PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 108/2022 MS

Antonia Ellul; Joan Borg;
Maria Lourdes Muscat; u Paul Farrugia

Vs.

Carmelo Caruana u l-Avukat tal-Istat

Illum, 18 t'Ottubru, 2024

Kawża Numru:

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fl-24 ta' Frar 2022 li bih wara li ppremettew kif ġej:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji in solidum tal-art ossija r-raba' fil- kontrada ta 'Sqaq il-Hofra' fil-limiti tal-Qrendi ta' kejl superficjali ta' elf, tliet mija u tliet metri kwadri (1,303m.k.) konfinanti mill-punent ma' Sqaq il-Hofra u mit-tramuntana u nofsinhar ma' beni tal-familja Spiteri.

Illi dan ir-raba' huwa okkupat b'titolu ta' qbiela mill-intimat Carmelo Caruana.

Illi l-qbiela pagabbli mill-intimat Carmelo Caruana hija ta' €39.50 fis- sena u l-hlas ta' tali qbiela ilu snin twal illi gie rifjutat tant li l-intimat Carmelo Caruana ilu jiddepozita l-qbiela taht l-Awtorita' tal-Qorti ghal numru ta' snin.

Illi r-rikorrenti akkwistaw ir-raba' in kwistjoni b'wirt minghand id-defunt missierhom Geraldo Farrugia illi miet fit-30 ta' Settembru. 2013 (vide Dok. 'A') u wara li saru s-soliti ricerki testamentarji (vide Doks. 'B' u 'C') irrizulta illi s-successjoni tieghu hija regolata b'zewg testmenti datati 9 ta' Frar, 2008 u 19 t'Ottubru, 2011 (kopji hawn annessi bhala Doks. 'D' u 'E') li permezz taghhom huwa halla bhala werrieta universali tieghu u fi kwoti ndaqs bejniethom lill-erba' wliedu r-rikorrenti (ara dikjarazzjoni hawn annessa bhala Dok. 'F').

Illi t-titolu ta' qbiela li jgawdi minnu l-imħarrek Carmelo Caruana huwa protett u rregolat bil-Kapitolu 199 tal-Liġijiet Maltin.

Illi l-valur tal-qbiela tar-raba' imsemmi huwa ferm ghola minn dak li jhallas l-intimat Carmelo Caruana, u cioe' €39.50 fis-sena, u għalhekk huwa certament li hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur tal-qbiela kif impost mit-thaddim tal-Kapitolu 199, u allura b'konsegwenza t'hekk bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti fil-kwalità taghhom ta' sidien tal-art u tal-intimat Carmelo Caruana qua bidwi tal- istess raba".

Illi l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet Maltin, jiddisponi cirkustanzi ferm tassattivi, fejn is-sid tal-qbiela jista' jieħu lura r-raba' tiegħu. 'l għaliex trid tinkorri bilfors xi wahda miċ-ċirkostanzi li jinsabu elenkati fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu 4; ergo li fin-nuqqas li tiġri dik l-eventwalità hekk imsemmija minn dan l-artikolu, is-sid tal-qbiela huwa ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi imgieghel illi jaċċetta l-proroga indefinita tal-qbiela, u dan minkejja li tali proroga tkun qed issehh kontra x-xewqat l-voluntà tal-istess sid.

Illi, aktar min hekk, sid huwa prekluz milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi għall-varjazzjoni jew għat-tibdil tal-kundizzjonijiet tal- qbiela, inkluż (u mhux biss), billi jgħolli l-qbiela pagabbli lilu. jekk mhux bill-kunsens bil-miktub tal-inkwilin, salv fil-każ li tkun tinkorri xi wahda miċ-ċirkustanzi li huma mnissla tassattivament fl-artikolu 3 tal-Kapitolu 199, Fin-nuqqas tas-schh ta' xi waħda minn dawn, ukoll hawnhekk, is-sid ikollu jissokkombi ghall-proroga indefinita tal-qbiela tal-istess raba' bl- istess kundizzjonijiet; dan irrispettivament minn kwalunkwe kunsiderazzjoni ohra li tikkonkorri fil-każ in kwistjoni.

Illi, inoltre, l-artikolu 14 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet Maltin, espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullità fil-konfront ta' kull patt u kundizzjoni li jeahhad lill-inkwilin minn xi beneficcju moghti lilu bis- sahha tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-bidwi inkwilin ma jista' s-sid jiftichem biex itejjeb il-qaghda tiegħu fil-kuntest tal-qbiela li biha hwejgu jkunu mgħobbija.

Illi ghalhekk id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet Maltin qed iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija ta' hwejjiġhom b'karenza tal-interess pubbliku necessarju sabiex tali caħda tista' tirriżulta gusta, u dan bi ksur tal-jeddijiet tal-istanti rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal- Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ukoll mill-Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi l-jeddijiet tar-rikorrenti qed jigu vjolati wkoll b'konsegwenza ta' dak li jimponi l-Kapitolu 199, li qiegħed iwassal ghal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija ta' ħwejjighom liema kontroll u interferenza qiegħdin joħolqu piz sproporzionat li qed jitgħabbew bih ir-rikorrenti u dan minghajr kumpens xieraq u gust.

Illi l-ligi hija ukoll diskriminatorja (kontra s-sidien) minħabba li l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 ma japplikawx għall-gabbellagg tal- qbiela tar-raba' waqt li fondi oħra immobbli, il-kirjiet tagħhom, wara l-1 ta' Gunju 1995 jistgħu jigu mitmuma għaliex il-liġi thares l-patt lokatizju ta' bejn il-partijiet.

Illi skont l-Att XVI tal-1967 (il-Kapitolu 199), ir-rikorrenti ma jistghu qatt iwaffqu l-qbiela tar-raba' u dan peress li minkejja li din l-art m'hix tal- inkwilin, l-inkwilin bidwi xorta waħda jista' jgħaddi jew jassenja l-istess drittijiet li huwa jgawdi lil uliedu jew lill-membri tal-familja kif jistipula l-istess Kapitolu, filwaqt li r-rikorrenti jkollhom jibqgħu jkomplu jirċievu I-qbiela irrizorja ta' €39.50 fis-

sena u dan meta l-valur tar-raba fis-suq hieles huwa ferm u ferm aktar.

Illi kull awment li jista' tavolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' huwa xorta irriżorju u ma jikkombaċjax mal-valur lokatizju tar- raba' fis-suq.

Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jghollu l-qbiela b'mod li huwa ekwu u gust skont il-valur tas-suq illum, 'I għaliex dak biss li huma jistgħu jirċievu huwa limitat bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi dan li qiegħed jingħad ġie dikjarat fil-kawżi 'Amato Gauci vs Malta' u f 'Lindheim and others vs Norway", fost bosta sentenzi ohra.

Illi għalhekk jeżisti zbilane ingust bejn l-interessi generali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem tar-ikorrenti, in linea ma' dak li gie mgħallem, inter alia, fis-sentenzi 'Beyeler vs Italy' u 'Ferreira vs Portugal'.

Illi r-regolamenti tal-kontroll tal-qbiela qiegħdin jinterferu mad-dritt tas- sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom. Dawn l-iskemi ta' kontroll tal- qbiela u r-restrizzjonijiet li jġibu magħhom fuq il-jeddijiet tas-sidien, b'mod speċjali fuq id-dritt li s-sidien ma jistgħux (minħabba l-effetti tal- ligijiet) jtemmu il-qbiela, u wisq anqas b'xi mod ivarjaw (b'mod li jitqies gust) ghall-aħjar il-kundizzjonijiet tal-qbiela, qegħdin jorbtu idejn l-istess sidien.

Illi għalhekk l-effetti ta' din l-interferenza m'huma xejn għajr diskriminatorji kontra s-sidien tal-art, sija ai termini tal-Artikolu 45 tal- Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi fl-ahhar mill-ahhar, (u f'dawn iċ-ċirkustanzi) jibqa' l-fatt illi l-valur tal-qbiela tar-raba' huwa ferm għola min dak li l-liġi imponiet li r- rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod li d-dispożizzjonijiet tal- Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l- Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, juru li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet Maltin, ikkawża Maltin, ikkawża u għadu joħloq diskriminazzjoni bejn proprjetà immobbli u ohra, ossija bejn fondi urbani u/jew kummerċjali u raba".

Illi, għalhekk il-liġi (il-Kapitolu 199) ghandu jigi a) dikjarat bhala anti-kostituzzjonali u b) għandu jigi emendat (b'tali

> mod li dawn ir-restrizzjonijiet fuq is-sidien jitnchhew, u jinholoq 'a fair balance' legislativ), hekk kif del resto gie mghallem mill-Qrati Ewropej tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem. f 'Amato vs Gauci, fejn gie dikjarat b'mod car kristall illi l-impożizzjoni legislattiva ta' kirja (naturalment dan għandu japplika ukoll għall-ftehim ta' qbiela) ghal perjodu li huwa indeterminat li ukoll jista' jitkompla mid-dixxendenti tal- inkwilin originali mingħajr ebda limitu, u mingħajr rata ta' qbiela gusta u ekwa li tirrifletti il-valur tal-qbicla tal-art ossija dan il-ksur għandu jsarraf f'danni pekunjarji lir-rikorrenti, li għandhom jirċievu tali, bl-interessi kontra l-imħarrkin u ukoll l-izgumbrament mir-raba', stante li l- piz żejjed li qiegħed jerfa' is-sid qiegħed jintrefa' biss minhabba leġiżlazzjoni ingusta, liema legizlazzjoni, ukoll, u minnha nfisha, ma tohloqx bilane bejn il-piż li qiegħed jingarr mis-sid u dak li qiegħed jingarr mill-inkwilin.
>
> Illi, maghdud ma’ dan, il-Qorti Kostituzzjonali tagħna, diġà pronunzjat ruhha f'dan is-sens, inter alia fis-sentenzi 'J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et', 'Baldacchino Holdings vs Avukat Ġenerali et' uanke fis-sentenza 'L-Avukat Francis Lanfranco vs l-Avukat Ġenerali et', liema sentenzi ilkoll sabu ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien tar-raba' u għalhekk bħala rimedju taw a) kumpens u b) nehhew il- protezzjoni tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet Maltin billi ddikjaraw li l-inkwilini gabillotti ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal- istess liġijiet tal-qbiela, senjatament fuq l-artikoli 3,4 u 14 tal-istess Kapitolu, safejn dawk id-dispożizzjonijiet jagħtuhom jedd tar-rilokazzjoni obbligatorja.

l-istess rikorrenti għaddew biex jitolbu lill-Qorti jogħġobha, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni oħra li tkun neċessarja u opportuna fiċ-ċirkustanzi u għar-raġunijiet premessi:

> 1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal- Liġijiet Maltin, b'mod partikolari, iżda mhux biss, Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kapitolu qiegħdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill- intimat Carmelo Caruana għar-raba' fil-kontrada ta' 'Sqaq il-Hofra fil-limiti tal-Qrendi ta' kejl superficjali ta' elf, tliet mija u tliet metri kwadri (1,303m.k.) konfinanti mill-punent ma' Sqaq il-Hofra u mit-tramuntana u nofsinhar ma' beni tal-familja Spiteri u li dawn l-istess dispożizzjonijiet jrendu impossibbli lill-istess rikorrenti qua sidien li jirriprendu lura l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tagħhom tar-raba' fil-kontrada ta' 'Sqaq il-Hofra' fil-limiti tal-Qrendi ta' kejl superficjali ta' elf, tliet mija u tliet metri kwadri (1,303m.k.) konfinanti mill-punent ma' Sqaq il-Hofra u mit-tramuntana u nofsinhar ma' beni tal- familja Spiteri, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (1-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill- Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidrilha xierqa fiċ-ċirkustanzi, inkluż ukoll ir-ripeza tar-raba in kwistjoni.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni mġarrba mir-rikorrenti b'konsegwenza tat-thaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 (Kapitolu 199) li ma holqux bilanċ li huwa gust u ekwu bejn id- drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini:

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif imġarrba mill-istanti rikorrenti.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bir-rata tal-għola imgħax skont il-liġi, sad-data tal-effettiv pagament.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fit-18 ta' Marzu 2022[1], li permezz tagħha wieġeb hekk:

1. Illi qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrenti jipprovaw li huma tassew il-proprjetarji '*tal-art ossija r-raba' fil-kontrada ta' 'Sqaq il-Hofra' fil-limiti tal-Qrendi ta' kejl superficjali ta' elf, tliet mija u tliet metri kwadri (1,303m.k.) konfinanti mill-punent ma' Sqaq il-Hofra u mit-tramuntana u nofsinhar ma' beni tal-familja Spiteri'* mertu ta' dawn il-proċeduri;

2. Illi bla ħsara għas-suespost, jinkombi wkoll fuq l-istess rikorrenti li jipprovaw kif ir-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri hija soġġetti għall-kirja agrikola li hija regolata bil-**Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Illi bla ħsara għas-suespost, jinkombi wkoll fuq l-istess rikorrenti li jipprovaw li l-intimat huwa l-inkwilin tar-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri u jaċċertaw li l-persuna jew

[1] Fol.32.

persuni li jaħdmu l-għalqa huma parti fil-kawża odjerna sabiex il-ġudizzju ikun integru;

4. Illi bla ħsara għas-suespost, anke f'każ li r-rikorrenti jirnexxielhom jipprovaw li huma s-sidien assoluti tar-raba' mertu ta' din il-kawża, kif ukoll jipprovaw li din l-istess art hija soġġetta għall-kirja agrikola *ai termini* tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent huwa xorta waħda tal-fehma li fil-mertu l-ilmenti u t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati, kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;

5. Illi bla ħasra għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kapitolu ma jilledux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u ma għandhomx jiġu dikjarati bħala anti-kostituzzjonali;

6. Illi bla ħsara għas-suespost, ma hemmx ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.** Dan qiegħed jingħad għaliex skond l-**artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dak l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. L-esponent huwa wkoll tal-fehma li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħoddu biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Dan però mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni. Tant hu hekk, li **l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199** isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja ma tibqax tiġġedded. Minbarra hekk, ir-rikorrenti bħala sidien jistgħu ukoll jitolbu li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skond kif imsemmi fl-**artikolu 3 tal-Kapitolu 199**;

7. Illi bla ħsara għas-suespost, sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta)**, l-esponent iwieġeb li skond il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi

liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kapitolu għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli lokali, fjur u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali. **Għaldaqstant, il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jmurx kontra** l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Lġijiet ta' Malta);**

8. Illi bla ħsara għas-suespost, sa fejn imbagħad qed jiġi allegat li a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, '*ir-rikorrenti ma jistgħu qatt iwaffqu l-qbiela tar-raba*" u li *'l-istess disposiżizzjonijiet jrendu impossibbli lill-istess rikorrenti qua sidien li jirriprendu lura l-pussess tal-imsemmija proprjtea``,* l-esponent iwieġeb li l-**artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta** isemmi diversi ċirkostanzi fejn propjetarju jista' jitlob li kirja agrikola ma tibqax tiġġedded. F'kull każ, jinkombi dejjem fuq ir-rikorrenti li jispjegaw kif u għaliex huma ma jistgħux jitolbu t-terminazzjoni tat-tiġdid tal-kirja in mertu, bis-saħħa ta' xi waħda mir-raġunijiet imsemmija fl-**artikolu 4(2) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta**. Din l-Onorabbli Qorti għandha għalhekk tiċħad l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti;

9. Illi bla ħsara għas-suespost, l-**artikolu 3(2)(ċ) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħti lir-rikorrenti l-jedd li jekk iridu jistgħu jitolbu lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja, inkluż l-ammont tal-kirja jiġu mtejba b'tali mod li jkunu ekwi bħal kirjiet agrikoli oħra paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira. Bħalma ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, ma kien hemm xejn li seta' jżomm lir-rikorrenti milli jirrikorru għat-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 jipprovaw kif ir-rimedju taħt l-**artikolu 3 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta** ma jistax iwassalhom biex l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu reveduti b'tali mod li jirriflettu l-kundizzjonijiet ta' kiri li jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira;

10. Illi bla ħsara għas-suespost, dwar l-ilment msejjes fuq l-**artikoli 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jeċċepixxi li dawn l-artikoli huma inapplikabbli għall-fattispeċie tal-każ odjern.

L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-'*procedural fairness'* ta' kawża. L-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali. L-esponent jeċepixxi ukoll li l-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. In oltre', ma huwiex il-każ li r-rikorrenti ma għandhomx rimedju effettiv. Għaldaqstant, ma hemmx ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

11. Illi bla ħsara għas-suespost, fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni imsemmija fil-premessi, l-esponent jissottometti illi dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti ma jiffigura mkien fil-parametri ta` protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit minn dawn l-artikoli. Ir-rikorrenti ma jistgħux jikkomparaw kirjiet agrikoli ma' kirjiet residenzjali. Illi in kwantu kirjiet agrikoli taħt il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa manifest li l-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrenti, tapplika indiskriminatament għal kull kirja agrikola taħt il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġati meta mqabbla ma ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom;

12. Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma hemmx ksur tal-jeddijiet Konvenzjonali u Kostituzzjonali tar-rikorrenti, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fis-sħiħ tagħhom;

13. Illi bla ħsara għal premess, it-talba sabiex il-Qorti tiddikjara li *'l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni mġarrba mir-rikorrenti b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 (Kapitolu 199) li ma ħolqux bilanċ li huwa ġust u ekwu bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini'* hija ukoll infondata u għandha tiġi miċħuda. Konsegwentement għandhom jiġu ukoll miċħuda t-talbiet għall-likwidazzjoni ta' kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji allegatament sofferti kif ukoll il-kundanna għal ħlas tal-istess kumpens u danni;

14. Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tal-jeddijiet Konvenzjonali jew Kostituzzjonali tar-rikorrenti u tordna

lill-esponent iħallas xi kumpens u/jew danni pekunjarju u/jew non-pekunjarju lir-rikorrenti, kwalunkwe kumpens jew ħlas ta' danni għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data minn meta r-rikorrenti wirtu l-art in kwistjoni;

15. Illi dejjem bla ħsara għal kull eċċezzjoni oħra, filwaqt li l-esponent huwa tal-umli fehma li din l-Qorti għandha tillimita l-indaġni tagħha mid-data li fiha r-rikorrenti saru sidien tal-għalqa in mertu, fl-agħar ipotesi, din il-Qorti ma tista' qatt tqis l-ilmenti konvenzjonali tar-rikorrenti għall-perjodu ta' qabel **it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987)**, u dan a tenur ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta**;

16. Illi bla ħsara għas-suespost, fir-rigward tat-talba tar-rikorrenti sabiex din l-Onorabbli Qorti '*tagħtihom ir-rimedji li jidrilha xierqa fiċ-ċirkustanzi, inkluż ir-ripeża tar-raba in kwistjoni',* l-esponent iwieġeb li din it-talba għandha wkoll tiġi miċħuda stante li Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin u għalhekk din il-Qorti ma tistax tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin.

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun hemm il-ħtieġa.

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

3. Rat ir-risposta mressqa mill-intimat Caruana fl-24 ta' Marzu 2022[2], li permezz tagħha huwa eċċepixxa dan li ġej:

1. Illi in via preliminari, ir-rikorrenti qegħdin jabbużaw mill-proċess kostituzzjonali stante illi qegħdin jadoperaw proċedura straordinarja bħal ma hija l-proċedura odjerna meta kellhom a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji, partikolarment ai termini tal-artikolu 3 u 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jħarsu id-drittijiet pretiżi minnhom fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-kera;

2. Illi in via preliminari wkoll, l-esponent jeċċepixxi illi huwa m'huwiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk għandu jigi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante li hu bħala ċittadin privat m'għandux jirrispondi dwar il-validità ta'

[2] Fol.37.

liġijiet li qiegħdin jiġu kontestati fir-rikors odjern u dan hekk kif ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre, l-esponenti assigura li jottempra ruħu ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed;

3. Illi tenut kont is-surreferit, l-intimat Carmelo Caruana ma jwieġeb qatt għall-applikazzjoni jew konsegwenzi tal-liġijiet validi u viġenti li qegħdin jiġu attakkati fir-rikors odjern. Huwa ben stabbilit li ċittadin li jużufruwixxi ruħhu mil-liġijiet m`għandux ikun tenut isofri xi konsegwenza derivanti mill-fatt li hu jkun użufruwixxa minn dawk il-liġijiet;

4. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw it-tħaddim tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan ma jistax jigi mistħarreġ stante li l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, jipprovdi li "ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi ħaġa safejn dan tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà bħala inċidentali għal kirja".

5. Illi mingħajr preġudizzju għal premess safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċċepixxi illi skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali;

6. Illi talli r-raba' qed jintuża għal skop agrikolu, is-sidien u cioe r-rikorrenti jirċievu l-ħlas tal-qbiela skont il-liġi u li f'kas li s-sidien ma jħossux li dik il-qbiela toħloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-bidwi kif imbuttatti mill-Istat, setgħu faċilment jitolbu l-awment tal-qbiela quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' kif diġa ġie ritenut aktar 'il fuq;

7. Illi għandu jingħad wkoll li kull kera dovuta dejjem tħallset bil-modalita` maqbula u mitluba u meta r-rikorrenti naqsu milli jaċċettaw il-kirja dovuta mingħajr ebda raġuni valida, l-intimati debitament ħallas il-kera dovuta permezz ta' ċedoli ta' depożitu l-Qorti. Illi nonostante dan, fl-ebda żmien qatt u ħadd ma talab xi awment tal-kirja in kwistjoni u għalhekk żgur li dawn il-proċeduri huma intempestivi għaliex kieku kien il-każ, jeżistu mezzi ġudizzjarji oħra li jirrivedu l-pagamenti tal-kera liema metodi ġew għal kollox ikkalpestati permezz tal-proċedura odjerna;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost f'kas li din l-Onorabbli Qorti ssib li lanqas din ma tipprovdi bilanċ ġust

bejn id-dritt tal-Istat li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali u d-dritt tas-sidien għal kumpens xieraq, din l-Onorabbli Qorti għandha tagħti biss kumpens mingħajr ma ttellef il-protezzjoni lill-bidwi jew tagħti lok li dan isir u dan fl-istess intetess ġenerali kif hawn fuq deskritt;

9. Illi mingħajr ebda` preġudizzju għall-premess, l-esponenti umilment jikkontendu illi din l-Onorabbli Qorti ma għandha l-ebda` setgħa tordna l-iżgumbrament tal-esponenti, u li f`kull każ, u dejjem mingħajr preġudizzju, ir-rimedju tal-kumpens, jekk mistħoqq, ikun biżżejjed u effettiv filwaqt li r-rimedju ulterjuri tal-iżgumbrament ikun bil-wisq inġust u sproporzjonat.

   Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qiegħed umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promotur (108/2022 RGM) filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew eċċezzjonijiet l-oħra miġjuba mill-esponenti, u dan taħt dawk il-provvedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

   Salv Eċċezzjonijiet Ulterjuri.

   Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li minn issa huma nġunta in subizzjoni.

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

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

6. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija azzjoni dwar ksur ta' drittijiet fondamentali.

8. Ir-rikorrenti jgħidu li huma sidien ta' art konsistenti minn raba' fil-kontrada ta' "Sqaq il-Ħofra" fil-limiti tal-Qrendi, bil-kejl superfiċjali ta' 1,303 metri kwadri, konfinanti mill-punent ma' Sqaq il-Ħofra u mit-tramuntana u min-nofsinhar ma' beni tal-familja Spiteri (minn issa 'l quddiem imsejħa «l-Art» jew «ir-Raba'»). Fuq l-Art, l-intimat Caruana għandu kirja agrikola li r-rikorrenti jgħidu li hija protetta mid-dispożizzjonijiet

tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'[3] (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala «l-Att»), u din il-protezzjoni qed twassal għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom taħt l-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni kif ukoll taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea[4].

9. Il-fatti rilevanti tal-kawża jistgħu jingħabru kif ġej.

10. Ir-rikorrenti wirtu r-Raba' mingħand missierhom Geraldo Farrugia, li miet fit-30 ta' Settembru 2013[5]. Is-suċċessjoni tiegħu[6] kienet regolata minn żewġ testmenti pubbliċi magħmula entrambi fl-atti tan-Nutar Joseph Debono fid-9 ta' Frar 2008[7] u fid-19 t'Ottubru 2011[8], li bihom huwa nnomina bħala werrieta universali tiegħu fi kwoti ugwali bejniethom lill-istess rikorrenti. Ir-rikorrenti ddikjaraw it-trażmissjoni *causa mortis* tal-immobbli kollha devoluti lilhom mill-eredità ta' missierhom permezz ta' att pubblikat min-Nutar Mario Bugeja fis-16 ta' Settembru 2014[9], kif korrett minn att ieħor pubblikat mill-istess Nutar Mario Bugeja fl-1 ta' Diċembru 2022[10]. Ir-rikorrent Paul Farrugia xehed li r-Raba' kienet fl-imgħoddi tappartjeni lil Joseph Spiteri li kien miżżewweġ lill-oħt missieru, Mari, u meta dawn ġew neqsin ir-Raba' għaddiet b'wirt għand missieru[11].

11. Jidher li r-Raba' ilha mqabbla għand l-intimat Caruana mis-sena 1994[12], u l-qbiela mħallsa kienet Lm4 fis-sena[13]. Madanakollu, jidher li l-intimat stess qed jaqbel li huwa għandu jħallas €39 fis-sena bħala qbiela[14]. Mill-ktieb tal-qbiela li ġie eżebit f'dawn l-atti[15], jirriżulta li fil-bidu l-qbiela kienet Lm4 fis-sena, u saret €39.50 biss fid-19 t'Awwissu 2009, li kienet l-aħħar darba li s-sidien aċċettaw il-ħlas. Għal snin twal

[3] Kapitolu 199 tal-liġijiet ta' Malta.
[4] Fit-talbiet dedotti fir-rikors promotur jissemmew biss dawn id-dispożizzjonijiet, għad illi fil-premessi hemm ukoll riferenza għall-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u għall-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.
[5] Fol.7.
[6] Ir-riċerki testamentarji ta' Geraldo Farrugia huma eżebiti minn fol.8-18.
[7] Fol.19.
[8] Fol.24.
[9] Fol.89.
[10] Fol.94.
[11] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent Paul Farrugia, a fol.73.
[12] Ara x-xiehda tal-intimat Caruana, a fol.105.
[13] Ara per eżempju l-irċevuta a fol.75.
[14] Ara x-xiehda tal-intimat Caruana, a fol.106.
[15] Fol.112.

imbagħad, ir-rikorrenti u qabilhom Geraldo Farrugia qatt ma aċċettaw qbiela mingħand l-intimat Caruana, u lanqas ma rtiraw jew żbankaw xi flus minn dawk depożitati mill-intimat Caruana fil-Qorti[16].

12. Ir-rikorrenti jilmentaw li l-intimat Caruana ma jaħdimx ir-Raba' kif imiss, billi ma jaħdimha xejn jew inkella jaħdimha biss darba fis-sena[17]. Dan però huwa kontestat mill-intimat Caruana, li xehed li jikkoltiva r-raba' skont is-sengħa u jbiegħ il-prodott fil-Pitkalija u anki jesporta l-patata[18]. Irriżulta wkoll li l-intimat Caruana għandu raba' oħra għandu, b'kejl ta' madwar sebgħin tomna[19].

13. Ir-Raba' tinsab barra miż-żona ta' żvilupp u hija identifikata fil-pjan lokali bħala sit agrikolu[20].

14. Fil-kors tal-kawża, il-Qorti kif kienet diversament presjeduta ħatret perit tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-Art bejn is-snin 1987 u 2022, f'intervalli ta' ħames snin. Il-perit tekniku ppreżenta r-relazzjoni tiegħu fit-22 t'Awwissu 2022[21]. L-Avukat tal-Istat żamm id-dritt li jitlob il-ħatra ta' periti perizjuri[22], u b'nota mressqa fl-14 t'Ottubru 2022[23], eskuta lill-perit tekniku li wieġeb għad-domandi li sarulu fit-23 ta' Jannar 2023[24]. Il-perit tekniku ġie eskuss ulterjorment, u wieġeb fl-14 ta' Marzu 2024[25], kif ukoll oralment waqt l-udjenza tal-5 t'April 2024[26].

Ikkunsidrat:

15. Illi hekk riepilogati l-fatti tal-każ kif jemerġu mill-provi, imiss issa li l-Qorti tgħaddi biex tqis l-eċċezzjonijiet tal-intimati u t-talbiet tar-rikorrenti.

---

[16] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent Paul Farrugia, a fol.73, kif ukoll il-kopji taċ-ċedoli eżebiti minn fol.80-86, fejn l-ammont depożitat kien ivarja.
[17] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent Paul Farrugia, a fol.88.
[18] Ara x-xiehda tal-intimat Caruana, a fol.109-110 kif ukoll ix-xiehda tiegħu bl-affidavit a fol.630, u d-dokumenti eżebiti minnu minn fol.138-616.
[19] Ara x-xiehda in kontro-eżami tal-intimat Caruana, a fol.678.
[20] Ara x-xiehda ta' Ian Galea, a fol.134.
[21] Fol.52.
[22] Fol.57.
[23] Fol.59.
[24] Fol.65.
[25] Fol.708.
[26] Fol.992.

16. Il-Qorti qed tikkonkludi li ntwera sal-grad meħtieġ mil-liġi f'kawża ta' din ix-xorta li r-rikorrenti tassew huma s-sidien tar-Raba'. Prova din li saret permezz tal-eżibizzjoni tad-dokumenti neċessarji u li għalihom diġà saret riferenza supra, kif ukoll mill-prova tal-pussess legali tal-Art, manifest fl-għarfien tad-dominju tar-rikorrenti mill-inkwilin detentur. Għalhekk ir-rikorrenti għandhom ukoll favur tagħhom il-preżunzjonijiet kollha li l-liġi toħloq favur il-possessur[27].

17. Bl-istess mod ir-rikorrent ġabu provi suffiċċjenti biex juru 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. L-intimati jgħidu li din l-azzjoni hija intempestiva għaliex ir-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji miftuħa għalihom, u jagħmlu riferenza għall-artikoli 3 u 4 tal-Att, kif kienu fis-seħħ meta ġiet intavolata din il-kawża.

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***»[28]. 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-*

[27] Ara l-artikoli 525(1) u 528 tal-Kodiċi Ċivili.
[28] Enfażi u sottolinear miżjuda minn din il-Qorti.

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».

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. 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. Il-parti operattiva tar-rimedju li 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 ippruvat 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 setgħu kisbu reviżjoni effettiva tal-kera perċepibbli minnhom. 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-rikorrenti f'din il-kawża. Kif diġà ngħad, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li b'effett tad-dispożizzjonijiet tal-Att ċitati minnhom, huma ġew preklużi mill-jedd li jwaqqfu r-rilokazzjoni ta' ħwejjiġhom, u qed jiġu mġiegħla jħallu lill-gabillott juża r-Raba' b'kondizzjonijiet li huma żvantaġġjużi ħafna għalihom u li huma ma jistgħux ibiddlu 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 jipprospettaw f'din il-kawża.

29. Tassew li matul il-kors tas-smigħ tal-kawża, r-rikorrenti allegaw li l-intimat ma jaħdimx ir-Raba', liema allegazzjoni wasslet biex l-intimat Caruana jeżebixxi numru kbir ta' dokumenti biex jikkontradixxi din l-allegazzjoni. B'danakollu l-kwistjoni dwar jekk ir-

Raba' tinħadimx jew le hija kompletament irrilevanti f'kawża bħal din. Jekk ir-Raba' mhux qed tinħadem, is-sid għandu l-jedd jirrikorri quddiem il-Bord tal-Qbiela biex jieħu lura ħwejġu, però ma jfissirx li d-dispożizzjonijiet tal-Att ma jkunux qed jiksru d-drittijiet fondamentali tiegħu. U *a fortiori* fejn ir-Raba' tkun qed tinħadem kif imiss.

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

Ikkunsidrat:

31. Illi l-intimat Caruana eċċepixxa wkoll li huwa m'huwiex il-leġittimu kontradittur.

32. Għalkemm il-Qorti tifhem li l-vjolazzjoni li minnha jilmentaw ir-rikorrenti ma ġietx ikkaġunata direttament mill-intimat Caruana, u lanqas ma jista' jagħti rimedju għaliha hu, dan però ma jfissirx li l-preżenza tiegħu fil-kawża m'hijiex neċessarja. Ġie diversi drabi deċiż li f'kawżi kostituzzjonali hemm aktar minn kategorija waħda ta' konvenuti. Issir riferenza hawnhekk għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru***[29] fejn ġie osservat li:

> F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tlett kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma direttament jew indirettament, responsabbli, għall-kummissjoni jew ommissjoni, ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-ommissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni ta' l-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża, meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja.

33. Fl-istess sens hija l-ġurisprudenza aktar riċenti (ara ***Mario Scicluna pro et noe vs. Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 31/5/2023).

[29] 7/12/1990 – Kollezz. Vol.LXXIV.i.261.

34. Iktar riċentement, il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha b'dan il-mod fid-deċiżjoni ***Francesco Apap Bologna et vs. Avukat tal-Istat*** (24/6/2024):

> Il-Qorti tosserva wkoll li f'kawżi ta' din ix-xorta il-preżenza tal-inkwilin mhijiex meħtieġa għall-integrità tal-ġudizzju. Il-preżenza tal-inkwilin mhijiex meħtieġa għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali u likwidazzjoni ta' kumpens. Hija utli għas-sid sabiex dikjarazzjoni li l-inkwilin ma jistax jinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-liġi tkun opponibbli għall-inkwilin ukoll.

35. Għalhekk, anki jekk din id-deċiżjoni donnha tgħid li l-preżenza tal-inkwilin mhux neċessarja f'kawżi ta' din ix-xorta, fl-istess *ratio* tissemma raġuni għaliex dik il-preżenza proċesswali hija utili għar-rikorrent. Din il-Qorti tosserva wkoll, b'żieda ma' dik ir-raġuni, li l-preżenza tal-inkwilin f'kawża bħal din hija mportanti wkoll għaliex fl-aħħar mill-aħħar f'din l-azzjoni ma jiġix deċiż biss jekk inkisirx dritt fondamentali. Bħala pre-rekwiżit għall-indaġni dwar ksur ta' jeddijiet fondamentali, il-Qorti għandha qabel xejn tiddeċiedi dwar it-titolu tar-rikorrent, kif ukoll dwar jekk l-inkwilin għandux kirja tassew protetta mid-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjata. Dak li se jiġi deċiż dwar l-istat legali tal-kirja għalhekk jinteressa bi kbir lill-inkwilin, li allura għandu jkun preżenti fil-kawża biex jgħid tiegħu. Altrimenti jaf ikollok sitwazzjoni fejn Qorti waħda f'kawża kostituzzjonali li ssir mingħajr il-preżenza tal-inkwilin tikkonkludi li m'hemmx kirja protetta, mentri fi proċeduri ordinarji l-inkwilin ikun għadu fis-sitwazzjoni li jista' jiddefendi ruħu permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Att – antinomija din li tiġi evitata bil-fatt li l-inkwilin ikun ukoll jifforma parti mill-ġudizzju fil-kawża kostituzzjonali.

36. Għalhekk anki din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Ikkunsidrat:

37. Illi l-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba dak li jipprovdi l-paragrafu (f) tat-tieni subinċiż tiegħu:

> (2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –
> ...
> (f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

38. Illi l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jestendi t-tutela tiegħu fir-rigward ta' kwalsiasi teħid ta' pussess jew ksib ta' interess jew dritt fi jew fuq proprjetà b'mod obbligatorju. It-tifsira klassika tad-dritt ta' proprjetà hija riflessa fl-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili[30]. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-interpretazzjoni korretta tal-artikolu 37 senjatament fid-dawl tat-tifsira ta' «proprjetà» skont il-liġi ċivili tagħna għandha twassal għall-konklużjoni li d-dritt ta' proprjetà, u kull dritt u interess fi jew fuq proprjetà, jinkludu neċessarjament l-użu u t-tgawdija tal-ħaġa. Meta allura l-Istat b'xi mod ikun effettivament u sostantivament qiegħed jieħu mingħand is-sid id-dritt li juża mill-proprjetà tiegħu kif jixtieq u kif irid, ikun ifisser li seħħ teħid tal-pussess fuq dik il-proprjetà, kif ukoll ksib ta' interess jew dritt fi u fuq dik l-istess proprjetà, u dan b'mod obbligatorju.

39. Din l-interpretazzjoni aktar wiesgħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kienet imħaddna mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fil-każ ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et*** (24/6/2016) meta għaddiet biex tosserva li: «*...għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom*». Aktar riċentement, il-Qorti Kostituzzjonali kellha okkażjoni teżamina dina

[30] «*Il-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi*». Fi kliem awturi kontinentali li dejjem irċevew l-approvazzjoni tal-Qrati tagħna, «*Il diritto di proprietà è anzitutto* assoluto. *Il proprietario ha sulla cosa il potere giuridico più completo,* piena in re potestas. *Egli godrà dunque della sua cosa come vorrà, anchè, se ciò gli aggrada, in modo abusivo, mentre che colui che non ha che un diritto di usufrutto deve goderne come un buon padre di famiglia. Risulta dalla stessa idea che il proprietario non può essere costretto a spogliarsi del suo diritto ... ... Come secondo carattere essenziale, il diritto di proprietà è* esclussivo*; il che non è in realtà se non una nuova maniera di manifestare il suo carattere assoluto. Il proprietario si può opporre a che altri tragga dalla sua cosa un utile qualunque, anchè se ciò non gli cagionasse pregiudizio alcuno ... ... Già da tempo si è ricondotta l'analisi del diritto di proprieta' a tre elementi: 1.º Il ius utendi, o diritto di servirsi della cosa per tutti gli usi ai quali può prestarsi ... 2.º Il ius fruendi, o diritto di godere della cosa, cioè ricavarne tutti i frutti che può dare ... 3.º Il ius abutendi o diritto di disporre della cosa, sia vendendola, sia consumandola...*» (***Baudry LaCantinerie***, Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile, Dei Beni, §§200, 201, 204).

l-istess eċċezzjoni fil-każ ***Rebecca Hyzler et vs. Avukat Ġenerali et*** (29/3/2019), fejn osservat dan li ġej:

> Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-dispozizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta` iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Vella, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta` u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti[31].

40. Riferenza ssir ukoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Louis Vincenti et vs. Maria sive May Herrera et*** (27/1/2021) u dik mogħtija minn din il-Qorti, kif diversament presjeduta, fil-kawża ***81 & 82 Limited vs. L-Avukat Ġenerali et*** (2/12/2021), u għar-rassenja ta' deċiżjonijiet hemmhekk kontenuti. Dejjem b'xebh mal-fattispeċi tal-każ odjern, issir riferenza wkoll għad-deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti, kif diversament presjeduta, fil-kawża ***Baldacchino Holdings Limited vs. Avukat Ġenerali et*** (29/9/2021), li kkonfermat l-applikabilità tal-artikolu 37 anki għal kirjiet li jaqgħu taħt id-dispożizzjonijiet tal-Att. F'dan l-aspett, id-deċiżjoni ġiet ikkonfermata fit-tieni istanza.

41. Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dawn id-deċiżjonijiet għar-raġunijiet diġà esposti aktar qabel, u għalhekk din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija respinta wkoll.

Ikkunsidrat:

42. Illi jonqos li jiġi kkunsidrat il-meritu.

43. Illi kif diġà ingħad, mill-provi jirriżulta b'mod ċar li l-art detenuta mill-intimat Caruana tappartjeni lir-rikorrenti, u li d-detenzjoni tiegħu hija l-konsegwenza ta' kirja li taqa'

[31] ***Estelle Azzopardi et vs. Mikelina Said et*** u ***Mikelina Said et vs. Estelle Azzopardi et*** (Qorti Kostituzzjonali, 14/12/2018).

taħt id-dispożizzjonijiet tal-Att, u għalhekk hija minn dawk l-istess dispożizzjonijiet protetta.

44. Illi l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jiddisponi testwalment illi:

> Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist-
>
> (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
> (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:
>
> Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

45. 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.

46. Illi fir-rigward tal-artikolu 37, din il-Qorti diġà osservat aktar qabel f'din id-deċiżjoni li din id-dispożizzjoni, li tirreferi għal sitwazzjonijiet ta' teħid ta' pussess u ksib ta' nteress jew jedd fi proprjetà b'mod obbligatorju, tapplika wkoll fejn is-sid tal-proprjetà jiġi mċaħħad mill-użu u mit-tgawdija ta' ħwejġu kontra r-rieda tiegħu – per eżempju, bl-impożizzjoni ta' jedd ta' rilokazzjoni li jwassal għat-tiġdid ta' kirja kontra r-rieda tiegħu. Issa l-artikolu 37 jagħmilha ċar li dak it-teħid ta' pussess, interess jew jedd fil-proprjetà b'mod obbligatorju jitqies konformi mal-Kostituzzjoni biss meta jsir bis-saħħa ta' xi liġi, li tkun ukoll però tipprovdi lis-sid bi dritt ta' kumpens **xieraq**, kif ukoll dritt t'aċċess għal xi qorti jew tribunal sabiex jiġu determinati d-drittijiet tiegħu, kompriż l-ammont tal-kumpens **xieraq**, bi dritt t'appell lill-Qorti tal-Appell.

47. Fir-rigward tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, 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.[32]

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

48. 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 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[33]. *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*»[34].

49. Illi fid-deċiżjoni ***Sporrong and Lönnroth vs. Sweden***[35] 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*».

50. Illi għalhekk l-ewwel konsiderazzjoni li trid issir mill-Qorti hija dwar jekk l-interferenza li r-rikorrenti qed iġarrbu fit-tgawdija tal-possediment tagħhom 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

[33] 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.
[34] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.
[35] 23/9/1982.

jiġi mhedded kemm-il darba l-pajjiż ikun magħmul jiddependi minn pajjiżi oħrajn għall-provvista tal-ikel tiegħu[36]. 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, per eżempju, ***J & C Properties Limited vs. Nazzareno Pulis et***, Qorti Kostituzzjonali, 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.

51. 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 – għandha bażi fl-interess pubbliku li jilleġittimaha, 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.

52. 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. L-importanza ta' dan l-element hija espressament rikonoxxuta mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, li jagħmel il-ħlas ta' kumpens xieraq kondizzjoni essenzjali sabiex it-teħid tal-pussess b'mod obbligatorju jkun jista' jsir. Hekk ukoll, 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.

53. Issa fil-każ odjern, il-kera li qed titħallas mill-intimat Caruana, u ċjoè disgħa u tletin Ewro (€39) 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 jiksbu reviżjoni effettiva tal-kirja perċepibbli minnhom. Din id-dispożizzjoni għalhekk, fil-forma li kienet tinsab fiha qabel l-emendi msemmija,

[36] Ara d-dokumenti eżebiti minn fol.762 'il quddiem ta' dawn l-atti.

kienet qed twassal biex jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

54. Ir-rikorrenti però jilmentaw ukoll 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 milli jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja, partikolarment il-kera pagabbli, b'mod effettiv, u dan minħabba l-artikolu 3 tal-Att.

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

56. Ir-rikorrenti qed jilmentaw ukoll mill-artikolu 14 tal-Att, però l-provi ma jurux kif l-applikazzjoni ta' din id-dispożizzjoni kkaġunat xi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom. Ma jirriżultax li r-rikorrenti almenu pruvaw jaslu fi ftehim ġdid mal-intimat Caruana u ma setgħux iwettqu dan il-ħsieb minħabba l-artikolu 14 tal-Att. Għalhekk ma jistax ikun li l-artikolu 14 qatt sab applikazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti, u kwindi ma jirriżultax li fil-każ konkret l-artikolu 14 kiser xi dritt tar-rikorrenti.

57. 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 utilizzaw 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). Għall-istess raġunijiet, il-Qorti ssib li, la darba l-artikolu

3 li kien qed jilledi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, issa ġie emendat, m'hemmx il-ħtieġa li tagħti ordnijiet taħt l-artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jew taħt l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni.

58. Illi r-rikorrenti lmentaw ukoll li qed jiġi leż id-dritt tagħhom għal smigħ xieraq fid-determinazzjoni tad-drittijiet u obbligi ċivili tagħhom skont l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.

59. 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[37]. «*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*[38]*... ... 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*»[39].

60. 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

[37] 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***.
[38] Fil-kawża ***Ashingdane v United Kingdom***, ġie deċiż illi l-Istat għandu margni 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.
[39] ***Reid***, A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights, 4th Edition, pġa.109.

imċaħħda lil dik il-persuna, mela allura hemm ksur tad-dritt ta' aċċess għal qorti u konsegwentement ksur tal-jedd ta' smigħ xieraq.

61. 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.

62. 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.

63. Għalhekk il-Qorti qed issib ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti anki taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.

Ikkunsidrat:

64. Illi fil-premessi tar-rikors tagħhom, ir-rikorrenti jilmentaw ukoll minn diskriminazzjoni li huma ġarrbu 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.

65. Fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti ma jaċċennawx għal dan l-ilment.

66. 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:

67. Fadal biss li l-Qorti tillikwida kumpens favur ir-rikorrenti għall-vjolazzjonijiet subiti minnhom. 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.

68. Qabel tagħmel dan l-eżerċizzju, l-Qorti però sejra tikkunsidra l-kwistjoni dwar il-mod kif għandha tiġi valutata l-Art għall-iskop ta' din il-kawża. Ir-rikorrenti jsostnu li l-art għandha tiġi stmata skont il-valur tagħha liberu fis-suq, b'konsiderazzjoni lejn kull użu potenzjali li dik l-art jista' jkollha. L-Avukat tal-Istat, min-naħa l-oħra, jsostni li l-

valutazzjoni għandha tieħu in konsiderazzjoni l-użu prettament agrikolu tal-art, u ebda qies m'għandu jittieħed ta' użi oħrajn estranji għall-koltivazzjoni agrikola.

69. Il-Qorti ħasbet fit-tul dwar dan l-aspett tal-kwistjoni. Minn banda, hija tifhem l-argument tas-sidien li jgħidu li huma qed jiġu deprivati mill-proprjetà tagħhom b'mod sħiħ u b'hekk qed jiġu mċaħħda minn kull benefiċċju li jista' jiġi ġenerat mill-proprjetà tagħhom, komprizi dawk naxxenti minn użu li m'huwiex strettament agrikolu. Mill-banda l-oħra, il-Qorti tifhem 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 l-interess ġenerali.

70. Il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea eżaminati f'din is-sentenza ma jagħtux lis-sidien ta' kwalsiasi proprjetà xi jedd assolut kif jinqdew mill-possedimenti tagħhom. Huwa miżmum b'mod konsistenti li l-Istat għandu s-setgħa li jxellef il-jedd tal-proprjetarju għal raġunijiet li huma fl-interess ġenerali tal-kollettività, per eżempju, raġunijiet ta' ippjanar, ta' bon viċinat, t'estetika u oħrajn. Dan għalhekk ifisser li huwa perfettament leġittimu li l-Istat jikkontrolla l-użu tal-proprjetà rurali b'mod li jillimita dak l-użu għall-koltivazzjoni agrikola biss. Naturalment, dik ir-restrizzjoni fl-użu – li kif rajna hija leġittimata mill-interess ġenerali li janimaha – għandha tirrispetta l-obbligu li jinżamm proporzjon bejn il-piż mixħut fuq is-sid u l-benefiċċju lill-interess ġenerali. U l-ħtieġa għall-proporzjonalità ma tinżammx meta l-użu agrikolu li għalih hija limitata l-art rurali jsir minn persuna li m'huwiex is-sid għal kumpens li huwa inadekwat. **Iżda f'kull każ, biex il-kumpens ma jkunx inadekwat irid jiġi kalkolat skont l-użu li għalih hija allokata dik l-art, u ċjoè l-użu agrikolu**.

71. 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.

72. Għalhekk il-Qorti se tkun qed timxi kif indikat mill-perit tekniku fl-eskussjoni orali li saritlu, fejn huwa indika li sabiex wieħed jasal għall-valur lokatizju tal-Art limitatament għal skopijiet agrikoli, wieħed irid jieħu l-valur tal-Art mogħtija minnu fir-rapport oriġinali tiegħu, jirriduċi dak il-valur b'rata ta' madwar 70%, u mbagħad japplika r-rata ta' 1% biex jasal għall-valur lokatizju[40].

73. Applikat dan il-metodu għall-valuri ndikati fir-rapport oriġinali tal-perit tekniku, naslu għal dawn ir-riżultati:

Sena	***Valur Sħiħ***	***Tnaqqis għal Valur Agrikolu[41]***	***Valur Lokatizju bir-rata ta' 1% per annum***	***Total għas-snin ċitati***
1995[42]-1996	€134,900	€40,470	€404.70	€809.40
1997-2001	€161,350	€48,405	€484.05	€2,420.25
2002-2006	€179,860	€53,958	€539.58	€2,697.90
2007-2011	€201,020	€60,306	€603.06	€3,015.30
2012-2016	€227,500	€68,250	€682.50	€3,412.50
2017-2021	€240,700	€72,210	€722.10	€3,610.50
2022	€264,500	€79,350	€793.50	€793.50
2023[43]	€264,500	€79,350	€793.50	€66
				€16,825.35

[40] Ara fol.996.
[41] Se tiġi applikata r-rata ta' 70%.
[42] Il-kumpens se jiġi kalkolat mis-sena 1995, billi l-qbiela bdiet fis-sena 1994 u l-ewwel sena kienet l-effett tar-rieda tas-sid u mhux konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Att.
[43] Għal din is-sena qed jitqies biss l-ewwel xahar, billi fit-8 ta' Frar 2023 daħal fis-seħħ l-Att XXII tal-2022.

74. Minn dan l-ammont għandu jsir tnaqqis ta' 30% minħabba l-interess pubbliku li jilleġittima l-interferenza, li jġib €11,777.75.

75. Skont id-deċiżjonijiet ċitati, minn din is-somma mbagħad għandu jsir tnaqqis ta' 50% minħabba l-inċertezza li s-sid seta' jikri l-proprjetà in kwistjoni għaż-żmien kollu bir-rati identifikati mill-perit tekniku. Billi madanakollu bil-metodu suġġerit mill-perit tekniku u addottat mill-Qorti wasalna għal rati ta' kera ta' art agrikola għal skop agrikolu, il-Qorti ma jidhrilix li din ir-rata hija daqstant ġustifikata fil-każ odjern. La r-rati huma kompatibbli mal-koltivazzjoni agrikola, l-inċertezza li l-Art kienet se tinkera għaż-żmien kollu tonqos, u l-Qorti jidhrilha li tnaqqis r-rata ta' 10% hija aktar ġusta fiċ-ċirkostanzi. Dan iġib €10,600.

76. Minn dan l-ammont għandu jitnaqqas il-kera mħallsa mill-intimat Caruana, anki jekk din ġiet depożitata biss. Mill-atti jidher li dak imħallas mill-intimat Caruana jammonta b'kollox għal madwar €310. Dan iġib il-kumpens pekunjarju spettanti lir-rikorrenti fis-somma ta' €10,290.

77. In kwantu għall-kumpens mhux pekunjarju, il-Qorti qieset iż-żmien li matulu r-rikorrenti ġarrbu l-vjolazzjoni wara li wirtu din il-proprjetà, u ċjoè mit-30 ta' Settembru 2013, 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' elfejn Ewro (€2,000).

78. 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-intimat l-ieħor sa fejn dawn m'humiex konsistenti mal-konsiderazzjonijiet esposti f'din is-sentenza;

(ii) tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti limitatament u biss 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-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u taħt l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea b'rabta mal-proprjetà konsistenti minn raba' fil-kontrada

ta' "Sqaq il-Ħofra" fil-limiti tal-Qrendi, bil-kejl superfiċjali ta' 1,303 metri kwadri, konfinanti mill-punent ma' Sqaq il-Ħofra u mit-tramuntana u min-nofsinhar ma' beni tal-familja Spiteri, għar-raġunijiet spjegati f'din is-sentenza;

(iii) tilqa' t-tielet talba limitatament fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat;

(iv) tilqa' r-raba' u l-ħames talbiet billi tillikwida l-kumpens kollu dovut mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti fis-somma ta' tnax-il elf mitejn u disgħin Ewro (€12,290), 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