QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 3 ta' Ottubru 2024

Kawza Numru: 1
Rikors Numru:- 671/2021JVC

Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto K.I. 816157(M)

vs

(i)Emanuel Azzopardi K.I. 844757(M)
(ii)Anthony Buhagiar K.I. 244454(M)
(iii)Carmelo Buhagiar K.I. 449055(M)
(iv)Paul Buhagiar (K.I. 586552(M)
(v)L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto li jaqra kif isegwi:

1. ‘Illi r-rikorrenti hija l-proprjietarja ta’ zewg porzjonijiet art imsejha “Ta’ Grasi” sive “Ta Girasi” sive “Ta’ Iddolf” fil-limiti ta’ Rabat Malta ta’ cirka 7,670 metri kwadri u 22,105 metri kwadri inkluz ir-razzett ossia farmhouse li tinsab fuq l-porzjon l-ahhar imsemmi u dan skont kif jirrizulta ahjar fil-pjanta hawn annessa u mmarkata **Dok MD1.**
2. Illi l-proprjeta’ mertu ta’ din il-kawza kienet proprjeta’ parafernali ta’ omm ir-rikorrenti u cioe’ Maria Theresa Deguara Caruana Gatto nee’ Apap Bologna kif jirrizulta mid-denunzja numru 93 tal-1953 wara l-mewt ta’ Maria Gandolfo Caruana Gatto hawn annessa bhala **Dok MD2** liema denunzja giet debitament registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.
3. Illi din il-proprjeta’ giet ghand ir-rikkorenti u hutha Paul u Henry f’ishma indaqs permezz ta’ wirt minghand ommhom Maria Theresa Deguara Caruana Gatto nee` Apap Bologna li mietet fis-27 ta’ April 2014, kif jirrizulta mill-causa mortis datat 17 ta' April 2015 fl-atti tan-Nutar Alicia Agius, kopja anness **Dok MD3**, flimkien ma’ estratt ta' uhud mid-dokumenti hemmhekk annessi cioe` certifikat tal-mewt, ricerki testamentarji u pjanta tal-proprjeta`, markati **'A', 'B', 'C' 'D', 'E', ‘F’** flimkien maz-zewg pjanti relattivi annessi u markati **Dok MD3A** u **Dok MD3B** .
4. Illi in segwitu l-ahwa Deguara Caruana Gatto ghamlu divizjoni bejniethom fl-atti tan-Nutar Alicia Agius datat 3 ta' Novembru 2016 markat **Dok MD4,** fejn din il-proprjeta’ giet assenjata lir-rikorrenti Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto (sussegwentement kien hemm att ta’ korrezzjoni tal-causa mortis izda li ma kienetx taffettwa l-art mertu ta’ din il-kawza.

5. Illi ghal kull buon fini qieghed jigi ddikjarat li skont kif jirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni Dok MD4, inkluz mal-art mertu ta' din il-kawza r-rikorrenti giet assenjata wkoll porzjon art ohra tal-kejl cirka 3,635 metri kwadri li hi wkoll iddenominata t"Ta' Girasi" u tinsab faccata tal-art in kwistjoni, izda liema art mhiex relevanti ghal dawn il-proceduri.
6. Illi l-proprjeta' mertu tal-kawza hija ghalhekk parafernali tar-rikorrenti Deguara Caruana Gatto.
7. Illi l-imsemmija zewg porzjonijiet art kienu gew maqsuma f'aktar porzjonijiet separati u ghalhekk l-intimati jokkupaw porzjonijiet separati minn din l-art izda lkoll jokkupaw xi ambjenti mir-razzett ossia farmhouse u dan kif ahjar spjegat hawn isfel.
8. Illi l-intimat Emanuel Azzopardi huwa wiehed mill-gabilotti li jokkupa l-porzjon art tal-kejl cirka 7,670 metri kwadri (indikat fuq il-pjanta annessa **Dok MD5)** u parti mill-porzjon art liema porzjon ghandu kejl totali ta' 22,105 metri kwadri indikat hawn fuq taht titolu ta' qbiela skont il-Kap.199 liema parti qieghda tigi mberfla b'mod approssimattiv bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa **Dok MD6.** Illi Emanuel Azzopardi jokkupa wkoll taht titolu ta' qbiela parti mir-razzett ossia farmhouse ghal-liema parti u okkupazzjoni tar-raba' indikata huwa qieghed ihallas il-qbiela ferm baxx ta' EUR 150 u/jew somma verjuri.
9. Illi l-intimati Paul Buhagiar u Carmelo Buhagiar huma wkoll tnejn mill-gabilotti li jokkupaw porzjon minn din l-art taht titolu ta' qbiela skont il-Kap.199 liema porzjon qieghed jigi mberfel b'mod approssimattiv bl-ahdar fuq il-pjanta **Dok MD6** u wkoll zewgt ikmamar mir-razzett ossia farmhouse u

dan versu l-hlas ta' qbiela mizerja ta' EUR 85 u/jew somma verjuri.

10. Illi Anthony Buhagiar qua intimat huwa wkoll wiehed mill-okkupanti ta' parti minn porzjon art hawn indikat liema parti qieghda tigi mberfla bl-orangjo b'mod appromassiv fuq il-pjanta **Dok MD6** u dan taht titolu ta' lokazzjoni agrikola versu l-qbiela baxxa ta' EUR 7.57(LM 3.25) u/jew somma verjuri. L-imsemmi Anthony jokkupa wkoll kamra mir-razzett ossija farmhouse.

11. Illi l-indikata proprjeta' ghalhekk hi mikrija lill-intimati u/jew min minnhom taht titolu ta' qbiela versu l-hlas hawn fuq indikat u ghalhekk japplika l-Kap 199.

12. Illi l-ghalqa inkluz ir-razzett ossia farmhouse in kwistjoni ilhom mikrijin ghal ghexieren ta' snin gha favur l-intimati u d-dante kawza taghhom bi qbiela baxxa ferm u dan skont kif jirrizulta mill-ktieb ta' ricevuti ta' qbiela tas-snin 1976, 1980, 1990, 2000, 2005, 2010 u 2016 hawn annessi u markati **Dok MD7A- Dok MD7G.**

13. Illi r-rikorrenti u l-predecessuri taghha ma kellhomx ghazla hlief li jirrikonoxxu lill-intimati Azzopardi u Buhagiar fit-titolu ta' qbiela skont il-Kap 199 liema ligi imponiet fuqhom l-obbligu li jibqghu jgeddu l-qbiela ghal dawn is-snin kollha b'kera hekk mizera.

14. Illi madanakollu, ma hemm l-ebda htiega jew necessita' li l-intimati jibqghu jokkupaw il-proprjeta' in kwistjoni u ghalhekk m'ghandhomx jibqghu jokkuppaw din l-art u r-razzett skont kif gie spjegat hawn fuq.

15. Illi l-intimati ma ghandhom ebda htiega ghar-razzett mertu tal-kawza, ghal skopijiet residenzjali taghhom, fejn anke l-intimat Emanuel Azzopardi matul is-snin zviluppa farmhouse fuq porzjon art ferm qrib l-ghalqa okkupata

minnu u ghalhekk certament m'ghandux ghalfejn jibqa' jokkupa dawn l-ghelieqi u l-porzjon mir-razzett ossija farmhouse, proprjeta' tar-rikorrenti.

16. Illi ghalhekk ma hemm ebda necessita` u ma hemm ebda interess jew skop legittimu sabiex l-intimati jokkupaw il-proprjeta` mertu tal-kaz. Minkejja dan, il-ligi ma tipprovdi ebda rimedju sabiex ir-rikorrenti terga' tiehu pussess tal-proprejta` taghha.

17. Illi jrid jigi kkunsidrat ukoll li l-valur lokatizju annwali tal-art indikata bl-ghelieqi u l-ambjenti tal-madwar certament huwa bil-qabda aktar minn EUR 242.57 u cioe' minn dik is-somma mizerja li qieghda tircievi r-rikorrenti minghand l-okkupanti u cioe' l-intimati Buhagiar u Azzopardi u dan anke jekk jigi meqjus biss il-kobor tal-art in kwistjoni.

18. Illi ghalhekk mhemmx dubju li hemm bahar jaqsam fil-qbiela li suppost ghandha tippercepixxi r-rikorrenti fis-suq hieles ikkomparat mal-qbiela kif kontrollat skont il-Kap 199, fejn l-intimati qeghdin ihallsu lir-rikorrenti is-somma ta' EUR 242.57 u/jew somma verjuri biss fis-sena!

19. Illi ghalhekk tenut kont il-fatt li l-qbiela pagabbli fis-sena huwa biss ta' total EUR 242.57 u/jew somma verjuri ghal dawn iz-zewg porzjonijiet art inkluz ir-razzett ossia farmhouse pagabbli kull 15 ta' Awwissu minghand l-intimati fl-ammonti indikati hawn fuq, certament jezisti sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost skont il-Kap 199 u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u l-intimati bhala l-gabillotti tal-istess zewg porzjonijiet art inkluz ir-razzett, li totalment b'rizultat tal-provvedimenti tal-Kap 199 gew fil-posizzjoni li jikkontrollaw huma l-art u l-ambjenti u mhux vice-versa!

20. Illi l-artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta′ Malta jiddisponi li s-sid ta′ raba′ li tkun imqabbla jista′ jigi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta′ dik ir-raba′ biss jekk tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinciz tal-indikat artikolu. Filwaqt li l-istess subinciz jghid li fin-nuqqas li tinkorri mqar wahda mic-cirkostanzi hemm indikata, is-sid huwa ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi mgieghel kontra l-volonta′ tieghu jibqa′ jaccetta l-qbiela mizerja ghall-perjodu indefinit tal-lokazzjoni.

21. Illi aghar minn hekk l-artikolu 3 tal-Kap 199 ikompli jorbot idejn ir-rikorrenti hekk kif jirristringi lis-sid bhalma hi r-rikorrenti milli tvarja jew timmodifa l-kondizzjonijiet lokattizji inkluz izda mhux limitatament, l-ammont ta′ qbiela pagabbli lilu jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin sakemm ma tkunx tinkkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fl-indikat artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta` xi wahda mic-cirkostanzi (stretti) msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi ghall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni ohra li tista` tkun rilevanti ghall-kaz.

22. Illi oltre′ hekk l-artikolu 14 tal-Kap. 199 jiddisponi li f′kaz li jkun hemm xi klawsola jew kondizzjoni li ccahhad lill-gabillot minn xi beneficcju moghti bl-istess Att, dik il-klawsola u/jew kondizzjoni hi nulla u bla effett irrespettivament minn jekk il-partijiet ftehmux fuq dik il-klawsola u/jew kondizzjoni minn qabel id-dhul tal-indikat Att. Ghalhekk dan kollu jkompli jcahhad lis-sid minn kull

opportunita' li jtejjeb il-qaghda tieghu fil-kuntest tal-kirja li biha hwejgu jkunu mghobbija.

23. Illi ghalhekk jirrizulta b'mod car li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin icahhdu lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha b'mod li ma hemm ebda tmiem ghal din il-posizzjoni legali da parti tal-legislatur, b'karenza tal-interess pubbliku necessarju, sabiex tali cahda tista' tirrizulta gustifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja skont kif jirrizulta taht il-Kap 319, u fejn il-legislatur qatt ma wera r-rieda u/jew il-volonta' li jbiddel din il-ligi sproporjonata ghall-ahhar bi hsara ghas-sidien privata bhalma hi r-rikorrenti.

24. Illi inoltre d-drittijiet tar-rikorrenti qed jigu lezi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin iwasslu ghal kontroll u interferenza fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjeta' taghha, liema kontroll u interferenza qeghdin isarfu f'piz sproporzjonat impost fuq dahar ir-rikorrenti ghal zmien indefinit minghajr ebda forma ta' kumpens xieraq u adegwat.

25. Illi apparti dan kollu, il-ligi precitata hija diskriminatorja ghall-ahhar fil-konfront tas-sidien stante li l-Att XXXI tas-sena 1995 u l-Att X tas-sena 2009 ma japplikawx ghall-kirjiet agrikoli waqt li fondi ohra soggetti ghall-kirjiet li dahhlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 1995 jistghu jigu terminata skont kif maqbul bejn il-partijiet hekk dak miftiehem huwa dak li jirregola r-relazzjoni ta' bejn il-kontendenti.

26. Illi dan gie wkoll ikkonfermat mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fis-sentenza fl-ismijiet '**Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Generali et**' deciza fit-18 ta' Marzu 2021 (rikors nru 228/2019 JZM) fejn inghad li minkejja li l-legislatur haseb ghat-tibdiliet fil-legislazzjoni f'dak li jirrigwarda kirjiet residenzjali u kummercjali naqas ghal kollox milli intervjeni fil-kaz ta' art agrikola bhalma hu l-kaz odjern u dan bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sid privat.

27. Illi in vista tal-Att XVI tas-sena 1967 ossia l-Kap 199, ir-rikorrenti qatt ma tista' tittermina l-qbiela imposti fuq ir-raba' inkluz ir-razzett peress li minkejja l-proprjeta' mhiex tal-inkwilini huma xorta wahda jgawdu mid-dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew nies li jigu minnhom skont kif hemm specifikat fil-ligi, filwaqt li r-rikorrenti jkollha tibqa' tissokombi ghax-xewqat tal-gabilott u taccetta -qbiela rrizorja minkejja li l-intimati m' ghandhom l-ebda htiega li jibqghu jokkuppaw l-ghalqa u l-ambjenti in kwistjoni hekk kif ghandhom diversi proprjetarjiet immobbli taghhom inkluz proprjeta' derivanti minn wirt u wkoll residenza ohra fejn fil-fatt jabitaw. Ghalhekk certament li ma tezistix xi tip ta' necessita' sabiex l-intimati jibqghu jzommu l-pussess ta' din il-proprjeta' filwaqt li jcahhdu lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha u dan bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja skont kif ratifikata taht Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta.

28. Illi ghalhekk johrog car li l-provvedimenti tal-Kap 199 ikomplu jiffavorixxu ghal kollox lill-inkwilin a skapitu tas-

sid hekk kif is-sid stess tal-art bhalma hi r-rikorrenti m'ghandhiex kontroll la fuq ir-ripreza tal-pussess u wisq anqas fuq l-ammont ta' qbiela li kif gie kkonfermat fis-sentenza precitata, certament ma jiffilettux is-suq. Ghalhekk ir-rikorrenti carament qed issofri nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem kif ukoll gie deciz fis-sentenzi **Beyler vs Italy nru. 3302/1996** u sentenzi ohra fosthom fil-kawzi **Amato Gauci vs Malta No. 47045/06** deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u **Linheim and Others vs Norway nru. 13221/08** u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u **Zammit and Attard Cassar vs Malta** numru 1046/2012 tat-30 ta' Lulju 2015.

29. Illi dan kollu gie ben konfermat fis-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **'J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et'** (rik nru. 133/2018) nhar it- 23 ta' Novembru 2020 liema kawza hija analoga ghall-kawza odjerna fejn il-Qorti ddikjarat li l-provvedimenti tal-Kap 199 partikolarment izda mhux biss l-artikolu 3, 4 u 14 li qeghdin jiksru d-drittijiet fundamentali tas-sid tal-ghalqa hekk kif mit-thaddim taghhom inter alia ma tistax tgawdi l-proprjeta' taghha.

30. Illi permezz ta' ittra ufficjali fl-ismijiet 'Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs Emanuel Azzopardi et' ir-rikorrenti nterpellat inter alia lill-Avukat tal-Istat sabiex jipprovdi dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz li jersaq ghal-likwidazzjoni ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju ghas-snin kollha li r-rikorrent

ilha spussessjata mill-proprjeta' tieghha u jipprovdi sabiex ir-rikorrenti terga' tigu reintegrata fil-pussess tal-proprjeta`. Illi minkejja dan l-Avukat intimat baqa' ghal kollox moruz (kopja tal-ittra ufficjali Nru 3834/2021 hawn annessa u markata **Dok MD8).**

31. Illi in segwitu ghall-ittra ufficjali Dok MD9, l-intimati Buhagiar permezz tal-ittra responsiva numru 4288/21, insistew li huma ghandhom aspettativa legittima sabiex jokkupaw l-artijiet in kwistjoni ossija titolu ta' qbiela u ma humiex bi hsiebhom jirrilaxxaw il-pussess tal-istess favur ir-rikorrenti (kopja tal-ittra responsiva hawn annessa u markata **Dok MD9**).

32. Illi ghalhekk ladarba l-istat qatt ma ntervjena u wisq anqas wera rieda li jindirizza dan il-pregudizzju bi hsara ghas-sid privat f'dak li jirrigwarda kirjiet agrikoli hekk kif l-istess kirjiet baqghu ghal kollox ikkontrollati bid-disposizzjoni tal-Kap 199 liema kontroll irrizulta f'lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif thalliet kkompletament minghajr rimedju adegwat u effettiv, kellha tigi intavolata din il-kawza.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiaisi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati u/jew tmin minnhom, ghaliex m'ghandhiex-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 fosthom izda mhux limitatament l-artikoli 3, 4 u 14 tal-indikata ligi, qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati

ghal zewg porzjonijiet art maghrufa bhala "Ta' Grasi" sive "Ta Girasi" sive "Ta' Iddolf" fil-limiti ta' Rabat Malta ta' cirka 7,670 metri kwadri u 22,105 metri kwadri inkluz ir-razzett ossia farmhouse.

2. Tiddikjara u tiddeciedi li d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 partikolarment izda mhux biss l-artikoli 3, 4 u 14 qeghdin jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha mertu ta' din il-kawza, billi ma jezistux is-salvagwardji procedurali u kriterji oggettivi fil-ligi, sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tirriprendi hwejjigha u tuza tali propjeta' taghha b'mod liberu, entro terminu stabbilit u cert, u dan bi ksur ta' Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319) u anke mill-artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni sabiex b'hekk taghti r-rimedji necessarji li huma xierqa sabiex ir-rikorrenti jirriprendu l-propjeta' taghha inkluz ir-razzett.
3. Taghti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi inkluz, jekk ikun il-kaz, li tordna l-izgumbrament tal-intimati Buhagiar u Azzopardi entro zmien qasir u perentorju jew tiddikjara li l-istess intimati ma jistghux jistriehu aktar fuq il-provvedimenti tal-Kap 199 sabiex jibqghu jokkupaw l-proprjeta` mertu ta' din il-kawza, u dan taht dawk il-provvedimenti kollha necessarji u opportuni li din il-Qorti thoss li huma idonji fic-cirkostanzi.
4. Tillikwida kumpens u danni kemm dawk pekunarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti.
5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u bl-imghax legali skont il-ligi sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez kontra l-intimati inkluz tal-ittra ufficjali 3834/2021 u huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u bl-imghax legali.'

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

1. 'Illi qabel xejn jehtieg li r-rikorrenti tipprova li hija tassew il-propjetarja tal-porzjonijiet t'artijiet rurali mertu ta' dawn il-proceduri;

2. Illi bla hsara ghal dan, jinkombi wkoll fuq l-istess rikorrenti li tipprova kif il-porzjon t'artijiet rurali mertu ta' dawn il-proceduri huma tabilhaqq soggetti ghall-kirja agrikola li hija regolata bil-**Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta;**

3. Illi anke f'kaz li r-rikorrenti jirnexxiela tipprova li hija s-sid assolut tal-porzjonijiet t'artijiet agrikoli mertu ta' din il-kawza, kif ukoll tipprova li dawn l-istess artijiet huma soggetti ghall-kirja agrikola ai termini tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponent huwa xorta wahda tal-fehma li fil-mertu l-ilmenti konvenzjonali tar-rikorrenti huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;

4. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwiegeb li skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali tan-nazzjon. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Sewwasew fil-kaz taghna, il-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu: (i) ghan legittimu ghax johrog mill-ligi; (ii) huwa mahsub biex iheggeg u jhares it-

tkabbir ta' prodotti agrikoli lokali, fjur u sigar tal-frott li huma mehtiega ghall-hajja (iii) izomm bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabilott u tal-poplu b'mod generali. Jigi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-**Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandu jitqies li jmur kontra l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

5. Illi sa fejn imbaghad qed jigi allegat li bit-thaddim tal-Kapitolu 199 tal- Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti qed tigi mcahhda milli tiehu lura l-pussess effettiv tal-porzjon t'artijiet, l-esponenti iwiegeb li l-**artikolu 4 tal-Kap 199** isemmi diversi cirkostanzi fejn propjetarju jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiggedded. Mhuwiex ghalhekk minnu li d-dispozizzjonijiet tal-**Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta** qed iwaqqfu lir-rikorrenti milli tiehu lura l-pussess effettiv tar-raba'. F'kull kaz, jinkombi dejjem fuq ir-rikorrenti li tispjega kif u ghaliex hija ma tistax titlob it-terminazzjoni tat-tigdid tal-kirjiet in mertu, bis-sahha ta' xi wahda mir-ragunijiet imsemmija fl-**artikolu 4(2) tal-Kapitolu 199;**

6. Illi lanqas mhuwa minnu li d-dispozizzjonijiet tal-**Kapitolu 199 tal- Ligijiet ta' Malta** kienu jew qed icahhdu lir-rikorrenti milli tikseb kumpens gust u proporzjonat mill-kirja tal-artijiet in mertu. Ghall-kuntrarju ta' dak li tghid ir-rikorrenti, l-**artikolu 3 (c) tal-Kap 199** jaghtiha l-jedd li jekk trid tista' titlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja, inkluz l-ammont tal-kirja jigu mtejba b'tali mod li jkunu ekwi bhal kirjiet agrikoli ohra paragunabbli fl-istess parti tal-Gzira. Bhalma ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ma kien hemm xejn seta' jzomm lir-rikorrenti milli tirrikorri ghat-tali rimedju, u

b'hekk kull ilment dwar il-kundizzjonijiet tal-kirja huwa f'dan l-istadju **intempestiv**. Mill-bqija, jinkombi fuq ir-rikorrenti li tipprova kif ir-rimedju taht l-**artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta** ma jistax iwassalha biex l-kundizzjonijiet tal-kirja jigu reveduti b'tali mod li jirriflettu l-kundizzjonijiet ta' kiri li jezistu f'ghelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gzira. Bl-istess mod u ghall-istess ragunijiet, jinkombi fuq ir-rikorrenti li tipprova li fl-inhawi ma hemm l-ebda raba' paragunabbli li nkera ricentement u li mhux soggett ghal kirja qadima kontrollata.

7. Illi mill-lenti fattwali lanqas ma jidher li r-rikorrenti kienet b'xi mod mizmuma milli tawmenta l-kirja. Dan qieghed jinghad fid-dawl tal-fatt li mill-atti u propju mill-kopji tal-ircevuti ta' qbiela (Dok MD7 sa MD7G) diga' jidher kif tul is-snin, il-kirjiet in mertu gew awmentati minn €31.45 ghal €150.00, minn €4.66 ghal €20.00, u minn €19.88 ghal €85.00 rispettivament. Dan il-fatt jirrizulta wkoll minn Dokument MD9 li huwa kopja tal-ittra ufficjali risponsiva Nru. 4286/19, mibghuta ghan-nom ta' Paul Buhagiar, Carmelo Buhagiar u Anthony Buhagiar rispettivament;

8. Illi dwar l-ilment msejjes fuq l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea,** l-esponent jecepixxi li dan l-artikolu huwa inapplikabbli ghall-fattispecie tal-kaz odjern. L-esponent jissottometti li l-kuncett kollu ta' smigh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali izda huwa mixhut esklussivament fuq il-*'procedural fairness'* tal-kawza. L-access ghall-qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi ghalhekk l-ilment tar-rikorrent mhuwiex marbut ma xi nuqqas procedurali, dan l-ilment ghandu jigi michud ukoll;

9. Illi ghalhekk la darba ma hemmx ksur tal-jeddijiet konvenzjonali tar-rikorrenti, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fis-shih taghhom;

10. Illi f'kull kaz u strettament bla hsara ghal dak kollu gia eccepit, anke li kieku ghall-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tal-jeddijiet konvenzjonali tar-rikorrenti u tordna lill-esponent ihallas xi kumpens pekunjarju u/jew non-pekunjarju lir-rikorrenti, **kwalunkwe kumpens ghandu jkun aggustat sabiex jirrifletti l-fatt li r-rikorrenti saret l-unika propjetarja tal-art in mertu mis-17 ta' April 2015** (ara Dok MD3, anness mir-rikors promotur). Bejn iz-zmien tas-27 ta'April 2014 u s-16 ta' April 2015 ir-rikorrenti kienet kompropjetarja tal-artijiet in mertu flimkien ma tnejn minn hutha ohra li mhumiex parti minn din il-kawza u li wkoll huma eredi universali ta' ommhom Maria Teresa Deguara Caruana Gatto, l-antecessur fit-titolu tal-artijiet in mertu. Ir-rikorrenti ma ghandha l-ebda jedd ghal danni li jistghu jkunu dovuti lill-hutha li bhalha, huma l-eredi universali ta' ommhom u li ghaz-zmien imsemmi kienu kompropjetarji tal-istess artijiet;

11. Illi dejjem bla hsara ghal kull eccezzjoni ohra, filwaqt li l-esponent huwa tal-umli fehma li din l-Qorti ghandha tillimita l-indagni taghha mid-data li fiha r-rikorrent saret sid tal-artijiet in mertu, fl-aghar ipotesi, din il-Qorti ma tista' qatt tqis l-ilmenti konvenzjonali tar-rikorrenti ghall-perjodu ta' qabel it**-30 ta' April 1987**, u dan a tenur ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;**

12. Illi fl-ahhar nett u dejjem f'kaz li din il-Qorti ssib li r-rikorrenti garrbet xi ksur tal-jeddijiet konvenzjonali taghha, l-esponent huwa tal-fehma soda li din l-Qorti mhijiex il-*fora* addatata sabiex tordna l-izgumbrament tal-intimati Buhagiar u Azzopardi;

13. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun hemm il-htiega;

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.'

Rat ir-risposta tal-intimat Emanuel Azzopardi li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok, u *in linea* preliminari, ir-rikorrenti trid tipprova li hija tassew il-propjetarja tal-porzjon tal-art rurali in kwantu ta' dik il-parti li tikkoncerna l-esponenti;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti naqset milli tezawrixxi r-rimedju ordinarju *ai termini* tal-Ligi kif stabbilit fid-dispozizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn is-sid sahansitra ghandu s-setgha illi jitlob bdil fil-kundizzjonijiet. Minkejja dan, sal-llum, ir-rikorrenti qatt ma rrikorriet ghal dawn ir-rimedji ordinarji, u dan kif ser jigi pprovat fil-kors tal-kawza;

3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti dejjem strah fuq id-disposizzjonijiet tal-Ligi u tabilhaqq jezisti bilanc gust u xieraq bejn l-interessi tas-sid u l-esponenti. Ghalhekk, certament li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex misthoqq u

kwindi, ma jezisti l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Illi gjaladarba ma jezisti l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem, certament illi ma tistax tintlaqa' it-talba ta' zgumbrament tal-esponenti jew kwalunkwe talba ohra skont kif mitlub fit-talbiet tar-rikorrenti;

4. Illi fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti dejjem strah fuq id-disposizzjonijiet tal-ligi u ghalhekk, jekk tirnexxi l-azzjoni rikorrenti, l-esponenti certament ma ghandu jsofri l-ebda konsegwenza, b'mod partikolari l-izgumbrament li huwa l-uniku mezz ta' ghajxien ghalih u ghal familja tieghu;

5. Illi fil-hames lok u fil-mertu, id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta huwa msejjes fuq element ta' *public policy* bl-intiza illi jassigura it-tkomplija tal-qasam agrikolu gewwa pajjizna;

6. Illi fis-sitt lok u wkoll fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghal dak suespost, l-esponenti igawdi minn titolu validu ta' qbiela skont il-Ligi u dan kif ser jigi pprovat fil-kors tal-kawza;

7. Illi finalment, l-azzjoni tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat l-affidavits, xhieda, pjanti, denunzja, dikjarazzjoni *causa mortis*, kuntratti, ricevuti, ittri ufficjali, ricerki pubblici, kopji ta' rapporti tal-Perit Mario Cassar f'kawzi ohra, biljett tar-registrazzjoni tal-qbiela, certifikat tal-impriza agrikola mahruga mill-ARPA u rendikont tal-ghajnuna finanzjarja, kopja ta' rakkomandazzjoni tal-Kummissjoni Ewropea rigward l-istrategija ta' Malta relatata mal-CAP, kopja ta' deposizzjoni ta' Malcolm Borg f'kawza diversa, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-14 ta' Dicembru, 2021 il-Qorti rat li l-intimati Anthony Buhagiar, Carmelo Buhagiar (erroneament indikat bhala Carmela fil-verbal) u Paul Buhagiar gew debitament notifikati fit-28 ta' Ottubru, 2021 u ma pprezentawx risposta fit-terminu mpost u ghalhekk il-Qorti ddikjarathom kontumaci;

Rat illi fil-verbal tat-23 ta' Frar, 2022 Dr Mark Attard Montalto ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju taz-zewg porzjonijiet art imsejha 'Ta' Grasi' sive 'Ta' Girasi' sive 'Ta' Iddolf' fil-limiti tar-Rabat, inkluz ir-razzett ta' go fiha mis-sena 1987 u kull 5 snin sad-19 ta' Ottubru, 2021, rat li l-avukati tal-kontro-partijiet irrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez, u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Mario Cassar;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar prezentat fl-atti nhar it-30 ta' Marzu, 2022 u mahluf nhar id-9 ta' Mejju, 2022 a fol. 400 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti prezentati nhar l-4 ta' Mejju, 2022 a fol. 387 et seq tal-process u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Mario Cassar a fol. 424A et seq tal-process, rat l-eskussjoni li saret fis-seduta tal-31 ta' Mejju, 2022 a fol. 463 et seq

tal-process u rat l-eskussjoni ulterjuri fis-seduta tat-3 ta' Novembru, 2022 a fol. 526 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 16 ta' Novembru, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat in-nota tar-rikorrenti ntavolata kontestwalment man-nota ta' sottomissjonijiet taghha fil-15 ta' Frar, 2024 fejn permezz taghha ddikjarat li qieghda tillimita t-talbiet taghha ghal kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sad-data fid-dhul fis-sehh tal-Att XXII tal-2022 u cioe' sat-8 ta' Frar, 2023, kif ukoll ghamlitha cara li qeghda tinsisti li ghandu jigi dikjarat li l-intimati ma jistghux jibqghu jistriehu fuq il-ligi sabiex ikomplu jikru l-proprjeta';

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

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

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

1. Illi r-rikorrenti Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto tippremetti li hija l-proprjetarja taz-zewg porzjonijiet art imsejha 'Ta' Grassi' sive 'Ta Girasi' sive 'Ta Iddolf' fil-limiti tar-Rabat, Malta ta' cirka 7,670m.k. u 22,105m.k. inkluz ir-razzett ossia farmhouse li tinsab fuq l-porzjon l-ahhar imsemmija.

Ir-rikorrenti tispjega li din il-proprjeta' kienet parafernali ta' ommha Maria Theresa Deguara Caruana Gatto wara l-mewt tan-nanna taghha Maria Gandolfo Caruana Gatto u dan hekk kif jidher mid-denunzja annessa a fol. 11 et seq tal-process.

Sussegwentement wara l-mewt ta' omm ir-rikorrenti fis-27 ta' April 2014 (fol. 17), il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna ghaddiet f'idejha u f'idejn hutha Paul u Henry f'ishma indaqs bejniethom. It-tlett ahwa pprocedew ghad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-wirt derivanti minghand ommhom b'dikjarazzjoni tas-17 ta' April, 2015 fl-atti tan-Nutar Alicia Agius (fol. 14).

In segwitu l-ahwa Deguara Caruana Gatto resqu ghal kuntratt ta' divizjoni datat 3 ta' Novembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Alicia Agius (fol. 37) fejn il-proprjeta' in kwistjoni giet assenjata lir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto resqet affidavit taghha a fol. 425 et seq tal-process fejn ikkonfermat dak iddikjarat fir-rikors promotur u spjegat aktar fid-dettal il-provenjenza tat-titolu taghha fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna.

2. Illi jirrizulta li dawn iz-zewg porzjonijiet art flimkien mar-razzett kienu originarjament gew imqabbla lill-antenati tal-intimati Emanuel Azzopardi, Paul u Carmelo ahwa Buhagiar u Anthony Buhagiar ghexieren ta' snin qabel u wara ghaddew ghandhom. Bhala qbiela mill-kopji tar-rendikont esebiti mir-rikorrenti a fol. 77 et seq tal-process jirrizulta li komplessivament kien jithallas l-ammont ta' tmienja u ghoxrin lira u hamsin centezmu (Lm 28.50) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' sitta u sittin Ewro u tmienja u

tletin centezmu (€66.38) fis-sena. Ricentement l-ammont ta' hlas ta' qbiela zdied ghal dak ta' mitejn tnejn u sittin Ewro u sebgha u hamsin centezmu (€262.57). Dan il-hlas kien jirrapprezenta z-zewg porzjonijiet inkluz fihom ir-razzett li jinstab fuq porzjon minnhom. Ir-rikorrenti tghid illi l-kirja hija wahda protetta soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Ir-rikorrenti ssostni li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin icahhduwha mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha u ghalhekk ipprocediet b'din il-kawza fejn talbet li jigi dikjarat u deciz li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta fosthom izda mhux limitatament l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-indikata ligi, qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati ghal zewg porzjonijiet art maghrufa bhala "Ta' Grasi" sive "Ta Girasi" sive "Ta' Iddolf" fil-limiti ta' Rabat, Malta ta' cirka 7,670 metri kwadri u 22,105 metri kwadri inkluz ir-razzett ossia farmhouse. Talbet ukoll li jigi dikjarat u deciz li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 partikolarment izda mhux biss l-Artikoli 3, 4 u 14 qeghdin jilledu d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' mertu ta' din il-kawza, billi ma jezistux is-salvagwardji procedurali u kriterji oggettivi fil-ligi, sabiex hi tkun tista' tirriprendi hwejjigha u tuza tali proprjeta' taghha b'mod liberu, entro terminu stabbilit u cert, u dan bi ksur ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u anke tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni sabiex b'hekk taghti r-rimedji necessarji li huma xierqa sabiex hi tirriprendi l-proprjeta' taghha inkluz ir-razzett. Ir-rikorrenti talbet ukoll li l-Qorti taghti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi nkluz, jekk ikun il-kaz, li tordna l-izgumbrament tal-intimati Buhagiar u Azzopardi entro zmien qasir u

perentorju jew tiddikjara li l-istess intimati ma jistghux jistriehu aktar fuq il-provvedimenti tal-Kap. 199 sabiex jibqghu jokkupaw l-proprjeta` mertu ta' din il-kawza, u dan taht dawk il-provvedimenti kollha necessarji u opportuni li din il-Qorti thoss li huma idonji fic-cirkostanzi. Ir-rikorrenti talbet ukoll li jigi likwidat kumpens u danni kemm dawk pekunarji u non-pekunarji sofferti minnha. Finalment talbet li l-Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u bl-imghax legali skont il-ligi sal-pagament effettiv.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar:</u>

Illi permezz ta' digriet tat-23 ta' Frar, 2022 a fol. 386 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju taz-zewg porzjonijiet art imsejha 'Ta' Grasi' sive 'Ta' Girasi' sive 'Ta' Iddolf' fil-limiti tar-Rabat, Malta inkluz ir-razzett ta' go fiha mis-sena 1987 u kull 5 snin sad-19 ta' Ottubru, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar it-30 ta' Marzu, 2022 u gie mahluf nhar id-9 ta' Mejju, 2022 a fol. 400 et seq tal-process. Fir-rapport tieghu l-Perit Tekniku Cassar jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli ossia ghelieqi flimkien mar-razzett fil-limiti tar-Rabat, Malta billi anke pprezenta ritratti tal-istess u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u l-valur lokatizzju tal-istess. Il-Perit Tekniku sabiex wasal ghal valur, qasam il-proprjeta' in kwistjoni fi tlett (3) proprjetajiet distinti fis-segwenti:

i. L-art imsejha 'Ta' Gras', sive 'Ta' Girasi' sive 'Ta' Iddolf', limiti tar-Rabat, Malta ta' cirka 7,670 m.k. (Porzjon A);

ii. Art agrikola saqwi li fiha cirka 22,105 m.k. (Porzjon B);

iii. Ir-razzett b'access dirett minn fuq Triq l-Imdina illi ghandu valutazzjoni tas-suq differenti mill-art agrikola (razzett).

Il-Perit Tekniku Mario Cassar bhala valur kumplessiv tas-suq prezenti tal-art agrikola flimkien mar-razzett libera u franka jammonta ghal dak ta' miljun sebgha mija hamsa u disghin elf u hamsa u disghin Ewro (€1,795,095) u dan wara li ha konsiderazzjoni fost affarijiet ohra tal-kobor tal-ghelieqi u l-lok. Jispjega kif wasal sabiex stabbilixxa l-valur lokatizzju ta' l-art agrikola u tar-razzett. Ikompli billi jghaddi ghal valur lokatizzju tal-porzjonijiet art u r-razzett kif indikat fuq in kwistjoni mis-sena 1987 sas-sena 2021 billi gie stmat bil-mod segwenti:

Porzjon A

MEX1)

Cit-ref. JVC 671/21			Porzjon A)
	Market value.	Period	
Sena	Dep @ 10%/annum	5 years	Rental value @ 1%
1987	13510	13510	135
1988	14861	13510	135
1989	16347	13510	135
1990	17982	13510	135
1991	19780	13510	135
1992	21758	21758	218
1993	23934	21758	218
1994	26327	21758	218
1995	28960	21758	218
1996	31856	21758	218
1997	35042	35042	350
1998	38546	35042	350
1999	42400	35042	350
2000	46640	35042	350
2001	51304	35042	350
2002	56435	56435	564
2003	62078	56435	564
2004	68286	56435	564
2005	75115	56435	564
2006	82626	56435	564
2007	90889	90889	909
2008	99978	90889	909
2009	109975	90889	909
2010	120973	90889	909
2011	133070	90889	909
2012	146377	146377	1464
2013	161015	146377	1464
2014	177117	146377	1464
2015	194828	146377	1464
2016	214311	146377	1464
2017	235742	235742	2357
2018	259316	235742	2357
2019	285248	235742	2357
2020	313773	235742	2357
2021	345150	345150	3452
		€	31082

Page 9 of 22

Porzjon B

MEX2)

	Cit-ref. JVC 671/21		Porzjon B)
	Market value.	Period	
Sena	Dep @ 10%/annum	5 years	Rental value @ 1%
1987	36956	36956	370
1988	40652	36956	370
1989	44717	36956	370
1990	49189	36956	370
1991	54108	36956	370
1992	59518	59518	595
1993	65470	59518	595
1994	72017	59518	595
1995	79219	59518	595
1996	87141	59518	595
1997	95855	95855	959
1998	105440	95855	959
1999	115984	95855	959
2000	127583	95855	959
2001	140341	95855	959
2002	154375	154375	1544
2003	169813	154375	1544
2004	186794	154375	1544
2005	205473	154375	1544
2006	226021	154375	1544
2007	248623	248623	2486
2008	273485	248623	2486
2009	300834	248623	2486
2010	330917	248623	2486
2011	364009	248623	2486
2012	400410	400410	4004
2013	440451	400410	4004
2014	484496	400410	4004
2015	532945	400410	4004
2016	586240	400410	4004
2017	644864	644864	6449
2018	709350	644864	6449
2019	780285	644864	6449
2020	858314	644864	6449
2021	944145	944145	9441
		€	85023

Page 14 of 22

Razzett

MEX3)

	Cit-ref. JVC 671/21		Ir-Razzett
	Market value.	Period	
Sena	Dep @ 10%/annum	5 years	Rental value @ 1%
1987	19798	19798	198
1988	21778	19798	198
1989	23956	19798	198
1990	26352	19798	198
1991	28987	19798	198
1992	31885	31885	319
1993	35074	31885	319
1994	38581	31885	319
1995	42439	31885	319
1996	46683	31885	319
1997	51352	51352	514
1998	56487	51352	514
1999	62135	51352	514
2000	68349	51352	514
2001	75184	51352	514
2002	82702	82702	827
2003	90973	82702	827
2004	100070	82702	827
2005	110077	82702	827
2006	121084	82702	827
2007	133193	133193	1332
2008	146512	133193	1332
2009	161163	133193	1332
2010	177280	133193	1332
2011	195008	133193	1332
2012	214509	214509	2145
2013	235959	214509	2145
2014	259555	214509	2145
2015	285511	214509	2145
2016	314062	214509	2145
2017	345468	345468	3455
2018	380015	345468	3455
2019	418017	345468	3455
2020	459818	345468	3455
2021	505800	505800	5058
		€	45549

Page 20 of 22

Il-Qorti rat id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti a fol. 387 et seq tal-process u r-risposti relattivi tal-Perit Tekniku Cassar a fol. 424A et seq tal-process. Rat ukoll l-eskussjoni tal-Perit Tekniku Cassar li saret fis-seduta tal-31 ta' Mejju, 2022 a fol. 463 et seq tal-process u l-eskussjoni ulterjuri fis-seduta tat-3 ta' Novembru, 2022 a fol. 526 et seq tal-process. Rat li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri.

L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Emanuel Azzopardi:

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti trid tipprova li hija tassew il-proprjetarja tal-porzjonijiet tal-artijiet rurali mertu ta' dawn il-procedura. Fuq l-istess binarju hija l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Emanuel Azzopardi. Fit-tieni eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti trid tipprova kif il-porzjonijiet art rurali mertu ta' dawn il-proceduri huma tabilhaqq soggetti ghall-kirja agrikola regolata bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':

Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 sostniet kif isegwi:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed,

għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Hekk ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs-Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 mill-Qorti Kostituzzjonali illi:

'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'.

Illi minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti resqet prova sufficjenti tat-titolu taghha sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghall-kuntratti li gew esebiti fl-atti a fol. 11 et seq tal-process u ghall-affidavit tar-rikorrenti a fol. 425 et seq tal-process.

<u>Prova li l-kirja hija regolata bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi l-kirja in kwistjoni hija kkonfermata mill-intimati Emanuel Azzopardi fl-affidavit tieghu a fol. 531 tal-process, Paul Buhagiar a fol. 914 et seq tal-process u Anthony Buhagiar a fol. 965 et seq tal-process. Ilkoll ikkonfermaw li l-kirja ilha gejja ghexieren ta' snin u qabel kienet f'idejn l-antenati taghhom. L-intimat Emanuel Azzopardi fl-affidavit tieghu jghid:

'1. Jiena ilni noqghod fl-indirizz ta' St. Philip Farmhouse ghal aktar minn sittin sena u l-ghelieqi li li ghandhom

> x'jaqsmu ma' din il-kawza ilhom ghant missieri u qabel missieru ghal ghexieren ta' snin. Cert li ilna nahdmu l-ghelieqi ghal iktar minn mitt sena fil-wisgha.'.

Ir-rikorrenti pprezentat ukoll rendikont tal-hlas li kien isir tal-qbiela uhud minnhom sahansitra mill-antenati tal-intimati li jmorru lura ghas-sena 1976.

Ghalhekk in vista tad-dikjarazzjoni tal-intimati nfushom, u tal-ircevuti, l-Qorti hija konvinta li tressqu provi bizzejjed dwar l-ezistenza tal-kirja u li din il-kirja hija wahda regolata bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Emanuel Azzopardi:</u>

Illi fit-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Azzopardi eccepixxa li r-rikorrenti naqset milli tezawrixxi r-rimedju ordinarju ai termini tal-Ligi kif stabbilit fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn is-sid sahansitra ghandu s-setgha li jitlob bdil fil-kundizzjonijiet. Isostni li sallum ir-rikorrenti qatt ma rrikorriet ghal tali rimedji ordinarji.

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

<u>Allegat ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u t-tmien (8) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi r-rikorrenti fit-tieni talba tallega ksur tad-drittijiet fundamentali taghha ghal smiegh xieraq kontemplat fl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-intimat Avukat tal-Istat fit-tmien (8) eccezzjoni tieghu eccepixxa li dan l-artikolu huwa inapplikabbli ghall-fattispecie tal-kaz odjern. Huwa ssottometta li l-kuncett kollu ta' smigh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali izda huwa mixhut esklussivament fuq il-*'procedural fairness'* tal-kawza. L-access ghall-qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Sostna li billi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma xi nuqqas procedurali, dan l-ilment ghandu jigi michud ukoll.

Illi l-Qorti analizzat l-atti in relazzjoni ma' dawn l-ilmenti u rat li mkien ir-rikorrenti ma qed tilmenta minn xi nuqqas procedurali konsistenti fost affarijiet ohra minn (i) nuqqas ta' tribunal indipendenti u mparzjali, (ii) dewmien ingustifikat waqt smiegh ta' kawza, (iii) meta smiegh jissokta fl-assenza tal-parti tal-kawza, (iv) nuqqas ta' applikazzjoni tal-principju tal-*audi alteram partem*, u/jew li tressaq il-kawza kif imiss, u (v) nuqqas ta' motivazzjoni tas-sentenza.

Illi l-Qorti taqbel perfettament ma' dak eccepiet mill-Avukat tal-Istat. Gjaladarba ma jirrizultax li kien hemm xi nuqqas procedurali kif indikat fil-paragrafu precedenti l-Qorti tqis li m'hemmx ksur tal-Artikolu msemmi u ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni ndikata u tichad it-talbiet relatati mal-istess.

<u>Allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u r-raba' (4) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fir-raba' eeccezzjoni sosnta li skond il-proviso ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali tan-nazzjon. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Sewwasew fil-kaz taghna, il-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu: (i) ghan legittimu ghax johrog mill-ligi; (ii) huwa mahsub biex iheggeg u jhares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli lokali, fjur u sigar tal-frott li huma mehtiega ghall-hajja (iii) izomm bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabilott u tal-poplu b'mod generali. Jigi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1

tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

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

Rimedji:

Illi r-rikorrenti, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, talbet li l-Qorti (i) taghti r-rimedji li huma necessarji u xierqa fosthom l-izgumbrament tal-intimati Buhagiar u Azzopardi, jew (ii) tiddikjara li l-istess intimati ma jistghux jistriehu aktar fuq il-provvedimenti tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jibqghu jokkupaw l-proprjeta' mertu ta' din il-kawza, u (iii) tillikwida kumpens u danni kemm pekunjarju u non-pekunjarju sofferti mir-rikorrenti.

Talba ghal zgumbrament:

Illi fit-tnax (12) il-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li f'kaz li din il-Qorti ssib li r-rikorrenti garrbet xi ksur tal-jeddijiet konvenzjonali taghha, huwa tal-fehma soda li din il-Qorti m'hijiex il-fora adattata sabiex tordna l-izgumbrament tal-intimati Buhagiar u Azzopardi.

Dwar il-parti tat-tielet talba fejn ir-rikorrenti titlob li l-Qorti taghti r-rimedju tal-izgumbrament gie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-kawza fl-ismijiet **J & C Properties Limited (C-29114) -vs- Nazzareno Pulis et** deciza nhar is-27 ta' Frar, 2020 fir-rigward fond residenzjali illi:

> 'Fid-decizjoni tal-ECHR tat-22 ta` Frar 2012 dwar just satisfaction fil-kaz ta' Frendo Randon and Others v. Malta, inghad :-
>
> 16. As the Court has held on a number of occasions, a judgment in which the Court finds a breach imposes on the respondent State a legal obligation to put an end to the breach and make reparation for its consequences in such a way as to restore as far as possible the situation existing before the breach (see Iatridis v. Greece (just satisfaction) [GC}, no. 31107/96 §32, ECHR 2000- XI, and Guiso- Gallissay v. Italy Just satisfaction) [GC], no. 58858/00, § 90, 22 December 2009). The Contracting States that are parties to a case are in principle free to choose the means whereby they will comply with a judgment in which the Court has found a breach. This discretion as to the manner of execution of a judgment reflects the freedom of choice attached to the primary obligation of the Contracting States under the Convention to secure the rights and freedoms guaranteed (Article 1). If the nature of the violation allows of restitutio in

integrum it is the duty of the State held liable to effect it, the Court having neither the power nor the practical possibility of doing so itself. If; however, national law does not allow - or allows only partial reparation to be made for the consequences of the breach, Article 41 empowers the Court to afford the injured party such satisfaction as appears to it to be appropriate."

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

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

Il-Qorti tishaq illi procediment ta` x-xorta tal-lum mhuwiex il-forum appozitu sabiex tinghata decizjoni dwar jekk inkwilin (li sal-lum kellu titolu naxxenti minn ligi tal-pajjiz) ghandux jigi zgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza li jesprimu ruhhom dwar talbiet mis-sid ghar-ripreza ta` fondi li jistghu jinvolvu

l-izgumbrament tal-inkwilin. Ghall-fini tal-procediment odjern, dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni ta` jekk ligi u/jew l-applikazzjoni taghha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fondamentali tal-persuna u allura jekk abbazi tal-fattispeci ta` kull kaz dik il-ligi ghandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta` l-persuna koncernata.

Riferibbilment ghall-kaz tal-lum, jirrizulta li ladarba l-inkwilini agixxew skont il-ligijiet vigenti m`ghandhomx legalment jirrispondu ghall-kostituzzjonalita` o meno tal-ligi kif applikata, jew li jkunu ordnati jaghtu rimedju lir-rikorrenti jew jehlu l-ispejjez tal-kawza.

L-Istat huwa responsabbli ghall-promulgazzjoni tal-ligi u ghalhekk ghandu jkun l-Istat illi jwiegeb.'

Illi din il-Qorti taqbel ma' dan il-hsieb u taghmlu taghha. Tqis li dan ghandu japplika anke f'dan il-kaz fejn qeghdin nitrattaw raba' agrikola. In oltre' tirrileva li din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament minn fond li l-inkwilini tieghu jgawdu titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja u cioe' fil-kaz odjern il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-tnax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tichad dik il-parti tat-tielet talba tar-rikorrenti relatata mal-izgumbrament filwaqt li thalli r-rimedji ordinarji tar-rikorrenti impregudikati.

<u>Talba ghal dikjarazzjoni li l-intimati ma jistghux aktar jistriehu fuq il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Fir-rigward din it-talba ghal dikjarazzjoni li l-intimati ma jistghux aktar jistriehu fuq il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jibqghu jokkupaw l-proprjeta' mertu ta' din il-kawza, l-Qorti tqis li tenur kont tal-emendi li dahlu fis-sehh fil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta din il-parti tat-talba m'ghandiex tigi milqugha.

<u>Talba ghal kumpens:</u>

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

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

fis-somma ta' €6,355.

35. Ma' dan l-ammont għandu wkoll jiżdied kumpens għad-danni morali sofferti mill-attriċi. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-attriċi kienet issottomettiet li l-kumpens morali għandu jiġi llikwidat fis-somma ta' €2,000. Il-Qorti tqis li kkonsidrat it-tul ta' żmien li damet għaddejja l-leżjoni u meta l-attriċi saret il-proprjetarja tal-art inkwistjoni, u ċjoè fl-1982, is-somma ta' €2,000 pretiża mill-attriċi hija raġonevoli. Għaldaqstant il-kumpens morali dovut lill-attriċi qiegħed jiġi ffissat fl-ammont ta' €2,000.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini Buhagiar u Azzopardi u qabilhom l-antenati taghhom kien ilhom igawdu l-ghelieqi u r-razzett ghexieren ta' snin u baqghu jgawdu l-istess ghelieqi u razzett sal-gurnata tallum.

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

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu (i) minn Mejju 1987 sa Ottubru 2016 fil-kwota ta' terz (1/3) indiviz dan billi kif jirrizulta omm ir-rikorrenti halliet bhala werrieta universali taghha lit-tlett (3) uliedha. Dan ifisser li r-rikorrenti wara l-mewt ta' ommha Maria Theresa Deguara Caruana Gatto kellha terz indiviz (1/3) u saret proprjetarja tas-sehem shih biss wara d-divizjoni. Il-Qorti tqis li ghandha tapplika din il-kwota ta' terz (1/3) anke qabel il-mewt ta' ommha. Jkompli (ii) minn Novembru 2016 sa Jannar 2023 fil-kwota shiha billi r-rikorrenti saret proprjetarja tal-ghelieqi u r-razzett wara assenjazzjoni bil-kuntratt ta' divizjoni tat-3 ta' Novembru, 2016 (fol. 37).

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija u fil-kwoti msemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Mario Cassar jammonta komplessivament (ghelieqi u razzett) ghal dak ta' mija u tmintax il-elf sebgha mija u sebgha Ewro u hamsa u sebghin centezmu (€118,707.75). Mill-kopja tar-rendikont ipprezentat mir-rikorrenti a fol. 77 et seq tal-process u mill-kopji tal-ircevuti pprezentati mill-intimat Paul Buhagiar a fol. 920 et seq tal-process jirrizulta li r-rikorrenti fil-perijodu msemmi u fil-kwota ndikata kienet irceviet l-ammont ta' elfejn erbgha mija u sbatax il-Ewro u centezmu (€2,417.01). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€118,707.75 - €2,417.01 = €116,290.74

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

€116,290.74 – 30%= €81,403.52 – 20% = €65,122.82

Ammont ta' kumpens dovut: hamsa u sittin elf mija u tnejn u ghoxrin Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€65,122.82).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet

fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Il-Qorti tqis li ghalkemm dik id-decizjoni ta' Caruana Gatt et titratta l-kirjiet residenzjali, l-istess principji huma applikabbli wkoll fil-kaz ta' raba' agrikola ovvjament tenut kont ukoll tal-valur tar-raba' in kwistjoni b'dana li allura l-kumpens irid ikun in proporzjon u relatat mal-istess. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tmien 'telef Ewro (€8,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Dan premess, il-Qorti tinnota li r-rikorrenti ma qablitx mal-mod kif il-Perit Tekniku Mario Cassar hadem l-ammont lokatizzju relatat mar-razzett. Fil-mori tal-kawza r-rikorrenti ghamlet diversi mistoqsijiet in eskussjonijiet kemm permezz ta' domandi bil-miktub, kif ukoll viva-voce fis-seduti, fejn insistiet illi l-percentwal ma kellux ikun dak ta' 1% pero' ghola. Infatti r-rikorrenti pprezentat diversi rapporti ta' l-istess Perit Tekniku Cassar f'kawzi ohra minn fejn jirrizulta li l-Perit Cassar applika rati ghola u cioe' dik ta' 1.5% u anke 2% ilkoll fil-kaz ta' razzett/farmhouse. Il-Qorti rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Cassar fejn huwa baqa' jinsisti li fil-kaz odjern il-percentwal kellu xorta jibqa' dak ta' 1% billi fost affarijiet ohra fl-istat li kien huwa dak il-percentwal li kien jisthoqqlu. Fic-cirkostanzi l-Qorti ma qisitx li kellha tvarja l-percentwal applikat mill-Perit Tekniku Cassar fir-rapport tieghu u ghalhekk ghaddiet sabiex imxiet mar-rapport tieghu fejn relatat mar-razzett.

<u>Decizjoni:</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha suesposti din il-Qorti tgħaddi sabiex taqta' w'tiddeċiedi l-kawża odjerna kif isegwi:

1. Tilqa' t-tmien (8) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni bħala mhux applikabbli;

2. Tilqa' t-tnax (12) il-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat stante li din il-Qorti m'hijiex il-foro kompetenti sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimati;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 fosthom izda mhux limitatament l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-indikata liġi, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati għal żewġ porzjonijiet art magħrufa bħala 'Ta' Grasi' sive 'Ta Girasi' sive 'Ta' Iddolf' fil-limiti ta' Rabat, Malta ta' ċirka 7,670 metri kwadri u 22,105 metri kwadri inkluż ir-razzett ossia farmhouse;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 partikolarment iżda mhux biss l-Artikoli 3, 4 u 14 qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mertu ta' din il-kawża, billi ma jeżistux is-salvagwardji proċedurali u kriterji oġġettivi fil-liġi, sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tirriprendi ħwejjiġha u tuża tali proprjeta' tagħha b'mod liberu, entro terminu stabbilit u ċert, u dan bi ksur ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319) u sejra tgħaddi sabiex tagħti r-rimedji xierqa fil-paragrafi segwenti

billi tillikwida kumpens u danni, filwaqt li tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni;

5. Tichad it-tielet talba billi l-ebda wahda minn dawn ir-rimedji ndikati m'huma idonei fic-cirkostanzi u dan hekk kif indikat fuq;

6. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida kumpens u danni kemm dawk pekunarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' tlieta u sebghin elf, mija u tnejn u ghoxrin Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€73,122.82);

7. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali 3834/2021 u tal-intimat inkwilin interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

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

Moqrija.

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

Cora Catania
Deputat Registratur
3 ta' Ottubru, 2024