PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 201/2021 MS

Robert Hornyold Strickland

Vs.

Evelyn Busuttil mart il-mejjet Michael Busuttil, kif ukoll
Mary Grace Busuttil,
Joan Farrugia u Mark Busuttil
li huma kollha tfal ta' Carmelo Busuttil,
Saviour sive Salvu Busuttil iben il-mejjet Emanuel Busuttil,
Rose sive Lucy Busuttil u
l-Avukat tal-Istat

Illum, 18 t'Ottubru, 2024

Kawża Numru: 1K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fid-29 ta' Marzu 2021 li bih wara li ppremetta kif ġej:

> Illi r-rikorrent huwa proprjetarju ta' razzett bin-numru 2 Latmija Road, Zabbar, u razzett iehor (izghar) fl-istess art, ta' cirka 30 tomna ekwivalenti ghal 33.620 metri kwadri ta' art agrikola denominati Ta' Ciantar dejjem fil-limiti ta' Haz-Zabbar, madwar l-imsemmi razzett kif jidher ahjar fl-anness pjanti dok RHS1.
>
> Illi l-ghalqa inkwistjoni ghandha wkoll fiha sitt bjar.
>
> Illi wara l-mewt ta' Mabel Strickland li mietet nhar id-29 ta' Novembru 1988 saret denunzja fejn din l-ghalqa inter alia giet debitament denunzjata li qieghed jigi anness bhala dok RHS2, u din id-denunzja saret wara z-zewg testmenti sigrieti li ghamlet l-istess Mabel Strickland, liema zewg testmenti sigrieti huma datati l-11 ta' Awwissu 1979 u tal-21 ta' Mejju 1982 dejjem fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, u liema zewg testmenti sigrieti gew ippubblikati mill-Qorti Volontarja skond il-ligi.
>
> Illi dan ir-razzett u dawn l-ghelieqi gew debitament denunzjati u thallset it-taxxa.
>
> Illi l-attur kemm f'ismu nomine tramite l-prokuratur tieghu Francis Naudi (accountant) kif ukoll issa (wara s-sena 2009 kif u meta l-attur iddecieda jghix u jirrisjedi f'Malta), l-attur accetta l-qbiela minghand l-intimati, liema qbiela dejjem baqghet mizera u moderata u ma' tirriflettix is-suq tal-lum.
>
> Illi l-ghalqa u r-razzett inkwistjoni ilhom mikrijin ghal generazzjonijiet shah lill-intimati u d-dante kawza taghhom u dan kif ben jirrizulta mill-ledger li ghandu fil-pussess tieghu l-attur u li jibda mill-15 ta' Awwissu 1932. Kopja tad-dokumenti relevanti ghar-razzett u ghall-ghelieqi mertu tal-kawza qeghdin jigu hawn annessi bhala dok RHS3 (sitt pagni inkluzi) fejn originarjament il-qbiela kien f'isem Giovanni Busuttil li miet fit-13 ta' Novembru 1980 u fejn –
>
> Il-wirt tieghu nkluz il-qbiela ta' l-ghelieqi ddevolvew ghal fuq is-seba' t'itfal tieghu li huma (i) Michael Busuttil, (ii) Mary Grace mizzewga lil Tarcisio Vassallo, (iii) Rose Busuttil (xebba), (iv) Carmelo Busuttil, (v) Francesca Borg xebba Busuttil mart Spiridione Borg;

kif ukoll (vi) Pawlu Busuttil u (vii) Carmena Busuttil li dawn ta' l-ahhar illum mietu, izda hemm it-tfal taghhom fir-raba mertu tal-kawza;

Illi Evelyn Busuttil hija mart il-mejjet Michael Busuttil u ghandha l-qbiela fuqha wkoll u tokkupa parti mir-razzett;

Illi Mary Grace Borg xebba Busuttil, Joan Farrugia u Mark Busuttil huma tfal ta' Carmelo Busuttil u kienu gew rikonoxxuti fit-titolu ta' qbiela skond il-Kap 199 mill-attur nomine.

Illi t-tifel tal-mejjet Pawlu Busuttil, huwa Salvatore Busuttil liema Salvatore Busuttil jokkupa parti mir-razzett u jahdem parti mill-ghelieqi;

Illi Spiridione Borg jigi r-ragel tal-mejta Francesca sive Frances Borg xebba Busuttil. Illi Spiridione Borg jokkupa parti mir-razzett u wkoll jahdem area ta' l-ghelieqi;

Illi Rose sive Lucy Busuttil hija xebba u tokkupa parti mir-razzett mertu tal-kawza;

Illi t-titolu ta' lokazzjoni li ghandhom l-intimati huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola fejn ghalhekk tapplika il-Kap 199;

Illi r-rikorrenti qieghed jircievi ghal dawn l-ambjenti kollha u ghal dawn l-irzietet (minn dawn l-individwi kollha!) s-somma rrizorja ta' Ewro 30 u/jew somma verjuri, minghand l-intimati kollha.

Illi l-valur lokatizju annwali ta' l-ghalqa u tal-fondi de quo huwa stmat ghal Ewro 49,500 u/jew somma verjuri fis-sena, kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Joseph Attard datat is-26 ta' Jannar 2021, fid-dok RHS4;

Illi b'kull rispett hemm bahar jaqsam fil-qbiela li suppost ghandu jippercepixxi l-attur fis-suq hieles, ikkomprat mal-qbiela kif imponut u kontrollat skond il-Kap 199, fejn l-intimati qeghdin ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' Ewro 30 fis-sena u/jew somma verjuri.

Ghalhekk tenut kont tal-fatt li l-qbiela pagabbli fis-sena huwa ta' Ewro 30 u/jew somma verjuri kull hmistax (15) ta' Awwissu, certament tezisti sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost skond il-Kap 199, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti Hornyold Strickland u l-intimati bhala l-gabillotti ta' l-istess rziezet u ghelieqi, li totalment

gew fil-pozizzjoni li jikkontrollaw huma l-art u l-fondi, u mhux vice versa!

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

Illi oltre dan u a tenur tal-artikolu 3 tal-Kap 199, is-sid huwa prekluz li jvarja u/jew jimmodifika jew milli jagixxi sabiex ivarja ghal kundizzjonijiet lokatizji, inkluz izda mhux biss ir-rata tal-qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bil-ftehim bil-miktub ma' l-inkwilini, salv li fil-kaz li tkun tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas ta' konkors ta' xi wahda mic-cirkostanzi (stretti) msemmija, is-sid ikollu effettivament jissokkombi ghall-proroga ndefinita tal-lokazzjoni bl-istess kondizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni ohra li tista tkun rilevanti ghall-kaz.

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

Illi ghalhekk id-dispozizzonijiet tal-Kap 199 qeghdin icahhdu lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu b'mod li ma hemm ebda tmiem ghal din il-pozizzjoni legali da parti tal-legislatur, b'karenza tal-interess pubbliku necessarju, sabiex tali cahda tista tirrizulta gustifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea skond kif jirrizulta taht il-Kap 319, u fejn il-legislatur qatt ma wera r-rieda u/jew il-volonta li jbiddel dan il-ligi sproporzjonata ghall-ahhar versu s-sidien.

Illi inoltre d-drittijiet tar-rikorrenti qed jigu lezi wkoll billi d-dispozizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin iwasslu ghal kontroll u interferenza fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjeta tieghu stess, liema kontroll u nterferenza jikkostitwixxu piz sproporzjonat (u bla tmiem)

li qed titghabba bih ir-rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat.

Illi a parti dan kollu l-ligi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tas-sena 1995 u l-Att X tas-sena 2009 ma japplikawx ghal kirjiet agrikoli waqt li fondi ohra ossia proprjeta immobiljarji ohra l-kirjiet taghhom wara l-1 ta' Gunju 1995 jistghu jigu terminati ghax iz-zmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.

Illi a tenur tal-Att XVI tas-sena 1967 ossia l-Kap 199, il-mittenti ma jistghu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba peress illi minkejja l-proprjeta ma hijiex ta' l-inkwilini huma ghandhom id-dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew nies li jigu minnhom kif hemm specifikati fil-ligi, filwaqt li l-attur huwa kostrett li ghandu jissokkombi ghax-xewqat tal-gabillot u l-qbiela irrizorja ta' cirka ewro 30 fis-sena u/jew somma verjuri, u dan meta l-valur ta' l-ghalqa fuq is-suq hieles huwa ta' cirka ewro kwazi 50,000 fis-sena.

Illi kull awment li jista talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-raba' huwa xorta rrizorju u ma jikkombacjax mal-valur lokatizju ta' l-ghalqa fis-suq;

Illi r-rikorrenti m'ghandhux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi r-rikorrenti ma jistax izid il-qbiela b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq billi dak li jista jircievi huwa biss dak kif kostrett u limitat bil-Kap 199.

Illi avolja hawnhekk si tratta ta' kirjiet agrikoli, pero dan kollu gie determinat (f'sitwazzjonijiet analogi ta' kirjiet residenzjali) fil-kawza Amato Gauci vs Malta No: 47045/06 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Linheim and Others vs Norway No: 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta No: 1046/2012 tat-30 ta' Lulju 2015.

Illi gjaladarba is-Sur Robert Hornyold Strickland qieghed igarraf nuqqas ta' fair balance bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz fis-sentenzi Beyler vs Italy No: 3302/1996 u sentenzi ohra, allura d-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta qed jigu lezi.

Illi r-regolamenti ta' kontroll ta' kera huma interferenza (zejda) mad-dritt tas-sid ghall-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta tieghu, stante illi dawn l'iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li ma jistax jittermina l-

> kirja tal-inkwilin (u dana meta ilha ghaddejja mit-tletinijiet !!!!) huwa b'kull rispett xejn anqas minn abbuz u kontroll kwazi assolut tal-uzu tal-proprjeta fit-terminu tat-tieni paragrafi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten – Czapsha vs Poland (GC) No: 35014/1997 SS 160-161 ECHR 2006 – VII Bitto and Others vs Slovakia No: 30255/09, S 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L s.r.o. and Others – 108).
>
> Illi dan ukoll gie konfermat fis-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et (rik. 133/2018) nhar it-23 ta' Novembru 2020.

ipproċeda biex talab lil din il-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet minnu premessi, jogħġobha:

> 1. Tiddikjara u tiddeciedi illi d-dispozizzjonijiet tal-Kap 199 b'mod partikolari l-artikoli 3, 4 u 14 f'dan il-Kap 199, qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati ghall-ghalqa maghrufa bhala Ta Ciantar bir-razzett numru 2 Latmija Road Zabbar u razzett iehor (izghar) fl-istess art, oltre wkoll cirka 30 tomna raba' ekwivalenti ghal cirka 33,620 metri kwadri ta' art agrikola denominati Ta Ciantar dejjem fil-limiti ta' Haz-Zabbar, madwar l-imsemmija razzett kif tidher ahjar fl-anness pjanti dok RHS1A u dok RHS1B jirrendu impossibbli lir-rikorrenti jiehdu lura l-pussess ta' l-imsemmija proprjeta';
>
> 2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati qieghdin jilledu d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-propjeta tieghu mertu ta din il-kawza, billi ma jezistux is-salvagwardji procedurali u kriterji oggettivi fil-ligi, sabiex ir-rikorrenti jkun jista jirriprendi hwejgu u juza tali propjeta tieghu b'mod liberu, entro terminu stabbilit u cert, u dan bi ksur ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, (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 jirriprendi l-proprjeta tieghu inkluz l-irziezet;
>
> 3. Tordna sabiex l-intimati u/jew min minnhom ma jistghux jistriehu aktar fuq il-protezzjoni li taghti l-ligi versu l-gabillotti inkwilini skond l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap 199, u sabiex tali qbiela tittermina ruhha ma' l-gheluq tal-qbiela nhar il-15 ta' Awwissu tas-sena meta tinghata din is-sentenza b'res gudikata, u dan taht dawk il-provvedimenti

kollha necessarji u opportuni li din il-Qorti thoss li huma idoneji fic-cirkostanzi;

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u bl-imghax legali mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

6. Bl-ispejjes inkluz tal-ittra uffiucçjali tal-5 ta' Marzu 2021 fejn ir-rikorrenti gja tat il-congedo lill-intimati li mhux bi hsiebhom igeddu l-kirja wara l-15 ta' Awwissu 2021 fejn kopja ta' din l-ittra qieghda tigi hawn annessa bhala dok RHS 5 u bl-ingunzjoni ta' l-intimati in subizzjoni.

Bl-ispejjez inkluz tal-ittra ufficcjali kontra l-intimati u/jew min minnhom u bl-ingunzjoni legali mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fit-12 ta' Mejju 2021[1], li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Illi, qabel xejn ir-rikorrenti jrid igib il-prova tat-titolu vantat minnu sabiex l-interess guridiku tieghu jista' jigi stabilit sodisfacjentement;

2. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti jrid iressaq prova konvincenti li l-proprjeta' inkwistjoni hija tabilhaqq soggetta ghall-kirja li hija regolata bil-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrent jehtieglu jipprova min huma l-werrieta ta' Giovanni Busuttil, sabiex jigi accertat li l-intimati tharrku korrettement u l-gudizzju jkun integru;

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

L-Ewwel Talba

[1] Fol.268.

5. Illi l-esponenti joggezzjona ghall-ewwel talba stante li ma hux minnu li l-Artikolu 3, 4, u 14 tal-Kap.199 tal-Ligijiet ta' Malta jrendu impossibbli li r-rikorrenti jiehu lura l-pussess tal-proprjeta` de quo minhabba xi obbligi ta' rilokazzjoni taht l-istess Kap.199;

6. L-Artikolu 3 tal-Kap.199 ma jaghti ebda dritt ta' rilokazzjoni, allura l-ewwel talba, sa fejn tattakka din il-Ligi partikolari, ma tistax tintlaqa. Dan l-Artikolu jipprovdi biss il-mekkanizmi il bihom jistghu jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja.

7. L-Artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi varji istanzi meta l-kirja tista jew ma tiggeddidx jew tigi terminata u jipprovdi mekkanizmu legali quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', f'kaz li s-sid ma jilhaqx ftehim ma' l-inkwilin;

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

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

It-Tieni Talba

10. Illi, qabel xejn, it-tieni talba kif dedotta ma tistax tintlaqa, u dan stante illi la l-esponenti, u lanqas l-intimati l-ohra ma huma qed jiksru xi drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, la taht l-Artikolu 6 u lanqas taht l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Semmai, ir-rikorrenti messu attakka l-ligijiet relevanti li huwa jghid jikkrejaw sitwazzjoni ta' pregudizzju lir-rikorrenti, bhala lezivi tad-drittijiet fundamentali tieghu, proprju kif jaghmel fl-ewwel talba;

11. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-

rikorrent u ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċhuda;

12. Illi lanqas huwa misthoqq l-ilment tar-rikorrenti fejn jghid li ma tistax tawmenta l-qbiela. Skond l-Artikolu 3 tal-Kap 199, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jista' jintalab mis-sid jaghmel kundizzjonijiet godda fil-kirja biex il-kirja tieghu tigi regolata bhal kirjiet ohra ta' ghelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gzira. Dan ifisser li jekk sid il-kera juri li fil-qrib hemm art ohra paragunabbli ghal tieghu, fejn il-valur tal-kera mhallas ikun hafna aktar gholi mill-valur tal-kera li jkun qieghed jircievi hu, allura dak is-sid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tieghu joghla daqs l-ammont tal-kera li jkun qieghed jithallas fuq ir-raba' simili ghal tieghu;

13. Illi, kif diga` premess, l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap.199 ihallu f'idejn il-partijiet il-fakulta` biex jaslu fi kwalunkwe ftehim, u jekk dan ma jirnexxiex jipprovdu mekkanizmu legali li jaghti certezza procedurali lil min ikun;

14. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, ghandu jinghad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-lstat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta` proprjeta` skond l-interess generali. F`dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-lstat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x`inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien ta' l-interess generali. Sewwasew, il-Kap 199 tal-Ligijiet ta` Malta ghandu: (i) ghan legittimu ghax johrog mil-Ligi, (ii) huwa fl-interess generali ghax huwa mahsub biex iheggeg u jhares it-tkabbir ta` prodotti agrikoli, fjuri u sigar tal-frott li huma mehtiega ghall-hajja; u (iii) izomm bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b`mod ġenerali. Jigi b`hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap 199 ghandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

15. Illi dwar l-ilment tar-rikorrenti kif mibni fuq l-**Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li l-kuncett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mall-principji tal-ermenewtika legali izda huwa mixhut esklussivament fuq il-*"procedural fairness"* ta` kawża. L-access għall-Qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma`

xi nuqqas procedurali, dan l-ilment għandu jiġi michud ukoll;

It-Tielet Talba

16. It-tielet talba qed tigi opposta in kwantu, kif diga` hawn fuq premess, it-talbiet precedenti ghandhom jigu michuda;

Ir-Raba' u l-Hames Talba

17. Illi fir-rigward tat-talba ghal danni pekunjarji, din hija opposta, u f'kull kaz, l-oneru tal-prova ta' kwalunkwe dannu allegat jinkombi fuq ir-rikorrenti;

18. Illi t-talba ghal danni non-pekunjarji qed tigi opposta;

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

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

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ir-risposta preżentata mill-intimati Evelyn Busuttil, Saviour sive Salvu Busuttil u Rose sive Lucy Busuttil fil-21 ta' Mejju 2021[2], li biha eċċepew hekk:

1. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, jehtieg li qabel xejn l-attur iressaq il-provi adekwati, sodisfacenti, u rikjesti f'kawzi simili, tat-titolu jew l-interess li allegatament l-istess attur jgawdi fuq il-propjeta u l-art in kwistjoni, ossia, r-razzett bin-numru tnejn (2), Latmija Road, Zabbar u razzett iehor (izghar) fl-istess art, u l- art ta' circa tletin tomna ekwivalenti ghal tlieta u tletin elf, sitt mija u ghoxrin (33,620 metri kwadri) denominati Ta' Ciantar limiti ta' Haz-Zabbar kif minnu pretiz, u kif wkoll prova ta' zmien li minnu beda allegatament jgawdi mill-istess titolu jew interess u taz-zmien li minnu beda isofri l-allegat pregudizzju;

2. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante illi l-procedura odjerna hija wahda intempestiva, ghar-raguni illi, r-rikorrenti qatt qabel ma avvicina lill-konvenuti jew gieb

[2] Fol.272.

mod iehor a konjizzjoni taghhom l-ilmenti tieghu kif dedott fl- istess rikors odjern, hlief b'ittra ufficjali numru 882/21 u bil-procedura odjerna prezentata sitt (6) ijiem min-notifika lill-konvenuti ta' l-istess ittra ufficjali, permezz ta' liema ittra gharraf ghall-ewwel darba lill-istess konvenuti bl-ilment tieghu;

3. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante illi l-procedura odjerna hija wahda intempestiva, ghar-raguni illi safejn jirrigwarda l-lokazzjoni tar- raba, r-rikorrenti naqas milli jirrikorri ghar-rimedji ordinarji li l-istess ligi ai termini tal-Kap 199 toffrilu, ossia l-possibilita li jakkwista mill-Bord li Jirregola l-Kera l- approvazzjoni ghall-kondizzjonijiet godda tal-kirja li jkunu ekwi ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jezistu f'eghlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-gzira;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante li filwaqt li l-attur qed jallega lezjonijiet tad-drittijiet fundamentali tieghu naxxenti mit-titolu ta' qbiela, ir-razzett bin-numru tnejn (2), Latmija Road, Zabbar kien gie koncess lill-antecessuri fit-titolu tal-eccipjenti ghal skop ta' residenza, kif fil-fatt hekk beda jintuza sa mill-bidu tal- lokazzjoni in kwistjoni u wara tant snin, hekk ghadu jintuza sal-gurnata prezenti, fejn twieldet, baqghet u ghadha tghix l-intimata eccepjenti Rose sive Lucy Busuttil, fl-eta avvanzata ta' tmienja u tmenin (88) sena u allura se mai ghar-raguni fuq imsemmija tali lokazzjoni hija regolata minn ligijiet ohra vigenti. Illi per konsegwenza din il- kawza de quo li hija immirata unikament fuq titolu ta qbiela, ma hiex applikabbli ghar-residenza/i u t-titolu ta' residenza li tgawdi minnhom Rose sive Lucy Busuttil, liema uzu ta' residenza hija anke ammessa fl-att promutur u d-dokumenti annessi mal-istess att promutur;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-attur irid jindika liema parti mill-kirja hija ghall-fond residenzjali u liema parti hija ghall-qbiela u dan sabiex din l-Onorabbli Qorti tkun tista tirregola ruhha;

6. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-attur intavola kawza wahda kontra numru ta' konvenuti meta l-istess attur qasam l-istess kirjiet [kif del resto huwa ammess fid-dokumenti mill-att promutur] u accetta l-istess divizjoni

billi accetta hlasijiet separati mill-konvenuti, u dan kif ser jirrizulta waqt il-gbir tal-provi. Illi ghalhekk l-attur kellu jipprocedi b'kawzi differenti skont id-divizjoni tal-kirjiet kif accettati minnu;

7. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-ewwel talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez, stante illi a kuntrarju ta' l-istess talba kif dedotta fir-rikors promutur, din l-Onorabbli Qorti, bhala Qorti ta' Gurisdizzjoni Konvenzjonali u/jew Kostituzzjonali, ma ghandiex setgha u mhux kompitu taghha illi tinvestiga jekk it-thaddim tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 199 huwiex jaghmel impossibbli o meno ghar-rikorrenti li jirriprendi lura pussess tal-propjeta de quo jew ahjar, li tiddikjara li l-Kap 199 qed jaghti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati, imma din hija materja li se mai kellha l-ewwel tigi dikjarata u stabilita quddiem il-Qrati u/jew tribunal ta' kompetenza ordinarja, u dan kif gja deciz minn din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta fis-sentenza moghtija fl-ismijiet J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et (Rik Nru 133/2018) nhar is-27 ta' Frar, 2020;

8. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante illi, u referibilment ghat-tieni talba kif dedotta fir-rikors promutur, l-eccepjenti konvenuti personalment ma mhumiex jilledu drittijiet fundamentali u ma setghu qatt hekk jilledu l-imsemmija drittijiet fundamentali tieghu, u dan stante illi huma dejjem aderixxew u strahu fuq it-titolu ta' lokazzjoni validu taghhom u fuq il-ligijiet legittimi u vigenti promulgati mill-Istat;

9. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet kif dedotti ma jistghux jintlaqghu stante li ma hemmx talba li l-ligijiet lamentati qed jilledu id-drittijiet tar-rikorrenti;

10. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante illi anke li kieku l-istanza attrici kienet msejsa fuq allegati lezjonijiet tad-drittijiet fundamentali ta' l-istess attur kkawzati mill-ligijiet vigenti u mhux mill-konvenuti nfushom, l-eccipjenti qatt ma illedew jew setghu jilledu l-imsemmija drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li mhumiex il-legislatur, anzi da parti taghhom huma dejjem mxew tajjeb mal-ligijiet legittimi promulgati mill-legislatur tal-Istat u fil-parametri ta' l-istess ligijiet, u per konsegwenza, ma ghandhomx

jinstabu responsabbli ghal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attur;

11. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, u ghar- ragunijiet fuq dedotti, l-eccepjenti ma ghandhom ibatu l-ebda kumpens u/jew danni u/jew spejjez konnessi ma dawn il-proceduri, stante li l-istess eccepjenti ma jistghux ibatu tali konsegwenzi talli ottempraw ruhhom mill-ahjar li setghu mal-ligijiet legittimi u vigenti, u usufruixxew mid-drittijiet moghtija lilhom mill-istess ligijiet;

12. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante illi, filwaqt li l-eccipjenti ddevolva fuqhom, idonjament u skond il-ligi, dan it-titolu ta' lokazzjoni in kwistjoni mill- antecessuri fit-titolu taghhom, u kienu ben rikonoxxuti bhala idonei kerrejja mis-sidien tal-fond in kwistjoni matul is-snin, huma qatt ma kissru kundizzjonijiet relattivi ghall- kirja de quo, anzi dejjem zammew l-art agrikola kkoltivata, liema art tigi mahduma mill-eccepjenti ghall-skopijiet agrikoli, dejjem zammew l-ambjenti mibnija, fosthom sehemhom mir-razzett residenzjali, fi stat tajjeb ta' manutensjoni, u kif wkoll billi dejjem hallsu l-kera kollha u fil-hin, kif dovuta lis-sidien;
Ghal kull bon fini jigi dikjarat illi a kuntrarju ta' dak riklament mir-rikorrenti attur, l-kera li kull sena tithallas mill-konvenuti kerrejja kollha flimkien, tranne l-intimat Spiridione Borg [I.D. Nru 739940M], hija dik ta' sebghin ewro u wiehed u tletin centezmu (€70.31) jew somma verjuri, u mhux tletin ewro (€30) kif allegat fl-istess rikors promutur;

13. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante illi, l-eccipjenti inkwilini kellhom aspettativi legittimi ghal snin twal, naxxenti mill-ligijiet legittimi u vigenti, li jibqghu juxufruixxu ruhhom mill-art agrikola u li jirrisjedu fil-fond residenzjali in kwistjoni, taht l-istess titolu ta' lokazzjoni validu li gawdew minnu u ghadhom igawdu minnu ai termini tal-ligi, u kien propju ghalhekk illi fl-ewwel lok, huma ghaddew sabiex kemm- il darba investew sostanzjalment fuq il-manutenzjoni tal-istess fond kif jinsab illum u fit-tieni lok u iktar minn hekk, l-aspettattiva legittima li l-ligijiet legittimi u vigenti holqu validament fl-konvenuti, specjalment fl-intimata eccepjenti Rose sive lucy Busuttil, ssarfet bir-ragun fl-aspettativa li l-intimata tibqa hekk tirrisjedi fil-fond fejn twieldet u ghexet ghal dawn is-snin

kollha, b'tali mod u manjiera li l-pregudizzju li l- intimata Rose sive lucy Busuttil sejra ssofri fl-eta avvanzata taghha jizboq bil-bosta dak li allegatament l-attur qed jsofri;

14. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-istanza attrici hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt.

4. Rat ir-risposta preżentata mill-intimati Mary Grace Busuttil, Joan Farrugia u Mark Busuttil fil-21 ta' Mejju 2021[3], li biha huma eċċepew hekk:

1. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, jehtieg li qabel xejn l-attur iressaq il-provi adekwati, sodisfacenti, u rikjesti f'kawzi simili, tat-titolu jew l-interess li allegatament l-istess attur jgawdi fuq il-propjeta u l-art in kwistjoni, ossia, r-razzett bin-numru tnejn (2), Latmija Road, Zabbar u razzett iehor (izghar) fl-istess art, u l- art ta' circa tletin tomna ekwivalenti ghal tlieta u tletin elf, sitt mija u ghoxrin (33,620 metri kwadri) denominati Ta' Ciantar limiti ta' Haz-Zabbar kif minnu pretiz, u kif wkoll prova ta' zmien li minnu beda allegatament jgawdi mill-istess titolu jew interess u taz-zmien li minnu beda isofri l-allegat pregudizzju;

2. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante illi l-procedura odjerna hija wahda intempestiva, ghar-raguni illi, r-rikorrenti qatt qabel ma avvicina lill-konvenuti jew gieb mod iehor a konjizzjoni taghhom l-ilmenti tieghu kif dedott fl- istess rikors odjern, hlief b'ittra ufficjali numru 882/21 u bil-procedura odjerna prezentata sitt (6) ijiem min-notifika lill-konvenuti ta' l-istess ittra ufficjali, permezz ta' liema ittra gharraf ghall-ewwel darba lill-istess konvenuti bl-ilment tieghu;

3. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante illi l-procedura odjerna hija wahda intempestiva, ghar-raguni illi safejn jirrigwarda l-lokazzjoni tar- raba, r-rikorrenti naqas milli jirrikorri ghar-rimedji ordinarji li l-istess ligi ai termini tal-Kap 199 toffrilu, ossia l-possibilita li jakkwista mill-Bord li Jirregola l-Kera l-approvazzjoni ghall-kondizzjonijiet godda tal-kirja li jkunu ekwi ma'

[3] Fol.276.

kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jezistu f'eghlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-gzira;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante illi filwaqt li l-attur qed jallega lezjonijiet tad-drittijiet fundamentali tieghu naxxenti mill-titolu ta' qbiela, ir-razzett bin-numru tnejn (2), Latmija Road, Zabbar kien gie koncess lill-anticessuri fit-titolu tal-eccipjenti ghall-skop ta' residenza, kif fil-fatt hekk beda jintuza sa mill-bidu tal- lokazzjoni in kwistjoni u wara tant snin, hekk ghadu jintuza sal-gurnata prezenti, fejn twildet, baqghet u ghadha tghix wahda mill-intimati f'din l-kawza, Rose sive Lucy Busuttil, fl-eta avvanzata ta' tmienja u tmenin (88) sena u allura se mai ghar-raguni fuq imsemmija, tali lokazzjoni hija regolata minn ligijiet ohra vigenti. Illi per konsegwenza din il-kawza de quo li hija immirata unikament fuq titolu ta qbiela, ma hiex applikabbli għar-razzett residenzjali u r-residenza/i, liema uzu ta' residenza hija anke ammessa fl-att promutur u d-dokumenti annessi mal-istess att promutur;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-attur irid jindika liema parti mill-kirja hija ghall-fond residenzjali u liema parti hija ghall-qbiela u dan sabiex din l-Onorabbli Qorti tkun tista tirregola ruhha;

6. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-attur intavola kawza wahda kontra numru ta' konvenuti meta l-istess attur qasam l-istess kirjiet [kif del resto huwa ammess fid-dokumenti mill-att promutur] u accetta l-istess divizjoni billi accetta hlasijiet separati mill-konvenuti, u dan kif ser jirrizulta waqt il-gbir tal-provi. Illi ghalhekk l-attur kellu jipprocedi b'kawzi differenti skont id-divizjoni tal-kirjiet kif accettati minnu;

7. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-ewwel talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez, stante illi a kuntrarju ta' l-istess talba kif dedotta fir-rikors promutur, din l-Onorabbli Qorti, bhala Qorti ta' Gurisdizzjoni Konvenzjonali u/jew Kostituzzjonali, ma ghandiex setgha u mhux kompitu taghha illi tinvestiga jekk it-thaddim tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 199 huwiex jaghmel impossibbli o meno ghar-rikorrenti li jirriprendi lura pussess tal-propjeta de quo jew ahjar, li tiddikjara li l-Kap 199 qed jaghti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati, imma din hija materja li se mai kellha l-ewwel tigi dikjarata u stabilita quddiem il-Qrati u/jew tribunal ta' kompetenza

ordinarja, u dan kif gja deciz minn din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta fis-sentenza moghtija fl-ismijiet J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et (Rik Nru 133/2018) nhar is-27 ta' Frar, 2020;

8. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante illi, u referibilment ghat-tieni talba kif dedotta fir-rikors promutur, l-eccepjenti konvenuti personalment ma mhumiex jilledu drittijiet fundamentali u ma setghu qatt hekk jilledu l-imsemmija drittijiet fundamentali tieghu, u dan stante illi huma dejjem aderixxew u strahu fuq it-titolu ta' lokazzjoni validu taghhom u fuq il-ligijiet legittimi u vigenti promulgati mill-Istat;

9. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet kif dedotti ma jistghux jintlaqghu stante li ma hemmx talba li l-ligijiet lamentati qed jilledu id-drittijiet tar-rikorrenti;

10. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante illi anke li kieku l-istanza attrici kienet msejsa fuq allegati lezjonijiet tad-drittijiet fundamentali ta' l-istess attur kkawzati mill-ligijiet vigenti u mhux mill-konvenuti nfushom, l-eccipjenti qatt ma illedew jew setghu jilledu l-imsemmija drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li mhumiex il-legislatur, anzi da parti taghhom huma dejjem mxew tajjeb mal-ligijiet legittimi promulgati mill-legislatur tal-Istat u fil-parametri ta' l-istess ligijiet, u per konsegwenza, ma ghandhomx jinstabu responsabbli ghal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attur;

11. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, u ghar- ragunijiet fuq dedotti, l-eccepjenti ma ghandhom ibatu l-ebda kumpens u/jew danni u/jew spejjez konnessi ma dawn il-proceduri stante li l-istess eccepjenti ma jistghux ibatu tali konsegwenzi talli ottempraw ruhhom mill-ahjar li setghu mal-ligijiet legittimi u vigenti, u usufruixxew mid-drittijiet moghtija lilhom mill-istess ligijiet;

12. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante illi, filwaqt li l-eccipjenti ddevolva fuqhom, idonjament u skond il-ligi, dan it-titolu ta' lokazzjoni in kwistjoni mill- antecessuri fit-titolu taghhom, u kienu ben rikonoxxuti bhala idonei kerrejja mis-

> sidien tal-fond in kwistjoni matul is-snin, huma qatt ma kissru kundizzjonijiet relattivi ghall- kirja de quo, anzi dejjem zammew l-art agrikola kkoltivata, liema art tigi mahduma mill-eccepjenti ghall-skopijiet agrikoli, dejjem zammew l-ambjenti mibnija, fosthom sehemhom mir-razzett residenzjali, fi stat tajjeb ta' manutensjoni, u kif wkoll billi dejjem hallsu l-kera kollha u fil-hin, kif dovuta lis-sidien;
> Ghal kull bon fini jigi dikjarat illi a kuntrarju ta' dak riklament mir-rikorrenti attur, l- kera li kull sena tithallas mill-konvenuti kerrejja kollha flimkien, tranne l-intimat Spiridione Borg [I.D. Nru 739940M], hija dik ta' sebghin ewro u wiehed u tletin centezmu (€70.31) jew somma verjuri, u mhux tletin ewro (€30) kif allegat fl-istess rikors promutur;
>
> 13. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante illi, l-eccipjenti inkwilini kellhom aspettativi legittimi ghal snin twal, naxxenti mill-ligijiet legittimi u vigenti, li jibqghu juxufruixxu ruhhom mill-art agrikola u/jew li jirrisjedu fil-fond residenzjali in kwistjoni, taht l-istess titolu ta' lokazzjoni validu li gawdew minnu u ghadhom igawdu minnu ai termini tal-ligi, u kien propju għalhekk illi huma ghaddew sabiex kemm-il darba investew sostanzjalment fuq l-manutenzjoni tal-istess fond residenzjali u raba kif jinsabu illum, u frott din l-aspettativa legittima, l-pregudizzju li se jsoffru l- eccepjenti se tkun ferm ikbar mill-pregudizzju li allegatament l-attur qed jsofri;
>
> 14. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-istanza attrici hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt.

5. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

6. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub li ġew preżentati;

7. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tinqata';

Ikkunsidrat:

8. Illi din hija kawża li permezz tagħha r-rikorrent qiegħed jilmenta minn ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala «l-Att»[4]), li qiegħdin jipproteġu kirja li attwalment tinsab għaddejja favur l-intimati kollha ħlief l-Avukat tal-Istat (minn issa 'l quddiem imsejħin kollettivament bħala «l-intimati Busuttil») fuq irziezet u raba' li jinsabu sitwati f'Ħaż-Żabbar, imlaqqma «Ta' Ciantar».

9. Il-fatti rilevanti għall-ilmenti tar-rikorrent jistgħu jinġabru kif ġej.

10. Ir-rikorrent jgħid li huwa kiseb b'wirt mingħand zitu Mabel Strickland[5], fost ħwejjeġ oħra, razzett magħruf bħala numru tnejn (2) fi Triq Latmija f'Ħaż-Żabbar, kif ukoll razzett ieħor iżgħar, u l-artijiet rurali kontigwi tagħhom tal-kejl ta' madwar tletin tomna, jew tlieta u tletin elf sitt mija u għoxrin metri kwadri (33,620 m.k.). Din il-proprjetà kollha se tissejjaħ minn issa 'l quddiem u b'mod kollettiv bħala «l-Art» jew «ir-Raba'», u hija murija fuq il-pjanta li r-rikorrenti eżebixxa a fol.15.

11. Mabel Strickland mietet fid-29 ta' Novembru 1988. Il-wirt tagħha, kompriża r-Raba', ġie denunzjat fl-10 t'Ottubru 1991[6]. Minn dokumenti eżebiti mir-rikorrent, jidher li r-Raba' kienet parti minn primoġenitura li l-pussess tagħha kien ġie mħolli lil Gerald Strickland (missier Mabel Strickland), f'liema epoka r-Raba' kienet diġà mikrija lil Busuttil[7]. Ir-rikorrent xehed li l-kirja oriġinalment kienet tammonta għal Lm30 fis-sena, pagabbli fil-15 t'Awwissu. Il-gabillott kien Giovanni Busuttil sas-sena 1975, meta minfloku kompla l-kirja ibnu Michael Busuttil. Dan miet fis-sena 1984, u minn dakinhar il-qbiela bdiet titħallas mill-armla tiegħu l-intimata Evelyn Busuttil[8]. Ir-rikorrenti jgħid li minn dak iż-żmien it-tgawdija tar-Raba' kienet inqasmet bejn il-membri tal-familja ta' Michael Busuttil mingħajr l-għarfien u l-kunsens tiegħu. Hu

[4] Kapitolu 199 tal-liġijiet ta' Malta.
[5] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent, a fol.295.
[6] Ara fol.16.
[7] Ara fol.26-31.
[8] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent, a fol.295. Ara wkoll l-irċevuti tal-qbiela eżebiti minn fol.314-328.

jilmenta wkoll li l-intimat Saviour sive Salvu Busuttil bena strutturi fuq ir-Raba' mingħajr il-kunsens tiegħu[9].

12. L-intimati Busuttil li jiġu wlied Carmelo Busuttil sostnew li parti mill-qbiela tar-Raba' kienet vestita f'Lucy Cassar, li mbagħad għaddietha lilhom biss lejn is-sena 2014. Huma jgħidu li kienu jħallsu l-qbiela direttament lill-Maġġur Naudi, li kien jaċċettaha f'isem ir-rikorrent. Huma semmew li għamlu bosta benefikati fir-Raba' detenuta minnhom[10]. Hekk ukoll xehed l-intimat Saviour sive Salvu Busuttil[11].

13. Mix-xiehda tal-intimati Busuttil, jidher li huwa minnu li t-tgawdija tar-raba' nqasmet bejn diversi membri tal-familja dixxendenti ta' Giovanni Busuttil[12]. B'danakollu l-prassi kienet li l-qbiela tinġabar minn Evelyn Busuttil li kienet tħallas lir-rikorrent, jew lir-rappreżentant tiegħu, li kif ingħad kien il-Maġġur Francis Xavier Naudi. Jidher ukoll li f'xi żmien kien hemm tilwima bejn l-intimata Evelyn Busuttil u l-intimati Busuttil l-oħrajn dwar il-mod kif kienet tinqasam il-kirja u t-tgawdija tar-Raba', u għalhekk l-intimata Evelyn Busuttil irrifjutat li taċċetta l-qbiela mingħand l-intimati Busuttil l-oħrajn, li minflok bdew iħallsu direttament lill-Maġġur Naudi[13].

14. Jirriżulta illi b'ittra uffiċċjali li ġiet preżentata fil-5 ta' Marzu 2021[14], ir-rikorrent avża lill-intimati Busuttil li huwa ma kienx se jaċċetta aktar qbiela mingħandhom. B'konsegwenza ta' dan, il-qbiela għal dik is-sena ġiet depożitata mill-intimati Busuttil fil-Qorti, permezz ta' tliet ċedoli. L-intimati Mary Grace Busuttil, Joan Farrugia u Mark Busuttil iddepożitaw is-somma ta' €17.50 biċ-ċedola numru 2494/2021[15], kif ukoll is-somma ta' €12.80 biċ-ċedola numru 2495/2021[16]. L-intimati Saviour sive Salvu Busuttil iddepożitaw s-somma ta' €14 biċ-ċedola numru 2496/2021[17]. L-intimata Evelyn Busuttil iddepożitat is-somma ta' €40 permezz taċ-ċedola numru 2905/2021[18].

[9] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent, a fol.296.
[10] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-intimat Mark Busuttil, a fol.337.
[11] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-intimat Saviour sive Salvu Busuttil, a fol.339.
[12] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-intimata Joan Farrugia, a fol.334.
[13] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-intimata Joan Farrugia, a fol.334, kif ukoll l-iskrittura eżebita a fol.362-363.
[14] Fol.284.
[15] Fol.291.
[16] Fol.292.
[17] Fol.293.
[18] Fol.305.

15. Ir-rikorrenti, bis-saħħa ta' rapport imħejji u maħluf minn perit imqabbad minnu, sostna li r-Raba' fis-sena 2021 kellha l-potenzjal li ġġib kera fl-ammont ta' €49,500 fis-sena[19]. Waqt il-kors ta' din il-kawża, il-Qorti ħatret perit tekniku sabiex twettaq stima tal-valur lokatizju tar-Raba'. Hija estendiet ir-relazzjoni tagħha fl-14 ta' Ġunju 2022[20]. Il-perit tekniku ġiet eskussa mill-Avukat tal-Istat b'domandi li ġew preżentati fit-8 t'Awwissu 2022, li għalihom hija wieġbet fl-20 ta' Settembru 2022[21], kif ukoll mill-intimati Busuttil (ħlief l-intimata Evelyn Busuttil) fit-28 ta' Settembru 2022, għal liema eskussjoni hija wieġbet fil-25 ta' Novembru 2022[22].

Ikkunsidrat:

16. Illi minn din il-ġabra tal-fatti emerġenti mill-provi, l-Qorti qed tikkonkludi li ntwera sal-grad meħtieġ mil-liġi f'kawża ta' din ix-xorta li r-rikorrenti tassew huwa sid ir-Raba'. Tassew li huwa ma produċix kopji ta' kuntratti jew atti pubbliċi li juru li r-Raba' kienet inkisbet mill-awturi fit-titolu tiegħu. Però huwa eżebixxa d-denunzja tas-suċċessjoni li turi li r-Raba' kien debitament denunzjat fl-eredità devoluta favur tiegħu. Il-provi juru wkoll li l-intimati Busuttil stess jagħrfu lir-rikorrenti bħala sid ir-Raba', u għalhekk ir-rikorrenti wera li huwa l-possessur attwali tar-Raba', kif ukoll li l-pussess tiegħu tar-Raba' ilu għaddej għal żmien twil, bil-konsegwenza li huwa għandu favur tiegħu l-preżunzjonijiet kollha li l-liġi toħloq favur il-possessur[23].

17. Bl-istess mod ir-rikorrent ġab provi suffiċċjenti biex juri li r-Raba' hija mikrija u li l-kirja li tinsab veljanti fuq l-istess Raba' hija milquta bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Att.

Ikkunsidrat:

18. Inqisu issa xi wħud mill-eċċezzjonijiet l-oħrajn tal-intimati.

---

[19] Fol.32.
[20] Fol.431.
[21] Fol.488.
[22] Fol.527.
[23] Ara l-artikoli 525(1) u 528 tal-Kodiċi Ċivili.

19. L-intimati Busuttil jgħidu li din l-azzjoni hija intempestiva għaliex ir-rikorrent qatt ma ressaq l-ilmenti tiegħu lilhom qabel ma pproċeda b'din il-kawża, u billi wkoll huwa kellu rimedji ordinarji miftuħa għalih. Eċċezzjoni din li ġiet ukoll sollevata mill-Avukat tal-Istat.

20. Illi fil-kawża ***David Asciak vs. Awtorita' tat-Trasport Pubbliku***, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Mejju 2004, intqal li, «*Għalkemm huwa minnu li l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha s-setgħa ("tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel") li tiddeklina li teżerċita s-setgħat tagħha taħt is-subartikolu (2) tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni kif ukoll taħt l-artikolu korrispondenti fil-Kap. 319, tali setgħa għandha dejjem tiġi eżerċitata bi prudenza, b'mod li **fejn ikun jidher li hemm jew jista' jkun hemm każ serju ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali, l-individwu ma jiġix privat mir-rimedju kostituzzjonali (jew taħt il-Kap. 319) meta jkun jidher li r-rimedji oħra li hemm jew li kien hemm ma jkunux adegwati fiċ-ċirkostanzi tal-każ***»[24]. Fil-kawża ***Mediterranean Film Studios Limited vs. Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta***, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2003, ġie ritenut illi, «*Id-diskrezzjoni taħt iż-żewġ proviso in kwistjoni għandha dejjem tiġi wżata fl-aħjar interess ta' l-amministrazzjoni tal-ġustizzja, biex min-naħa l-waħda il-Prim Awla kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali ma jiġux inundati b'kawżi li jistgħu jiġu determinati minn Qrati oħra u/jew bi proċeduri oħra, u min-naħa l-oħra ċ-ċittadin (jew persuna ġuridika, skond il-każ) ma jiġix ipprivat mir-rimedji li hu għandu dritt għalihom taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Kap. 319. Il-leġislatur kostituzzjonali kkonferixxa lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) (u lil ebda persuna jew awtorita` oħra) diskrezzjoni wiesgħa fl-interess tal-aħjar amministrazzjoni tal-ġustizzja biex minn banda 'l waħda tkun tista' twaqqaf, jekk ikun hemm bżonn anke ħesrem, lil min jipprova jabbuża mill-proċess kostituzzjonali u mill-banda l-oħra tkun tista' timpedixxi li jiġu kreati ostakoli bla bżonn fit-triq ta' min ikun jidher li ġenwinament ikun qiegħed ifittex ir-rimedju kostituzzjonali. Il-fattispeċi u ċ-ċirkostanzi partikolari kollha tal-każ għandhom jiġu eżaminati għaliex b'hekk biss il-Qorti tkun tista' tasal biex tiddeċiedi jekk ikunx desiderabbli li tiddeklina illi teżerċita s-setgħat tagħha*».

[24] Enfażi u sottolinear miżjuda minn din il-Qorti.

21. Illi l-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat numru ta' prinċipji ġenerali dwar id-diskrezzjoni vestita fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u fil-Qorti Kostituzzjonali stess li jiddeklinaw milli jeżerċitaw is-setgħat tagħhom minħabba li jkun hemm rimedju ordinarju disponibbli għar-rikorrent. Fil-kawża ***Visual & Sounds Communications Limited vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et***, deċiża fit-12 ta' Diċembru 2002, dawn il-prinċipji ġew elenkati hekk:

> (a) Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta` natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta m`humiex disponibbli;
>
> (b) Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawx raġunijiet serji u gravi ta` illegalita` jew ta` ġustizzja jew ta` żball manifest, ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta` diskrezzjonalita` ta` l-ewwel Qorti kkonferita mill-art. 46(2) tal-Kostituzzjoni;
>
> (c) kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;
>
> (d) Meta r-rikorrent ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta` kellu, dan ma jfissirx li l-Qorti ghandha tikkunsidra li m`għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk, dak il-possibbli rimedju ma kienx pero` se jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrent;
>
> (e) Meta r-rikorrent ma jkunx eżawrixxa r-rimedji ordinarji, jekk pero` dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta` ħaddieħor, allura ma jkunx desiderabbli li l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;
>
> (f) Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab id-diskrezzjoni.

22. Illi biex jingħad li kien hemm rimedju ordinarju disponibbli, dan ir-rimedju, «... *jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fondamentali li jkun qed jiġi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser: għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat. M'hemmx għalfejn li, biex jitqies bħala effettiv, ir-rimedju jintwera bħala wieħed li se' jagħti lir-rikorrent suċċess*

garantit, biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi» (***Peter Paul Muscat vs. Mario Muscat pro et noe et***, Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 26/3/2009).

23. Illi l-parti operattiva tar-rimedju li preżumibbilment għalih jirreferu l-intimati kienet tinsab fl-artikolu 3(2) tal-Att qabel ġie emendat bl-Att XXII tal-2022, u kienet tgħid hekk:

> (2) Il-Bord ma għandu japprova ebda kondizzjonijiet ġodda li jkunu jinsabu f'xi rikors jekk jiġi ipprovat li –
>
> (a) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba', waqt il-perijodu ta' tmien snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, mill-kerrej stess jew minn membru tal-familja, mingħajr ma huma kienu taħt xi obbligu li jeffettwaw dawk il-benefikati; jew
>
> (b) dawk il-kondizzjonijiet ġodda jkunu ġustifikati biss minħabba benefikati ta' natura permanenti li jkunu saru fir-raba' bl-użu ta' fondi provduti mill-Gvern jew f'isem il-Gvern fil-forma ta' għotja jew f'xi forma oħra li, salv it-tħaris tal-kondizzjonijiet li jirregolaw il-provvista ta' dawk il-fondi, ma timplikax ħlas lura; jew
>
> (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.

24. Illi jirriżulta kjarament minn qari ta' dawn id-disposizzjonijiet li s-sid huwa prekluż milli jitlob bdil fil-kondizzjonijiet lokatizji fejn dak il-bdil ikun ġustifikat minn benefikati permanenti li jsiru mill-inkwilin mingħajr obbligazzjoni, jew permezz ta' fondi tal-Gvern. Barra minn hekk, kull bdil fil-kondizzjonijiet irid jitqies mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Rabà li jkun ekwu għal paragun ma' kondizzjonijiet f'għelieqi paragunabbli fl-istess inħawi, skont il-kriterji indikati fl-istess paragrafu (ċ). Dan għalhekk ifisser illi d-diskrezzjoni tal-Bord dwar bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja agrikola (inkluż tal-kera pagabbli) hija limitata bil-kriterji mposti mill-Att.

25. Fil-kawża ***J & C Properties Limited vs. Nazzareno Pulis et*** (23/11/2020), l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali qieset hekk:

> 14. Dan huwa minnu, u l-ewwel qorti setgħet forsi tat aktar piż lil dan il-fattur. Madankollu ma huwiex għalkollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żjieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera reċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żjidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.
>
> 15. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu.

26. Ir-rimedju li kien jeżisti taħt l-artikolu 3(2) tal-Att reġgħa ġie kkunsidrat mill-ġdid mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Baldacchino Holdings Limited vs. Avukat Ġenerali et*** (12/7/2023) li osservat hekk:

> 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...

27. Il-Qorti tqis li huwa min jeċċepixxi li r-rikorrent kellu rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tiegħu li jrid jipperswadiha li dak ir-rimedju kien tassew wieħed xieraq u adekwat, fis-sens tal-ġurisprudenza diġà ċitata. Tradott għall-każ odjern, l-intimati kellhom allura juru li kienu jeżistu kirjiet ta' «għelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-

Gżira» li permezz tagħhom ir-rikorrent seta' kiseb reviżjoni effettiva tal-kera perċepibbli minnu. Dik il-prova però ma saritx u għalhekk il-Qorti ssib li din l-eċċezzjoni ma jistħoqqilix tiġi milqugħa.

28. Sa fejn imbagħad l-istess eċċezzjoni hija mibnija fuq ir-rimedju tar-ripreża fil-pussess mogħti taħt l-Att, il-Qorti jidhrilha li dik l-azzjoni ma tikkostitwixxi rimedju xejn għall-ilmenti avvanzati mir-rikorrent f'din il-kawża. Kif diġà ngħad, ir-rikorrent qed jilmenta li b'effett tad-dispożizzjonijiet tal-Att ċitati minnu, huwa ġie prekluż mill-jedd li jwaqqaf ir-rilokazzjoni ta' ħwejġu, u qed jiġi mġiegħel iħalli lill-gabillotti jużaw ir-Raba' b'kondizzjonijiet li huma żvantaġġjużi ħafna għalih u li huwa ma jistax ibiddel liberament. L-azzjoni għar-ripreża fil-pussess, min-naħa l-oħra, tippermetti lis-sid lokatur li jieħu lura ħwejġu fil-każ li sseħħ xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fid-dispożizzjonijiet tal-Att. Ċirkostanzi tassattivi dawn li ma jiġbru fihom bl-ebda mod l-ilmenti ta' ksur ta' jeddijiet fondamentali li r-rikorrenti qed jipprospetta f'din il-kawża.

29. Għalhekk anki minn din l-ottika, l-eċċezzjoni taħt eżami hija nieqsa minn fondament.

Ikkunsidrat:

30. Illi l-intimati Busuttil jissollevaw numru ta' eċċezzjonijiet dwar il-fatt li l-kirja tar-Raba' tinsab diviża bejn id-diversi inkwilini bil-kunsens tar-rappreżentant tas-sid, u li għalhekk ir-rikorrent kellu jipproċedi b'azzjoni separata kontra kull kirja ġdida riżultanti minn din id-diviżjoni. Jgħidu wkoll li r-razzett sitwat fuq ir-Raba' inkera għal skop residenzjali, filwaqt li r-raba' biss inkera għal skop agrikolu, u għalhekk din il-kawża tirrigwarda biss ir-raba' u mhux ukoll ir-razzett.

31. Il-Qorti jidhrilha li dawn l-eċċezzjonijiet ma jistgħux jiġu milqugħa billi mhux posthom f'kawża bħal din.

32. Il-fatt li l-kirja setgħet ġiet diviża bejn l-inkwilini bil-kunsens tas-sid ma jwaqqafx lis-sid milli jieħu azzjoni biex jimpunja d-dispożizzjonijiet tal-liġi ordinarja li jipproteġu dik l-istess kirja permezz ta' kawża waħda, indirizzata kontra l-inkwilini kollha. Dan partikolarment fid-dawl tal-fatt li l-kirja – diviża jew le – kellha ċertament oriġini

wieħed u għalhekk jgħoddu għaliha dejjem l-istess provi. Fuq kollox, din il-kawża mhux il-proċedura idonja fejn għandu jiġi eżaminat jekk il-kirja ġietx diviża jew le; *multo magis* fejn l-eżistenza ta' dik id-diviżjoni ma tinċidi b'ebda mod materjali fuq l-eżitu tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti f'din il-kawża.

33. L-istess jingħad fir-rigward tal-eċċezzjoni li r-razzett inkera b'destinazzjoni separata. Din hija kwistjoni li jekk xejn għandha tiġi deċiża *ex civilitibus* f'kawża bejn l-intimati Busuttil u r-rikorrenti, u mhux f'azzjoni bħal din li tirrigwarda l-obbligazzjonijiet tal-Istat. Huwa suffiċċjenti li jingħad li għalkemm hu minnu li razzett ma jistax jiġi koltivat bħar-raba', m'huwiex okkorrenza rari li razzett jinkera flimkien ma' raba' bħala aċċessorju tal-istess raba', f'liema każ il-kirja xorta waħda titqies agrikola għaliex tkun tirriżulta li hija l-iskop prevalenti u preponderanti tal-lokazzjoni. U l-provi eżebiti fl-atti ma jissuġġerixxu bl-ebda mod li l-każ odjern huwa mod'ieħor.

34. Aktar minn hekk, finalment anki jekk il-kera titqies limitata għar-raba' biss, l-eżitu tal-każ odjern ma huwa se jinbidel b'ebda mod sinjifikanti.

35. Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet qed jiġu lkoll respinti.

Ikkunsidrat:

36. Illi jonqos li jiġi kkunsidrat il-meritu.

37. Illi kif diġà ingħad, mill-provi jirriżulta b'mod ċar li l-art detenuta mill-intimati Busuttil tappartjeni lir-rikorrenti, u li d-detenzjoni tal-intimati Busuttil hija l-konsegwenza ta' kirja li taqa' taħt id-dispożizzjonijiet tal-Att, u għalhekk hija minn dawk l-istess dispożizzjonijiet protetta. Il-Qorti hija wkoll sodisfatta li kull titolari tal-jedd t'inkwilinat in kwistjoni huwa ċitat fil-kawża.

38. Illi l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-

> interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

39. Dwar din id-dispożizzjoni, ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[25]

40. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has*

[25] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.

been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that: there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[26]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[27].

41. Illi fid-deċiżjoni ***Sporrong and Lönnroth vs. Sweden***[28], ġie osservat: «*That Article (P1-1) comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature, enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the same paragraph. The third rule recognises that the States are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph*».

42. Illi għalhekk l-ewwel konsiderazzjoni li trid issir mill-Qorti hija dwar jekk l-interferenza li r-rikorrent qed iġarrab fit-tgawdija tal-possediment tiegħu hijiex ġustifikata mill-interess ġenerali. F'dan ir-rigward, il-Qorti jidhrilha li l-protezzjoni li l-Att jagħti lill-bdiewa li jgawdu minn kirjiet għal skopijiet agrikoli (komunement imsejħin "qbejjel") hija radikata fuq l-interess pubbliku li jinneċessita l-koltivazzjoni kontinwa u sostenibbli tal-art agrikola għall-produzzjoni tal-ikel. Interess pubbliku li jiġi mhedded kemm-il darba l-pajjiż ikun magħmul jiddependi minn pajjiżi oħrajn għall-provvista tal-ikel tiegħu. Dawn il-konsiderazzjonijiet dwar l-interess pubbliku u nazzjonali jgħoddu għal Malta daqs kemm jgħoddu għal kull pajjiż ieħor. F'dan is-sens, il-Qorti Kostituzzjonali diġà żammet li l-kirjiet agrikoli huma protetti fl-interess pubbliku (ara ***J & C Properties Limited vs. Nazzareno Pulis et***, Qorti Kostituzzjonali,

---

[26] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[27] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.
[28] 23/9/1982.

23/11/2020; ***Vincenza sive Sina Magro vs. L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 31/5/2023), u din il-Qorti ma ssib ebda raġuni biex tiddipartixxi minn din il-konklużjoni.

43. Stabbilit allura li l-interferenza mposta fuq ir-rikorrenti – għaliex m'hemmx dubju li r-rilokazzjoni ta' proprjetà kontra r-rieda tal-proprjetarju tikkostitwixxi nterferenza – hija leġittimata mill-interess ġenerali li xprunaha, imiss li jiġi kkunsidrat jekk dik l-interferenza, għad illi qed issir fl-interess ġenerali, tirrispettax il-ħtieġa li żżomm bilanċ proporzjonat bejn l-interess ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid li qed iġarrab dik l-interferenza.

44. Huwa biss loġiku li miżura vitali kif jinżamm dak il-bilanċ proporzjonat hi proprju l-kumpens li jitħallas lis-sid għat-teħid tal-pussess ta' ħwejġu. Fil-kuntest tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dak li s-sid ikun qed jirċievi bħala korrispettiv għar-rilokazzjoni ta' ħwejġu bil-fors għandu jingħata piż meta jiġi biex ikun ikkonsidrat jekk l-interferenza lamentata tkunx waħda proporzjonata kif fuq spjegat.

45. Issa fil-każ odjern, il-kera li qed titħallas mill-intimati Busuttil meta tiġi magħduda f'daqqa, u ċjoè sebgħin Ewro (€70) fis-sena, hija pależament inadekwata. Aktar qabel f'din is-sentenza, ġie kkunsidrat illi l-artikolu 3 tal-Att (qabel ġie emendat bl-Att XXII tal-2022), u li ma kienx jippermetti lis-sid jagħmel tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja mingħajr il-permess tal-Bord (li seta' jingħata biss f'ċirkostanzi limitati), ma kienx jipprovdi lir-rikorrenti b'rimedju adekwat sabiex jikseb reviżjoni effettiva tal-kirja perċepibbli minnhom. Din id-dispożizzjoni għalhekk, fil-forma li kienet tinsab fiha qabel l-emendi msemmija, kienet qed twassal biex jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

46. Il-Qorti tqis ukoll li l-ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti beda fit-30 t'April 1987, u ċjoè d-data mogħtija mill-artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea bħala dik minn meta kull persuna setgħet iġġib 'il quddiem l-azzjoni tagħha dwar ksur tal-jeddijiet tagħha taħt il-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata f'Malta.

47. Ir-rikorrenti però jilmenta wkoll mill-artikolu 4 tal-Att, liema dispożizzjoni tipprovdi b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi għaliex is-sid jista' jkun awtorizzat mill-Bord dwar il-

Kontroll tal-Kiri ta' Raba' jieħu lura l-pussess tar-raba' tiegħu. Il-Qorti, fid-dawl tal-konklużjoni diġà milħuqa minnha dwar l-interess pubbliku li jilleġittima l-protezzjoni tal-kirjiet agrikoli, issib li din id-dispożizzjoni weħidha ma tiksirx id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Il-ksur ta' dawk id-drittijiet hija naxxenti mill-fatt li, minkejja li s-sidien ma jistgħux jieħdu lura l-pussess tar-raba' meta jridu imma biss jekk jirriżultaw iċ-ċirkostanzi tassattivament kontemplati fl-artikolu 4 tal-Att, l-istess sidien kienu (fiż-żmien meta ġiet preżentata din il-kawża) impeduti li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja, partikolarment il-kera pagabbli, b'mod effettiv, u dan minħabba l-artikolu 3 tal-Att.

48. Din kienet il-konklużjoni milħuqa mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Baldacchino Holdings Limited vs. Avukat Ġenerali et*** (12/7/2023).

49. Ir-rikorrenti qed jilmenta wkoll mill-artikolu 14 tal-Att, però l-provi ma jurux kif l-applikazzjoni ta' din id-dispożizzjoni kkaġunat xi vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu. Ir-rikorrenti, waqt il-kontro-eżami tiegħu, stqarr li qatt m'avviċina lill-intimati Busuttil għal ftehim ġdid, u għalhekk ma jistax ikun li l-artikolu 14 qatt sab applikazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Għalhekk ma jirriżultax li fil-każ konkret l-artikolu 14 kiser xi dritt tar-rikorrenti.

50. Kif diġà ingħad, fil-mori ta' din il-kawża seħħew emendi leġiżlattivi mwettqa bis-saħħa tal-Att XXII tal-2022. B'dawn l-emendi, ġew introdotti kriterji ġodda li abbażi tagħhom is-sidien ta' raba' mqabbla jistgħu jiksbu reviżjoni fil-kera pagabbli lilhom. Kemm għaliex dawn l-emendi m'humiex il-meritu tal-kawża odjerna, u kemm għaliex ma jirriżultax li r-rikorrenti għadu utilizza dan ir-rimedju l-ġdid, il-Qorti jidhrilha li m'għandhiex teżamina dawn l-istess emendi (f'dan is-sens ukoll ġie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Carmelo Azzopardi noe et vs. Avukat tal-Istat et*** (12/7/2023); ***Gerolamo sive Jimmy Bonavia noe vs. Avukat tal-Istat et*** (12/7/2023), kif ukoll deċiżjonijiet oħrajn ġjà ċitati)[29]. Għall-istess raġunijiet, il-Qorti ssib li, la darba l-artikolu 3 li kien qed jilledi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, issa ġie emendat,

[29] Ir-rikorrenti stess, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu (viz. §52), jillimita l-pretensjonijiet tiegħu saż-żmien li daħal fis-seħħ dan l-Att.

m'hemmx il-ħtieġa li tagħti ordnijiet taħt l-artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

51. Illi r-rikorrenti lmenta wkoll li qed jiġi leż id-dritt tiegħu għal smigħ xieraq fid-determinazzjoni tad-drittijiet u obbligi ċivili tiegħu skont l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

52. Illi d-dritt għal aċċess għal awtorità ġudizzjarja huwa wieħed mid-drittijiet komponenti d-dritt għal smigħ xieraq. Dan l-aċċess għandu jingħata mhux biss in garanzija ta' smigħ xieraq fir-rigward ta' proċeduri li jkunu diġa pendenti, iżda għandu wkoll jiggarantixxi l-istess dritt anke fir-rigward ta' dawk il-persuni li jkunu jixtiequ li jressqu proċeduri għad-determinazzjoni tad-drittijiet u l-obbligi ċivili tagħhom[30]. «*Where an applicant enjoys a right, the inability to have a dispute about that right determined in the courts due to a lack of standing is a procedural bar to access to court which must be justified in terms of the* Ashingdane *principles*[31]*... ... omissis ... ... Where a claim belonging to an individual may only be pursued by another person or body, in the absence of any incapacitating feature as those above it may be harder for the restriction to be justified. In* Philis v Greece (No. 1), *the applicant engineer's claim for remuneration for work done could only be pursued by the Technical Chamber of Greece pursuant to decree. While this may have provided engineers with the benefit of experienced legal representation for little expense, the Court found it insufficient to justify removing the applicant's capacity to pursue and act in his own claim*»[32].

53. Dan għalhekk ifisser li meta persuna jkollha pretensjoni dwar dritt rikonoxxut mil-liġi domestika, hija għandha d-dritt li tressaq każ għad-determinazzjoni ta' dak id-dritt quddiem l-awtorità ġudizzjarja. Fejn l-opportunità li tressaq dik il-pretensjoni tkun imċaħħda lil dik il-persuna, mela allura hemm ksur tad-dritt ta' aċċess għal qorti u konsegwentement ksur tal-jedd ta' smigħ xieraq.

---

[30] F'dan is-sens, issir riferenza għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każijiet ***Golder vs. United Kingdom*** u ***Fayed vs. United Kingdom***.

[31] Fil-kawża ***Ashingdane v United Kingdom***, ġie deċiż illi l-Istat għandu marġni ta' apprezzament sabiex jillimita d-dritt t'aċċess għal Qorti, iżda dawn il-limitazzjonijiet ma jistgħux jirriduċu jew inaqqsu l-aċċess li jkun fadal lill-individwu b'mod li l-essenza nnifisha tad-dritt tiġi monka. In oltre, limitazzjoni ta' dan id-dritt ma tista' qatt tkun ġustifikabbli jekk ma tkunx issegwi skop leġittimu, u jekk ma jkunx hemm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi mpjegati u l-iskop li jkun irid jintlaħaq.

[32] ***Reid***, A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights, 4th Edition, pġa.109.

54. Illi kif qed jiġi deċiż f'din is-sentenza, ir-rimedju konċess taħt l-artikolu 3 tal-Att, qabel ġie emendat, kien wieħed inadekwat għar-raġunijiet ġjà spjegati, u għalhekk kien jikkostitwixxi rimedju kimeriku li b'konsegwenza kien ineffettiv. L-istess konklużjoni kienet ġiet raġġunta fil-kuntest ta' liġijiet li jipproteġu kirjiet differenti. F'dan is-sens hija d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Perit Ian Cutajar et vs. Avukat Ġenerali et*** (6/10/2020). Aktar riċentement, il-Qorti Kostituzzjonali eżaminat mill-ġdid din il-kwistjoni fil-kawża ***Joseph Farrugia et vs. Avukat tal-Istat et*** (25/10/2023), fejn qieset dan li ġej:

> 19. Hu minnu li peress li l-kera kienet iktar minn €93.17 fis-sena, skont Art. 14(2) tal-Kap. 69 sid il-kera kellu l-jedd li jippreżenta ittra uffiċjali u jiddikjara x'kera qiegħed jippretendi mingħand l-inkwilin. F'każ li l-inkwilin ma jikkontestax l-awment billi jiftaħ proċeduri fil-Bord Li Jirregola l-Kera, l-awment fil-kera jitqies li ġie aċċettat mill-inkwilin. Fil-każ in eżami m'hemmx prova li s-sidien ippreżentaw l-ittra uffiċjali u ddikjaraw x'kera jippretendu. Madankollu l-Qorti xorta tqis li r-rimedju ma kienx adegwat, għaliex kollox kien jiddependi mill-fatt jekk l-inkwilin jikkontestax jew le l-awment permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord. F'każ li jikkontesta, il-Bord Li Jirregola l-Kera xorta kien marbut b'dak li jipprovdi l-Art. 4 tal-Kap. 69. Għalhekk ir-rimedju li l-liġi speċjali kienet tagħti lil sid il-kera kien biss rimedju apparenti, għaliex fil-prattika x'aktarx li żieda fil-kera kienet tkun ftit li xejn.

55. Konsiderazzjonijiet li japplikaw *mutatis mutandis* anki fil-kuntest tal-Att li huwa mpunjat mir-rikorrenti b'din il-kawża, u li fil-fatt ġew hekk applikati anki mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjonijiet diġà fuq ċitati.

56. Għalhekk il-Qorti qed issib ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti anki taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat:

57. Illi fil-premessi tar-rikors tiegħu, ir-rikorrenti jilmenta wkoll minn diskriminazzjoni li huwa ġarrab minħabba l-fatt li s-sidien ta' fondi urbani kienu ingħataw rimedju sabiex

jiksbu reviżjoni fil-kera pagabbli lilhom li tkun bażata fuq il-valur tal-proprjetà. Rimedju li kif rajna ingħata wkoll lis-sidien ta' fondi agrikoli fil-mori ta' din il-kawża.

58. Fit-talbiet tiegħu ir-rikorrenti ma jaċċennax għal dan l-ilment.

59. F'kull każ, il-Qorti jidhrilha li dan l-ilment mhux fondat, billi sabiex tirriżulta d-diskriminazzjoni, huwa neċessarju li t-trattament differenti jkun qed jingħata lil persuna oħra f'sitwazzjoni analoga għal dik tal-persuna li qed tilmenta. Il-Qorti ma jidhrilix li s-sid ta' fond urban huwa f'qagħda analoga mas-sid ta' fond rurali. Għaż-żewġ xorta ta' proprjetajiet jgħoddu konsiderazzjonijiet soċjali u ekonomiċi differenti li oġġettivament jiġġustifikaw trattament differenti. Il-fondi urbani milquta mil-leġiżlazzjoni msemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur tiegħu lkoll jintużaw għal skopijiet residenzjali, mentri l-fondi rurali protetti taħt l-Att jintużaw għall-koltivazzjoni agrikola, u huwa dak l-element li jwassal għall-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Att.

Ikkunsidrat:

60. Fadal biss li l-Qorti tillikwida kumpens favur ir-rikorrenti għall-vjolazzjonijiet subiti minnu. Fid-deċiżjonijiet li diġà ġew ċitati (***Carmelo Azzopardi noe et vs. Avukat tal-Istat et*** (12/7/2023); ***Gerolamo sive Jimmy Bonavia noe vs. Avukat tal-Istat et*** (12/7/2023); ***Baldacchino Holdings Limited vs. Avukat Ġenerali et*** (12/7/2023); ***Vincenza sive Sina Magro vs. L-Avukat tal-Istat et*** (31/5/2023), fost oħrajn), il-Qorti Kostituzzjonali applikat il-kriterji identifikati mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża ***Cauchi vs. Malta*** fil-kuntest ta' kirjiet ta' fondi urbani, b'dan li applikat tnaqqis differenti.

61. Skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, ir-Raba' kellha ġġib b'kera fis-suq ħieles l-ammonti li ġejjin, kalkolati sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022, u ċjoè sat-8 ta' Frar 2023:

Sena	**Ammont**
1987[33]	€1,724
1988-1989	€5,172
1990-1992	€9,510
1993-1995	€11,616
1996-1998	€17,505
1999-2001	€21,672
2002-2004	€42,357
2005-2007	€56,844
2008-2010	€63,681
2011-2013	€71,175
2014-2016	€81,195
2017-2019	€101,601
2020-2022	€123,846
2023[34]	€3,583
TOTAL:	€611,481

62. Il-Qorti jidhrilha li wieħed jgħid li d-dħul li sid kellu jistenna minn proprjetà agrikola (anki tad-daqs sostanzjali bħal dik meritu tal-kawża) jkun fl-ammont kumplessiv ta' €611,481 għas-snin 1987-2023 huwa eċċessiv u sproporzjonat, b'mod li jwassal għal likwidazzjoni li ma tkunx radikata fuq ir-realtà tal-ħajja ekonomika u soċjali Maltija prevalenti fiż-żmien in kwistjoni. Huwa evidenti li l-perit tekniku, meta ħadmet il-valur lokatizju in kwistjoni, għamlet konsiderazzjonijiet li ġew xprunati mill-potenzjal kummerċjali tal-proprjetà in kwistjoni[35]. Issir riferenza hawnhekk għad-deċiżjoni ***Catherine Cauchi vs. Remigio Cassar et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023) fejn ġie osservat hekk:

> Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-żvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti

[33] Għal din is-sena qed jitqiesu biss ix-xhur minn Mejju sa Diċembru.
[34] Għal din is-sena qed jitqies biss l-ewwel xahar, billi fit-8 ta' Frar 2023 daħal fis-seħħ l-Att XXII tal-2022.
[35] Ara, per eżempju, t-tweġibiet tal-perit tekniku għall-eskussjoni, a fol.488-489.

> tekniċi qegħdin jaslu għall-istima talvalur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni

63. Huwa minnu li din is-sentenza kienet tirrigwarda valur lokatizju ta' dar t'abitazzjoni, filwaqt li l-kawża odjerna hija dwar il-valur lokatizju ta' raba'. Madanakollu l-konsiderazzjonijiet espressi mill-Qorti Kostituzzjonali f'dik is-sentenza jgħoddu wkoll għall-fattispeċi li għandha quddiemha l-Qorti f'din il-kawża. Din il-Qorti wkoll ma jidhrilix li l-valur lokatizju ta' raba' jista' qatt jiġi kalkolat skont l-ammont ta' spazju li jista' jiġi żviluppat flimkien mar-razzett li nzerta sitwat fl-istess raba'. F'dawn il-kawżi, il-valur lokatizju jiġi kalkolat b'riferenza għall-passat, u ċjoè fi żmien meta kienu jeżistu ċirkostanzi speċifiċi. Il-kumpens irid jiġi kalkolat fuq ċirkostanzi kemm jista' jkun reali u mhux ċirkostanzi li huma purament ipotetiċi.

64. Il-Qorti qieset illi dawn ix-xorta ta' tilwimiet dwar il-mod tal-valutazzjoni tal-proprjetà rurali qed isibu l-oriġini tagħhom mill-fatt li f'dawn l-aħħar snin f'Malta, hemm domanda aktar qawwija għall-akkwist ta' art rurali għal skopijiet ta' rikreazzjoni. Domanda din li wasslet biex il-valur tal-art rurali jiżdied b'ammonti li m'humiex ekonomikament vijabbli għall-bdiewa. Dan se jwassal biex aktar art rurali tibda tintuża għal skopijiet ta' rikreazzjoni minflok għal skopijiet ta' koltivazzjoni agrikola. Kif rajna, huwa fl-interess ġenerali li l-koltivazzjoni agrikola tiġi protetta sabiex il-pajjiż ikollu provvista tal-ikel b'saħħitha, sostenibbli u affidabbli. Isegwi minn dan li kull fattur li jimmina l-użu t'art rurali għall-koltivazzjoni agrikola huwa fattur kuntrarju għall-interess ġenerali, u la huwa kuntrarju għall-interess ġenerali ma jistax jingħata piż akbar minn dawk il-fatturi li, min-naħa l-oħra, huma favur dak l-interess ġenerali.

65. Il-Qorti trid tqis ukoll li l-valur lokatizju għandu jkun jipprexxindi minn użu differenti li jista' jsir mill-art. Is-sidien jilmentaw li b'effett tal-leġiżlazzjoni mpunjata, huma preklużi milli jagħmlu l-użu li jixtiequ minn ħwejjiġhom. Però l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jagħtix dritt lis-sid li jagħmel użu kif irid minn ħwejġu. L-Istat huwa dejjem leġittimat li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà mis-sid fl-interess ġenerali. Kontroll t'użu li jimmanifesta ruħu f'diversi liġijiet li jsibu l-ġustifikazzjoni soċjali u oġġettiva tagħhom fi ħtiġiet ta' bon viċinat, estetika u ppjanar,

kif ukoll tqassim tal-ġid b'mod li jalimenta l-ekonomija nazzjonali. Hekk ukoll, wieħed minn dawk il-kontrolli tal-użu jippermetti lill-Istat li jiddestina proprjetà rurali għall-użu agrikolu, u dak il-kontroll qatt ma ġie misjub li huwa wieħed li, minnu nnifsu, jilledi d-drittijiet fondamentali. Il-vjolazzjoni dejjem ġiet misjuba bħala konsegwenza tal-fatt li dak il-kontroll t'użu kien qed iwassal biex ħaddieħor jinqeda bil-proprjetà tas-sid mingħajr ma jikkumpensah b'mod adekwat. Il-Qorti Kostituzzjonali waslet għall-istess konklużjoni fid-deċiżjoni tagħha ***Baldacchino Holdings Limited vs. Avukat Ġenerali et*** (diġà ċitata) meta osservat:

> Il-mod kif il-periti addizzjonali għamlu l-istima tal-valur lokatizju hi iktar mill-perspettiva tas-sid. Metodu li jikkunsidra l-valur tal-art u xi 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 lokatizju ta' raba' fis-suq miftuħ għal użu agrikolu u mhux biex tintuża għal xi skop ieħor.

66. La darba għalhekk l-Istat jista' leġittimament jiddestina proprjetà partikolari għal użu agrikolu, is-sid ma jistax jistenna li jiġi kkumpensat għar-rilokazzjoni ta' dik il-proprjetà abbażi ta' rati kummerċjali. Il-Qorti ma tistax timmaġina li r-Raba' kienet se tinkera minn bidwi sabiex tinħadem bħala raba' għall-prezzijiet tal-kera likwidati fil-perizja teknika. Huwa ġust għalhekk, sabiex jiġi assikurat li l-kumpens li se jirċievi r-rikorrent ikun wieħed verosimili u kemm jista' jkun radikat fuq ir-realtà, li l-ammont fissat mill-perit tekniku jiġi ridott. Dan qed jingħad minkejja l-fatt li l-intimati ma talbux il-ħatra ta' periti addizzjonali, u llimitaw ruħhom li jeskutu biss lill-perit tekniku.

67. Wara kollox l-artikolu 681 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jipprovdi bl-aktar mod ċar illi: «*Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha*». Il-Qorti tħoss li tkun qed tikkommetti inġustizzja jekk fil-każ odjern tipproċedi bir-rati kummerċjali ndikati fil-perizja in atti u f'każijiet oħrajn b'meritu simili, timxi b'metodoloġija differenti. Fuq kollox, fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Raymond Formosa vs. Mary O'Shea et*** (31/5/2023), ġie deċiż li xi nuqqas jew mankanza fil-perizja teknika m'għandhiex iżżomm lill-Qorti milli tapplika l-arbitriju prudenti tagħha minflok.

68. Għalhekk il-Qorti se tkun qed tnaqqas il-valuri tal-Art kif stmati mill-perit tekniku b'70%[36] sabiex dan it-tnaqqis jagħmel tajjeb għall-fatt li l-valutazzjoni magħmula tieħu in konsiderazzjoni aspetti kummerċjali li, skont din il-Qorti, ma kellhomx jiġu kkunsidrati, u se tkun qed tqis il-valur lokatizju bħala wieħed fil-mija ta' dak il-valur:

Sena	***Valur Sħiħ***	***Tnaqqis għal Valur Agrikolu***[37]	***Valur Lokatizju bir-rata ta' 1% per annum***	***Total għas-snin ċitati***
1987-1989	€307,626	€92,288	€922.88	€2,769
1990-1992	€387,041	€116,112	€1,161.12	€3,483
1993-1995	€481,731	€144,519	€1,445.19	€4,335
1996-1998	€723,541	€217,062	€2,170.62	€6,512
1999-2001	€932,412	€279,724	€2,797.24	€8,392
2002-2004	€1,123,921	€337,176	€3,371.76	€10,115
2005-2007	€1,462,778	€438,833	€4,388.33	€13,165
2008-2010	€1,674,670	€502,401	€5,024.01	€15,072
2011-2013	€1,916,465	€574,940	€5,749.40	€17,248
2014-2016	€2,226,462	€667,939	€6,679.39	€20,038
2017-2019	€2,754,684	€826,405	€8,264.05	€24,792
2020	€3,348,239	€1,004,472	€10,044.72	€10,045
2021-2022	€3,500,000	€1,050,000	€10,500	€21,000
2023[38]	€3,500,000	€1,050,000	€10,500	€875
				€157,841

69. Dan iġib l-ammont totali ta' kera perċepibbli mir-rikorrenti fl-ammont ta' €157,841.

70. Minn dan l-ammont għandu jsir tnaqqis ta' 30% minħabba l-interess pubbliku li jilleġittima l-interferenza, li jġib €110,488. Minn din is-somma mbagħad solitament isir tnaqqis ta' 50% minħabba l-inċertezza li s-sid seta' jikri l-proprjetà in kwistjoni għaż-żmien kollu. Fil-każ odjern, billi l-Qorti naqset ir-rati applikati mill-perit tekniku, ma jkunx ġust li jsir tnaqqis fl-ammont sħiħ applikat f'każijiet oħrajn. Peress illi l-valuri riżultanti huma xorta waħda aktar għoljin minn dawk li wieħed soltu jsib fir-rigward t'art agrikola, huwa ġust li jsir tnaqqis fl-ammont ta' 25% minflok. Dan iġib €82,867.

[36] Rata li tidher ġustifikata fid-dawl ta' riżultanzi tekniċi f'kawżi oħrajn ta' din ix-xorta – ara, ad eżempju, d-deċiżjoni ***Antonia Ellul et vs. Carmelo Caruana et***, mogħtija minn din il-Qorti kif presjeduta llum stess.
[37] Se tiġi applikata r-rata ta' 70%.
[38] Għal din is-sena qed jitqies biss l-ewwel xahar, billi fit-8 ta' Frar 2023 daħal fis-seħħ l-Att XXII tal-2022.

71. Minn din is-somma mbagħad għandha titnaqqas il-qbiela mħallsa mill-intimati Busuttil, li b'kollox għaż-żmien rilevanti ġġib €2,450.

72. Il-kumpens pekunjarju għalhekk għandu jkun fl-ammont ta' €80,417.

73. In kwantu għall-kumpens mhux pekunjarju, il-Qorti qieset iż-żmien li matulu r-rikorrenti ġarrab il-vjolazzjoni, kif ukoll rat id-deċiżjonijiet diġà ċitati sabiex tkun f'pożizzjoni li tikkalibra dan il-kumpens. Tqis li l-kumpens li jidher mistħoqq taħt dan il-kap huwa dak ta' tlett elef Ewro (€3,000), tenut kont li l-provi ma jurux li r-rikorrenti ġarrab xi ħsara morali partikolari minħabba l-vjolazzjoni subita. Kemm hu hekk, waqt il-kontro-eżami r-rikorrent wera li ma kellu ebda idea jekk l-intimati Busuttil kienux qed iħallsu l-qbiela jew le – ċirkostanza li tindika lill-Qorti li r-Raba' qatt ma kienet daqshekk preżenti fil-ħsibijiet tar-rikorrent.

74. Għal dawn ir-raġunijiet kollha l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimati l-oħrajn sa fejn dawn m'humiex konsistenti mal-konsiderazzjonijiet esposti f'din is-sentenza;

(ii) tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 199 tal-liġijiet ta' Malta, qabel ġew emendati bl-Att XXII tal-2022, kienu jivvjolaw id-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea b'rabta mal-proprjetà tiegħu konsistenti mill-għalqa magħrufa bħala Ta' Ciantar bir-razzett numru tnejn (2) fi Triq Latmija f'Ħaż-Żabbar u bir-razzett ieħor (iżgħar) fl-istess art, għar-raġunijiet spjegati f'din is-sentenza;

(iii) tiċħad it-tielet talba;

(iv) tillikwida l-kumpens kollu dovut mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti fis-somma ta' tlieta u tmenin elf erba' mija u sbatax-il Ewro (€83,417), u

tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(v) tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur