdex 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 Rita Curmi ma għandhiex tibqa' tibbenefika mid-dritt mogħti lilha mil-Liġi w il-qbiela qiegħda tiġi terminata minnufih b'dan illi l-istess Rita Curmi 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>ħmistax-il elf, disgħa mija u tmienja u tletin Euro (€15,938)</u>**.

Tikkundana lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont totali ta' **<u>ħmistax-il elf, disgħa mija u tmienja u tletin Euro (€15,938)</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 Rita Curmi, illi għandhom jibqgħu a kariku tagħha.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur