QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 2 ta' Diċembru, 2024

Numru 26

Rikors numru 659/2021/1 AJD

Myriam Chemel u Victoria Tabone

v.

Avukat tal-Istat u Joseph Azzopardi

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat wara sentenza mogħtija nhar is-16 ta' Ġunju 2023 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza Kostituzzjonali tagħha, u permezz ta' liema sabet li bit-tħaddim tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew miksura d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti hekk kif imħarsa b'artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u Artikolu 6 u l-Ewwel Artikolu, tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali. L-Avukat tal-Istat ġie ordnat iħallas mija u erbgħa u disgħin elf, seba' mija u tnejn u disgħin ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€194,792.96) u danni non-pekunjarji fis-somma ta' elfejn ewro (€2,000) bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza tal-Ewwel Qorti.

2. L-Avukat tal-Istat qiegħed permezz ta' dan ir-rikors jappella kemm mill-ammont ta' kumpens likwidat u kemm mis-sejbien ta' ksur ta' smigħ xieraq.

Daħla

3. Ir-rikorrenti huma s-sidien ta' ċirka tletin (30) tomna raba' u razzett f'Wied Sara fil-limiti tal-Għasri u/jew Rabat, Għawdex, li huma mqabbla lill-konvenut Joseph Azzopardi bil-qbiela ta' €116.47 fis-sena. Preżentement il-konvenut Azzopardi qed jiddepożita l-qbiela permezz ta' ċedola.

4. Ir-rikorrenti wirtu l-proprjetà in kwistjoni mingħand il-Barunessa Adriana Testaferrata Abela, li mietet fl-14 ta' Frar 2002, u mingħand ommhom Maria Stella Callus li mietet fit-30 ta' Diċembru 1991. Il-wirt tal-Barunessa Adriana Testaferrata Abela għadda fuq ir-rikorrenti permezz ta' żewġ testmenti u saret dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar

Dottor Reuben Casingena fit-12 ta' Frar 2003. Il-wirt ta' ommhom Maria Stella Callus għadda fuq ir-rikorrenti permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Angelo Vella. Jgħidu li l-proprjetà in kwistjoni għaddiet fuq l-awtur tar-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-15 ta' April 1932.

5. L-awtur tar-rikorrenti, l-Barunessa Adriana Testaferrata Abela, u r-rikorrenti, ressqu kawża quddiem il-Qrati ordinarji sabiex jirriprendu l-proprjetà lura (Barunessa Adriana Testaferrata Abela et vs Joseph Azzopardi rik.nru. 1/2002), iżda din il-kawża, wara anke appell quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) deċiż nhar it-12 ta' Lulju 2007, ġiet miċħuda.

6. Jisħqu li bit-tħaddim tal-Artikoli 3 u 4 u 14 tal-Kapitolu 199 qed jiġu leżi d-drittijiet tagħhom. Konsegwentement ir-rikorrenti talbu lill-Ewwel Qorti:

i. *"Tiddikjara u Tiddeciedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap.199 qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Joseph Azzopardi (K.I. 47745 G) ghat-territorju konsistenti f'raba ta' cirka tletin (30) tomna jew kejl iehor verjuri u razzett f'Wied Sara fil-limiti tal-Ghasri u/jew Rabat, Ghawdex, li hija mqabbla ghand l-intimat Joseph Azzopardi bil-qbiela ta' €116.47c, u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà;*

ii. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom ossia territorju konsistenti f'raba ta' cirka tletin (30) tomna jew kejl iehor verjuri u razzett f'Wied Sara fil-limiti tal-Ghasri u/jew Rabat, Ghawdex, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtiha ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz ir-ripresa tal-proprjeta de quo;*

iii. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni, u dan ai termini tal-Ligi;*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi;*

v. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess kumpens u Danni hekk likwidati, bl-imghax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament;*

Bl-ispejjeż."

7. L-Avukat tal-Istat ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

"a. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-għalqa f` idejhom, infatti l-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta` Malta jsemmi għadd ta` sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista` ma tiġġeddidx;

b. Illi sa fejn it-tieni talba tinsab mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din ma għandix tintlaqa minħabba li skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għanda tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Illi l-pussess tal-art kien diġa għand l-intimati liem kirja kienet u għada titħaddem b'mod leġittimu skont il-parametri tal-liġi viġenti. Illi l-artikolu 37 m'għandux japplika f'każijiet fejn fl-aħħar mill-aħħar il-fatti ma jirrelatawx ma deprivazzjoni ta' titolu;

c. Illi b'hekk, il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jmurx kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-ġid inkwistjoni, tant hu hekk, li l-artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu. Minbarra dan ir-rikorrenti bħala s-sid tista' titlob ukoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-artikolu 3 tal-Kap 199;

d. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali;

e. Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali;

f. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex mistħoqq għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; g. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smiegħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il- "procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti;

h. Tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralità tal-każijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta smiegħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (audi alterem partem) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evideti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;

i. Għalkemm huwa veru li minn żvilupp tal-ġurisprudenza min-naħa tal-organi ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-artikolu 6 wieħed għandu jingħatalu wkoll il-jedd ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madankollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni;

j. Illi b'referenza lejn it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu dawn it-talbiet;

k. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

8. Il-konvenut Azzopardi ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

a. "Illi t-talbiet attriċi jekk jiġu milqugħa sejrin jirriżultaw bi ksur tad-dritt fundamentali tal-konvenut eċipjenti għaliex ikun ifisser li l-iStat naqas mil-obbligazzjoni pożittiva tiegħu li jipprovdi mekkaniżmu bilanċjat taħt l-

Ewwel Protkol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali bejn id-dritt ta' propjeta tar-rikorrenti u d-dritt tal-legitimate expectations tal-intimat eċċipjenti hekk kif stabbilit mil-ġurisprudenza ta' Strassburgu emanenti mil-leġislazzjoni soċjali li kienet u għada tipprevali fl-iStat Malti;

b. Illi għalhekk mhuwiex ġust u ekwu li dina l-Onorabbli Qorti tinvesti l-eċċezzjoni fuq imsemmija tal-konvenuti f'dina l-istanza stante li l-leġittimu kontradittur ewlieni li kontra tiegħu l-eċċipjenti qed jeċipixxi huwa l-konvenut l-ieħor l-Avuka tal-Istat li f'din il-kawża jinsab fuq l-istess naħa tal-eċċipjenti. Għalhekk ikun opportun li dina l-Onorabbli Qorti tissoprasjedi u tagħti lill-eċċipjenti terminu sabiex jiddeduċi;

c. Illi stante li r-rikors promotur ġie notifikat lill-eċipjenti fil-15 ta' Novembru 2021 u ċioe erba' t'ijiem qabel l-ewwel seduta l-esponenti tirriserva li jintavola eċċezzjonijiet ulterjuri wara li jkun eżamina sew ir-rikors promotur okkorrendo u jekk jidhrilha xieraq dina l-Qorti tipprevieġi terminu f'liema l-esponenti jkun jista' jeċepixxi ulterjorment."

9. Ġiet maħtura l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex taċċedi u tistma l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mill-1987 sal-preżentata tar-rikors odjern u ġiet ordnata tirrelata rigward l-użu tal-art agrikolu u l-valur tal-benefikati li saru fl-istess art[1]. Ir-rapport ġie preżentat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi nhar il-31 ta' Mejju 2022 u maħluf fis-7 ta' Settembru 2022.[2]

10. Saret talba mir-rikorrenti sabiex issir korrezzjoni fir-rikors promotur u dan billi fejn kien imniżżel li l-art kellha qies ta' ċirka għaxart (10) itmiem, jiġi sostitwit bil-kejl ta' ċirka tletin (30) tomna. Din it-talba ġiet milqugħa permezz ta' digriet kamerali tal-Ewwel Qorti tal-24 ta' Frar 2022[3].

---

[1] *Fol.65*
[2] *Fol. 404 et seq.*
[3] *Fol. 79 et seq.*

11. Permezz tas-sentenza tal-Ewwel Qorti tas-16 ta' Ġunju 2023 ġie deċiż li:

> *"(i) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap 199, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Joseph Azzopardi għar-raba' mertu tal-kawża limitatament sa Jannar 2023, u dan irrendiha impossibbli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjeta';*
>
> *(ii) Tilqa' in parte t-tieni talba tar-rikorrenti, u tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni, limitatament sa Jannar 2023, u għalhekk sejra tagħti rimedji xierqa fis-sitwazzjoni, fil-forma ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju. Madanakollu sejra tastjeni milli tippronunzja ruħha dwar it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimat Azzopardi mir-raba' de quo;*
>
> *(iii) Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tiddeċiedi illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma kinux jirriflettu s-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni;*
>
> *(iv) Tilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti u tillikwida danni pekunjarji fis-somma ta' mija u erbgħa u disgħin elf, seba' mija u tnejn u disgħin Ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€ 194,792.96) u danni non-pekunjarji fis-somma ta' elfejn Ewro (€ 2,000);*
> *(v) Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens hekk likwidat, bl-imgħax legali mid-data ta' din issentenza, sad-data tal-effettiv pagament;*
>
> *(vi) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.*
>
> *Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat."*

12. L-Avukat tal-Istat ħassu aggravat mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u ressaq appell nhar l-4 ta' Lulju 2023. L-Avukat tal-Istat ressaq żewġ aggravji: (i) li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta sabet li r-rikorrenti ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hekk kif sanċiti bl-Artikolu 39 tal-

Kostituzzjoni ta' Malta u Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (**l-Ewwel Aggravju)** (ii) il-kumpens pekunjarju huwa eċċessiv **(It-Tieni Aggravju)**.

13. Din il-Qorti rat ir-risposti mressqa mir-rikorrenti u mill-konvenut Joseph Azzopardi fl-4 ta' Awwissu 2023 u fit-18 ta' Awwissu 2023 rispettivament.

Fatti

14. Din il-Qorti rat li l-art in kwistjoni tkopri ċirka tletin tomna u hi magħrufa bħala l-Wilġa ta' Wied Sara fil-limiti tal-Għasri u/jew Rabat, Għawdex. L-art hi soġġetta għall-qbiela ta' €116.47 fis-sena favur Joseph Azzopardi. Il-ħlas tal-qbiela għall-perjodu 15 ta' Awwissu 2019 sal-14 ta' Awwissu 2022 ġiet depożitata ġewwa l-Qorti tal-Maġistrati, Għawdex[4].

15. Ir-rikorrenti akkwistaw l-art mingħand:

- Iz-zija tagħhom, il-Barunessa Adriana Testaferrata Abela u dan wara l-mewt tagħha fl-14 ta' Frar 2002. Il-wirt tagħha għadda fuq ir-rikorrenti permezz ta' testment tal-14 ta' Jannar 1998[5] u tal-1 ta' Settembru 1998[6] fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella. Ir-rikorrenti ġew innominati bħala eredi universali assoluti fi kwoti indaqs. Saret dikjarazzjoni *causa mortis* tal-beni tagħha fit-12 ta' Frar 2003, fl-atti tan-Nutar Dottor Ruben Casingena[7];

[4] *Fol. 44*
[5] *Fol. 9 sa 11*
[6] *Fol. 12 u 13*
[7] *Fol. 14 sa 18*

- Ommhom, Maria Stella Callus u dan wara l-mewt tagħha fit-30 ta' Diċembru 1991. Il-wirt tagħha għadda fuq ir-rikorrenti permezz ta' testment tad-29 ta' Mejju 1990 u fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella[8]; dan it-testment kien wieħed *unica charta* u fih hemm iddikjarat li d-dispożizzjonijiet tal-liġi "*ab intestato*" kellhom jiġu applikati. Din il-Qorti rat ukoll id-denunzja bin-numru 1914/92[9] fejn ir-rikorreti ġew imniżżla bħala l-uniċi ulied.

16. Fl-2002, il-Barunessa Adriana Testaferrata Abela flimkien mar-rikorrenti, ressqu kawża kontra Joseph Azzopardi fil-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba u l-Qorti tal-Appell (Inferjuri). B'deċiżjoni tat-12 ta' Lulju 2007, it-talbiet sfaw miċħuda[10]:

17. Joseph Azzopardi xehed[11] illi l-art in kwistjoni kienet f'idejn iz-ziju ta' martu li meta ġie nieqes għadda l-istess art fuqu. Jgħid li kien jaħdem l-art, ħawwel siġar u li l-ilma kien iġibu minn daru għaliex ma hemmx sors ta' ilma. Xehed li hemm binja fejn jinżammu l-annimali u li dan il-bini jintuża biss għall-agrikoltura u mhux bħala residenza. Xehed li hu pensjonant iżda baqa' jaħdem ir-raba' xi drabi bl-għajnuna ta' uliedu u r-raġel ta' bintu, għalkemm kollha għandhom xogħol ieħor. Xehed li l-art tkopri tletin (30) tomna u li hu reġistrat bħala bidwi fuq din l-art mal-Għammieri[12]. Permezz ta' affidavit xehed[13] li z-ziju tal-mara kien iħallas 16.50 Lira Maltin (Lm 16.50) fl-imkien ma tiġieġa fis-sena[14]. Jgħid li mal-

[8] *Fol. 19 u 20*
[9] *Fol. 21 et seq.*
[10] *Fol 45 et seq.*
[11] *Fol 72A et seq.*
[12] *Fol. 137 sa 143*
[13] *Fol. 114et seq.*
[14] *Fol. 118*

mewt taz-ziju tal-mara l-art irritornat għand il-familja tar-rikorrenti, u li kienet ser tiġi mqabbla lil terzi, iżda missier ir-rikorrenti, li kien jamministra r-raba' informah li l-familja qablet li l-art għandha tiġi mqabbla lilu għal ħamsin Lira Maltin (LM 50) fis-sena[15] u li ġiet iffirmata skrittura fis-7 ta' Settembru 1989. Jixhed li kien obbligat jirranġa bjut u ħitan, li l-art kienet tajba u li r-razzett kien fi stat ħażin. Jgħid li għamel diversi xogħlijiet fuq ir-raba'[16], inklużi li ħawwel ammont kbir ta' siġar tar-rummien, lariġ, żebbuġ u frott ieħor. Li qamet kwistjoni fuq taraġ, li r-rikorrenti jisħqu kien jeżisti mar-razzett, iżda li jgħid li ma kienx jeżisti meta ħa l-art hu[17]. Li r-razzett qatt ma ntuża bħala residenza iżda biss biex jinżammu prodotti agrikoli u għodda relatati[18].

18. Ġew preżentati pjanti li jindikaw il-porzjonijiet ta' art maħduma mill-konvenut Azzopardi[19].

19. Ġie preżentat dokument intitolat Kirjiet Agrikoli (Qbiela) lill-Bdiewa LGS5 li jindikaw prezzijiet applikabbli għal-stimi tal-valur tal-art tal-Gvern li tkun ser tiġi trasferita wara sejħa għall-offerti b'kirja agrikola (qbiela)[20].

[15] *Fol. 135*
[16] *Fol. 119 u Fol.126 u Fol.130*
[17] *Fol. 125*
[18] *Fol. 122-123*
[19] *Fol. 107*
[20] *Fol.160*

20. Xehed Malcolm Borg, li jmexxi ċ-ċentru tal-agrikoltura tal-MCAST, għandu masters fl-agrikoltura u jmexxi l-għaqda bdiewa attivi li hi *lobby group* tal-bdiewa[21]. Xehed fuq l-importanza tas-settur agrikolu minħabba l-provvista tal-ikel u dan meta wieħed jikkunsidra t-tfixkil globali fil-katina tal-provvista tal-ikel u li Malta timporta l-maġġorparti tal-ikel. Importanti li r-raba' jibqa' jiġi maħdum u li l-bidwi jkollu kera raġonevoli peress li din hi waħda mill-ispejjeż prinċipali tal-bidwi. Ix-xhud ikkonferma li skont linji gwida tal-Awtorità tal-Artijiet, l-art għandha tiġi vvalutata Ewro għal kull metru kwadru, anke jekk xehed li ma jaqbilx mal-metodu. Jixhed li jaħseb li hu proċess żbaljat li jintuża l-mudell komparattiv biex wieħed jasal għall-qbiela li għandha tkun applikabbli u dan għaliex illum il-ġurnata d-domanda għall-art agrikola hi għolja iżda mhux ġejja mill-bdiewa iżda minn persuni oħra li l-ħila tagħhom li jixtru l-art ma tiddependix mill-kemm hi produttiva l-art. Il-valur tal-art ma għandhiex tiddependi fuq kemm hu intraprenditorjali l-bidwi iżda għandha tiddependi fuq x'valur tista' tagħti l-art. Li abbażi tal-metodoloġija li jemmen li għandha tintuża, xehed li l-qbiela ta' €116.47 għal tletin (30) tomna hi baxxa, madankollu biex jasal għall-kalkolu wieħed għandu jqis l-art in kwistjoni. Hu bbaża kalkoli li għamel fuq art oħra abbażi tal-mudell Taljan, f'liema pajjiż jeżisti wkoll l-irwol tal-Periti agrarji, u f'liema mudell il-valutazzjoni ssir fuq il-karatteristiċi tal-art u tal-*holding*.

[21] *Fol.163 et seq.*

21. Tressqu dokumenti relatati mal-importanza ta' l-art, *Census of Agriculture 2020* ippubblikat mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika ta' Malta u dokumenti oħra tal-Unjoni Ewropea[22].

22. Din il-Qorti rat ir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi preżentat fil-31 ta' Mejju 2022 u maħluf fis-7 ta' Settembru 2022[23]. Fir-rapport tagħha hi rrapportat li saru żewġ aċċessi fuq art li tkopri tletin (30) tomna, li huma magħmula minn art saqwi u razzett fuq żewġ sulari mibni bil-ġebel tal-franka. Ir-razzett għandu l-akbar appertura u terrazzin u loġġa faċċata taċ-Ċittadella. Ir-razzett jintuża bħala maħżen għall-basal, għandu *feeding throughs* u hu fi stat ħażin ta' manutenzjoni u li mill-aċċess ma jidhirx li l-fond kien jintuża għall-skopijiet residenzjali; madankollu skont *policies* applikabbli, l-binja, li hi meqjusa bħal binja vernakulari, tista' tinbidel f'waħda residenzjali jew stabbiliment kummerċjali agrikolu. L-art tinħadem u fiha d-dwieli, ċertu porzjonijiet għandhom aċċess faċli u oħrajn, diffiċli. L-art in kwistjoni għandha ġiebja u li minnha hemm veduti taċ-Ċittadella. Fir-rigward tal-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku hi vvalutat il-fond preżenti żewġ miljuni, sitt mija u sitta u għoxrin elf u erba' mija u sittin ewro (€2,626,460). Il-valur lokatizzju mill-1987 sal-2021 kien dak segwenti:

[22] *Fol. 176 et seq.*
[23] *Fol. 404 et seq.*

Sena	***Valur Lokatizzju Annwali (€)***
1987	*€ 1,000*
1992	*€ 2,500*
1997	*€ 4,000*
2002	*€ 9,000*
2007	*€ 12,000*
2012	*€ 18,000*
2017	*€ 24,000*
2021	*€ 26,000*
TOTAL	***€ 354,500***

23. Din il-Qorti rat li tressqu diversi mistoqsijiet in eskussjoni mill-konvenuti.[24] Din il-Qorti rat ir-risposti[25]. Rat li l-Perit Tekniku kkunsidrat il-potenzjal li għandu r-razzett meta kkalkulat il-valur tiegħu u tgħid li l-veduti jagħmlu impatt fuq il-valur tal-art. Meta wieħed jikkonsidra l-valur fis-suq, wieħed ma jistax jassumi min ser ikun ix-xerrej. Tikkonferma li l-valur lokatizzju ta' €26,000 fis-sena jikkunsidra illi l-art qed tinkera biss għall-skop agrikolu.

[24] *Fol. 456 u 459*
[25] *Fol. 465 et seq.*

Konsiderazzjonijiet Legali

24. Permezz tal-**ewwel aggravju** l-appellant Avukat tal-Istat jilmenta illi l-Ewwel Qorti ma kellhiex issib ksur tad-dritt ta' smigħ xieraq u li l-Ewwel Qorti ma daħlitx fil-mertu tal-kwistjoni iżda strieħet biss fuq bran mis-sentenza fl-ismijiet J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et. Jargumenta li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta Malta ma jledux id-drittijiet tar-rikorrenti sanċiti bl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan għaliex id-dritt ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika iżda huwa mixħut l-aktar fuq il-*procedural fairness* tal-kawża.

25. Kwistjonijiet ta' smigħ xieraq iqumu meta (i) ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat (iii) meta s-smigħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (*audi alteram partem*) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss (v) meta sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. F'dan il-każ huwa evidenti li ma teżisti l-ebda waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, aktar u aktar meta huwa ċar li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda ilment fir-rigward tal-proċeduri li ressqu quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba u li r-rikorrenti lanqas ma għamlu xi ilment fir-rigward tal-Artiklu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

26. L-Avukat tal-Istat jagħmel referenza għas-sentenza fil-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba u jargumenta li kienu r-rikorrenti stess li ma ressqux provi biżżejjed fir-rigward ta' jekk ir-raba' kienx issullokat u jekk kienx qed jinħadem u li kellhom bżonn l-art għall-ħtiġijiet tagħhom u li l-appell sar biss fuq il-fatt li l-Bord kellu jiddetermina l-każ fuq kawżali diversi. Fl-aħħar mill-aħħar, kien hemm nuqqasijiet fl-azzjoni tar-rikorrenti appellati fil-proċeduri quddiem il-Bord u li għal dawn in-nuqqasijiet żgur li ma kienx responsabbli l-Istat.

27. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet relevanti għal dan l-aggravju:

> ...
> *"39. Dwar l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, issir referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et suriferita, illi fiha ġie ritenut is-segwenti:*
>
> > *Il-prova li trid issir meta s-sid jitlob li jieħu lura l-art hija rigoruża ferm. Minħabba r-ratio legis il-Kap 199 jagħmilha diffiċli għas-sid li jirnexxi fit-talba tiegħu. Waqt illi l-leġislatur ħaseb għal numru ta' ċirkostanzi fejn ir-ripreża tal-pussess tista' tintalab, fl-istess waqt għamilha diffiċli ferm għas-sid li jirnexxi fl-istanza tiegħu. Ittenta jsib rimedju għas-sid iżda fl-istess waqt iċ-ċirkostanzi li ssemmi l-liġi jmorru favur il-protezzjoni tal-kirja.*
> >
> > *Tajjeb jingħad illi lanqas bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilin ma jistgħu jiġu akkordati termini jew kondizzjonijiet li jipprivaw lill-kerrej minn xi jedd jew benefiċċju li jkun akkwista bil-Kap 199.*
> >
> > *L-Art 14 tal-Kap 199 espressament jimponi divjet.*
> >
> > *Kull varjazzjoni fil-kondizzjonijiet lokatizji trid tgħaddi mill-għarbiel rigoruż tal-liġi kif applikata mill-Bord.*
> >
> > *Isegwi li għax il-kirja hija regolata b'disposizzjonijiet stretti u limitati, ir-rikorrent huwa kostrett li ma jmurx quddiem il-Bord għaliex dak li jipprovdi l-Kap 199 ma jindirizzax il-vjolazzjoni li allegatament qiegħed iġarrab ir-rikorrenti.*

> *Anke li kieku r-rikorrent iressaq talba għal awment fil-qbiela quddiem il-Bord, xorta waħda jibqa` l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista` jiffissa bil-liġi huwa baxx hafna meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-art fis-suq ħieles. Il-ħsieb tal-liġi kien li l-art agrikola tibqa` sservi bħala għajn ta` għejxien għal min jaħdem l-art u għal min mill-familja tiegħu jkun baqa` jaħdem l-art. Tant hu hekk li l-liġi tintervjeni b`saħħa meta l-art agrikola titħalla sdingata għal aktar minn sena. Pero` tajjeb jingħad ukoll li anke f`każi bħal dawn il-Bord mexa b`kawtela fl-apprezzament tal-provi.*
>
> *Anke l-valur tal-art bħala art agrikola llum m`għandux paragun ma` kif kien mhux biss meta saret il-liġi iżda anke wara. It-tkattir tal-ġid u t-titjib ekonomiku jġib miegħu inflazzjoni ta` prezzijiet speċjalment fil-propjeta` anke jekk tkun art agrikola. Il-prinċipji li fil-passat wasslu għal ċerta leġislazzjoni bħal ma huwa l-Kap 199 hemm bżonn li jiġu maħsuba tenut kont tal-iżvilupp mgħaġġel li għadda minnu l-pajjiż ċertament matul dawn l-aħħar tletin sena.*

40. F'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et12, illi fiha ġew enunċjati prinċipji legali illi jsibu applikazzjoni għall-każ odjern:

> *12. L-Avukat tal-Istat ikompli jgħid illi, ukoll jekk hu meħtieġ rikors taħt l-art. 4 tal-Kap 199, dan ma jfissirx li s-sid ma jistax jieħu lura r-raba', għax l-art. 4(2) jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kiri jista', fuq talba tas-sid, ma jiġġeddidx. Dan huwa minnu; l-art 4(2) jsemmi sitt sitwazzjonijiet fejn talba tas-sid biex jieħu lura l-pussess tar-raba' għandha tintlaqa', tnejn minnhom minħabba ħtieġa tas-sid u l-erbgħa l-oħra minħabba nuqqasijiet tal-kerrej. Tnejn biss għalhekk huma s-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob li jieħu lura r-raba' bla ma jkollu jiddependi fuq dak li jkun għamel jew naqas li jagħmel il-kerrej: jekk jeħtieġ ir-raba' biex jaħdmu hu jew jekk jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-bini. Dan ifisser li jekk is-sid ma huwiex huwa stess bidwi, jew jekk ma għandux il-kapital meħtieġ biex jibni l-art, ma jistax jieħu r-raba' lura, sakemm il-kerrej joqgħod attent li jħares il-kondizzjonijiet li trid il-liġi. Tassew, is-sid jista' jbigħ l-art lil min għandu l-kapital meħtieġ biex jiżviluppaha, u f'dak il-każ ir-restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tiegħu ma jkunux daqshekk drastiċi. Madanakollu, [...] xorta fil-fehma tal-qorti hemm limitazzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid li minħabba fihom ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjeta' tiegħu.*

41. Referenza saret ukoll għas-sentenza appena ċitata fis-sentenza mogħtija riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat et*** *suċitata, fejn ġie ritenut:*

> *29. Il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel Qorti pero' li m'hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4(2) isemmi diversi ċirkostanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja, il-liġi xorta waħda timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjeta' tiegħu, u dan mingħajr kumpens ġust. Inoltre, kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta kkonsidrat li l-liġi ma timponi l-ebda limitu dwar kemm tista' tiżdied il-kera mill-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba'.*

42. Il-Qorti tosserva, infatti, illi r-rikorrenti gia kienu rrikorrew quddiem il-Bord li Jirregola l-Qbejjel għall-Gżejjer t'Għawdex u Kemmuna, liema proċeduri, iżda, kellhom eżitu sfavorevoli għalihom kemm fl-Ewwel Istanza kif ukoll quddiem il-Qorti tal-Appell (Inferjuri)13. Permezz ta' dawn il-proċeduri, huma għamlu attentat jiżgombraw lill-intimat Azzopardi mir-raba' in kwestjoni, fuq il-premessi illi huwa kien issulloka din ir-raba' lil terzi mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti, u illi huwa kien ħalla r-raba' u r-razzett fi stat ta' abbandun. Jidher illi l-Bord ikkonkluda: (a) illi ma kinitx tressqet prova ta' sullokazzjoni, u għalhekk l-artikolu 4(2)(c) tal-Kap 199 ma kellux japplika; (b) ma rriżultax mill-provi illi r-raba' kien abbandunat jew li ma kienx qed jintuża; (c) ir-rikorrenti ma kinux ressqu prova dwar il-ħtieġa tagħhom sabiex jirriprendu r-raba', liema raba', fit-termini tal-Artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199 setgħet biss tiġi ripreża mir-rikorrenti fuq prova illi r-rikorrenti kienu jeħtieġu r-raba' sabiex jaħdmuha huma jew membri tal-familji tagħhom "għal skopijiet agrikoli". Ir-rikorrenti intavolaw appell minn din is-sentenza, illi fih sostnew illi gialadarba mill-atti proċesswali rriżultaw raġunijiet u ċirkostanzi diversi minn dawk dedotti minnhom f'paragrafi 3 sa 6 tar-rikors promotur, iżda illi kienu wkoll kontemplati bl-Artikolu 4(2) tal-Kap 199, il-Bord messu ddeċieda l-kawża a bażi ta' dawn l-istess diversi raġunijiet diversi li rriżultawlu mill-atti. Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) osservat illi l-appellanti ma kinux qed jikkwerelaw il-fatt taċ-ċaħda mill-Bord tat-talba tagħhom, iżda kienu qed jikkontendu illi l-Bord messu sab raġuni biżżejjed biex jilqa' t-talba tagħhom fuq il-bażi ta' żewġ kawżali oħra. Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri), iżda, ma laqgħetx dan l-aggravju tar-rikorrenti appellanti, u ddikjarat illi gialadarba r-rikorrenti ma kinux estendew il-kawżali minnhom dedotti billi jinkludu raġunijiet oħra fit-talba tagħhom, il-Bord ma setax jarġina ruħu 'l hinn mill-kawżali kif dedotta;

43. Huwa evidenti, għalhekk, illi minkejja illi l-Artikolu 4 isemmi lista ta' ċirkostanzi meta sid ta' art agrikola jista' jitlob ir-ripresa tar-raba', din il-lista kienet waħda riġida illi ma toffri l-ebda flessibilita', b'dana illi filwaqt illi huwa minnu illi r-rikorrenti kellhom id-dritt illi jmorru quddiem il-Bord, kif effettivament għamlu, tali dritt xorta waħda kellu l-limitazzjonijiet tiegħu, u l-possibilita' ta' ripresa tar-raba' kienet soġġetta għal test riġidu, b'dana illi r-rikorrenti xorta waħda ma setgħux jutilizzaw ir-raba' proprjeta' tagħhom kif xtaqu huma;

*44. L-istess jista' jingħad ukoll dwar l-Artikolu 3 tal-Kap 199. Biss biss, is-sub-artikolu (2)(ċ)14 kien saħansitra jistipula illi l-Bord ma setax japprova kundizzjonijiet ġodda mir-rikorrenti jekk tali kondizjonijiet 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. L-implikazzjoni hawnhekk kienet illi rrispettivament miċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ (inkluż, inter alia, il-valur tar-raba' fis-suq u l-mezzi tal-kerrej) f'perjodu partikolari, u, aktar u aktar, irrispettivament mix-xewqa tal-proprjetarji tar-raba' stess, il-Bord ma setax jaċċetta kundizzjonijiet oħra illi ma kinux ekwi għal kundizzjonijiet f'egħlieqi paragunabbli. Huwa minnu illi l-**Att XXII tal-***

***2022**, minkejja illi emenda l-Artikolu 3 tal-Kap 199, xorta waħda impona numru ta' kundizzjonijiet fuq il-valur lokatizju tar-raba' illi jista' jiġi stabbilit mill-Bord, iżda tali kundizzjonijiet huma aktar kurrenti, flessibbli, u jagħtu wkoll lok għal reviżjoni tal-kera maż-żmien, kuntrarjament għal dak illi kien jipprovdi dan l-Artikolu qabel Jannar 2023. Jirriżulta għalhekk ben ċar illi minkejja illi l-liġi kienet tagħti l-possibilita' illi jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja, din il-possibilta' kienet xorta waħda limitata b'kundizzjonijiet rigorużi illi ma tawx lill-proprjetarji d-dritt illi jużaw l-art illi tagħha kienu proprjetarji fil-potenzjal sħiħ tagħha;*

....

E. L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

63.Ir-rikorrenti jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv illi permezz tiegħu setgħu iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum;

64.Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-kunċett 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;

65.Fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *17. Tassew illi l-jedd ta' aċċess għal qorti bħala fergħa tal-jedd għal smigħ xieraq ma jagħtix jedd illi l-qorti tapplika liġi sostantiva favorevoli għal min jidher quddiemha, għax wara kollox liġi favorevoli għal parti tkun sfavorevoli għall-parti l-oħra. Madankollu, jekk is-sid għandu jedd għal dħul fuq il-proprjeta' tiegħu li jkun għall-inqas paragonabbli ma' dak li jagħti s-suq ħieles, meqjus ukoll il-fattur soċjali, ikun inutli li għandu jedd li jadixxi qorti li ma għandhiex setgħa tagħtih ir-rimedju li jeħtieġ. Fil-każ tal-lum, għalkemm, kif rajna, jista' jkun hemm ċirkostanzi fejn is-sid jista' jingħata mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' rimedju xieraq, dawk iċ-ċirkostanzi huma x'aktarx eċċezzjonali u ma jistax għalhekk jingħad illi s-sid għandu garantit aċċess għal tribunal li sejjer jagħtih rimedju sħiħ u biżżejjed;*

66.Fid-dawl anke ta' dak illi ġie rilevat aktar 'il fuq, din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament, u qiegħda taddottah u tagħmlu tagħha;

67.Konsegwentement għalhekk din il-Qorti qed issib ukoll leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea."

28. **Din il-Qorti rat li** fl-2002 ir-rikorrenti u l-awtur tagħhom ressqu talbiet quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba', li ġew miċħuda, għaliex ir-rikorrenti bbażaw it-talbiet tagħhom fuq allegazzjoni li l-fond kien issollukat u li kien hemm ħsarat estensivi fir-razzett, liema allegazzjoni ma ġietx pruvata. **Min-naħa l-oħra, fil-każ odjern** ir-rikorrenti jilmentaw illi huma ma kellhomx prospett reali li jawmentaw il-kera u dan għaliex jgħidu li kull awment li seta' tahom il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' kien ser ikun irriżorju u b'hekk ma kellhomx rimedju xieraq.

29. **Dan meqjus, din il-Qorti tqis li matul iż-żmien** it-tifsira ta' smigħ xieraq evolviet tant li l-aċċess għall-Qorti huwa integrali għad-dritt ta' smigħ xieraq. Issa fil-każ odjern ir-rikorrenti kellhom aċċess għall-Qorti madankollu dan kien limitat u dan għaliex il-liġi kif kienet viġenti ma kinitx tippermettilhom li jitolbu awment fil-kera b'mod liberu iżda kellhom jissodisfaw li hemm *"..egħlieqi paragunabbli fl-istess parti fil-Gżira"*; li fil-kuntest ta' suq regolat il-konklużjoni raġġunta kienet ser tkun waħda prevedibbli u fil-probabbiltà mhux a favur is-sid. Hawn issir referenza mhux biss għall-konsiderazzjonijiet mirquma li għamlet l-Ewwel Qorti, li jmorru lil hinn minn sempliċi referenza għall-kawża J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et iżda ssir referenza wkoll għall-kawża fl-ismijiet **Baldacchino Holdings Limited (C10716) vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża nhar it-12 ta' Lulju 2023 mill-Qorti Kostituzzjonali fejn ingħad:

"41. L-Ewwel Qorti għamlet referenza għas-sentenza Dr Francis Lanfranco v. Avukat Ġenerali et tat-18 ta' Marzu 2021 tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla. Wara li rriproduċiet parti estensiva minnha, qalet:

> *"Magħmula dawn l-osservazzjonijiet fil-każ ċitat il-Qorti ssib li s-soċjeta' rikorrenti għandha raġun fl-ilment tagħha a tenur ta' dawn iż-żewġ dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni. Ġjaladarba l-Kap 199 tal- Liġijiet ta' Malta ma jipprovdix rimedju idoneju li jippermetti lis-sid tal-art agrikola li jottjeni bidliet effettivi fit-termini u l-kundizzjonijiet tal-kera, allura dan l-istess Att qiegħed iċaħħad lis-soċjeta' rikorrenti minn aċċess għal Qorti jew Tribunal indipendenti u mparzjali li jista' jieħu konjizzjoni tad-drittijiet tagħhom.*
>
> *Għaldaqstant il-Qorti ssib ksur tal-Art 6 tal-Konvenzjoni u tal-Art 39 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti.*
> *L-ewwel talba tas-soċjeta' rikorrenti sejra għalhekk tiġi akkolta in toto.*
>
> *Għall-istess raġunijiet, l-eċċezzjonijiet tal-intimati marbuta ma' dawn id-dispożizzjonijiet sejrin jiġu respinti".*

42. Id-diffikultà mhijiex li fl-Art. 3(2)(ċ) tissemma l-ekwità imma li jrid isir paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu "f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti fil-Gżira". Ċirkostanza li x'aktarx ser twassal biex jekk tintlaqa' t-talba għall-awment fil-kera, ser tkun waħda insinifikanti."

30. Meqjus dan ma dak ikkunsidrat mill-Ewwel Qorti, din il-Qorti ma tarax li għandha tmur lil hinn minn dak deċiż mill-Ewwel Qorti u ser tiċħad dan l-aggravju.

31. Permezz **tat-tieni aggravju** l-Avukat tal-Istat jilmenta illi l-kumpens pekunjarju akkordat mill-Ewwel Qorti lir-rikorrenti huwa eċċessiv u li għandu jiġi ridott sostanzjalment u dan meta wieħed iqis illi (i) r-raba għaddiet f'idejn l-intimati permezz ta' skrittura datata s-7 ta' Settembru 1989 bi qbiela ta' ħamsin lira Maltin (LM50) u li din il-qbiela kienet ogħla mill-qbiela preċedenti ta' sittax-il lira Maltin u ħamsin ċenteżmu (LM16.50) u li fl-istess skrittura l-intimat Azzopardi ġie obbligat jagħmel xogħlijiet ta' natura straordinarja a spejjeż tiegħu (ii) li ma kienx hemm ċirkostanzi

esterni jisfurzaw lir-rikorrenti jidħlu fl-iskrittura (iii) ma tressqet l-ebda prova li l-ftehim fil-kuntratt tal-1989 kien ivvizzjat u għaldaqstant ir-rikorrenti kienu ben konsapevoli tal-kundizzjonijiet li ntrabtu bihom (iv) li fl-aħħar nett l-metodu nnifsu tal-valur lokatizzju bħala persentaġġ mill-valur tal-art fis-suq mhuwiex metodu realistiku kif jiġi stabbilit il-valur lokatizzju ta' art agrikola u dan anke b'referenza għall-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali. Kieku dawn il-fatturi ġew ikkunsidrati, il-kumpens pekunjarju likwidat kien ikun aktar baxx. In oltre hemm konferma fis-sentenza tal-Ewwel Qorti stess illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-liġijiet ta' Malta jaqdu interess pubbliku u b'hekk l-Ewwel Qorti ma kellhiex tmur għall-kumpens daqstant għoli u li l-kumpens meqjus kellu jkun anqas minn dak tas-suq liberu. Dan oltre li kawża ta' indoli kostituzzjonali mhux intiża biex jinġabru danni ċivili.

32. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet relevanti għal dan l-aggravju:

"F. Likwidazzjoni ta' Kumpens

68. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

69. Skont il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi22, il-valur lokatizju fis-suq tar-raba' in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Sena	***Valur Lokatizju Annwali (€)***
1987	*€ 1,000*
1992	*€ 2,500*
1997	*€ 4,000*
2002	*€ 9,000*
2007	*€ 12,000*
2012	*€ 18,000*
2017	*€ 24,000*
2021	*€ 26,000*
TOTAL	***€ 354,500***

70.B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversment presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et24, qalet illi:

Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (Grima vs Mamo et noe – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).

"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (Cauchi vs Mercieca – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; Saliba vs Farrugia – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u Calleja noe vs Mifsud – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).

"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment,ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-

> *konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (Bugeja et vs Muscat et –Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

71.Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, l-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta nota bil-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lill-Perit Tekniku25, u l-intimat Joseph Azzopardi ppreżenta nota illi magħha annetta e-mail illi permezz tagħha bagħat l-istess mistoqsijiet in eskussjoni26;

72.Il-Perit Tekniku rrispondiet għall-mistoqsijiet illi sarulha in eskussjoni nhar is-sbatax (17) ta' Jannar 2023. Inter alia, il-Perit Tekniku kkonfermat: (a) illi l-valur illi hija tat huwa marbut mal-potenzjal tar-razzett; (b) illi l-prezzijiet meħuda in konsiderazzjoni fil-komparazzjoni illi għamlet fir-rapport tagħha ma kinux kollha prezzijiet ta' kemm effettivament inbiegħet ir-raba', iżda kien hemm minnhom illi kienu l-prezzijiet tat-talba (b'dana illi jista' jkun illi effettivament ir-raba' nbiegħet għal prezz orħos); (c) illi l-fond illi hija tagħmel referenza għalih fir-rapport tagħha fi Triq Wied Sara huwa residenza, u mhux proprjeta' protetta minn żviluppi mhux idonei mal-attivita' agrikola bħall-art konċernata; (d) illi l-istrutturi fir-raba' komparabbli ma kinux kollha fi stat ħażin bħal fil-każ tal-art konċernata; u (e) illi l-valur lokatizju ta' €26,000 fis-sena jikkonsidra illi l-art qed tinkera biss għal skop agrikolu;

73.Il-Qorti kkonsidrat illi dan il-każ si tratta dwar cirka tletin tomna raba' illi jinħadmu u fihom numru sostanzjali ta' siġar ta' frott u dwieli. Fuq is-sit hemm ukoll razzett, illi, għalkemm fi stat dilapidat, jintuża bħala store;

74.L-intimat Azzopardi jgħid fl-affidavit tiegħu illi, "Dan ir-raba' dejjem ħdimtu bl-aħjar mod li stajt skond is-sengħa tal-biedja. Jiena ilni dawn is-snin kollha bidwi kif jirriżulta miċ-ċertifikati annessi u kif ukoll mill-biljett anness u mmarkat bħala 'Dok JA22'. Apparti li minnu nieħu l-għixien ta' kuljum, għamilt investiment sostanzjali tul is-snin f'dak li huma magni li hemm bżonn biex jinaħdem, sistemi ta' irrigazzjoni, prodotti tar-raba' bħal fertilizers u żrieragħ li jmantnu l-uċuħ tar-raba', kif ukoll ammont sostanzjali ta' sigar tal-frott (fejn qabel ma kien hemm xejn)."28 Fix-xhieda tiegħu quddiem din il-Qorti, huwa jikkonferma illi huwa irtirat, iżda "m'iniex irtirat għal kollox għax bil-penzjoni biss ma ngħaddix". Jikkonferma illi wliedu, għalkemm jgħinuh fir-raba' meta jkollhom ċans, għandhom xogħol ieħor bħala spiżjar, fisjoterapista, radjologu, u impjegat f'kumpanija tal-farmaċewtika29;

75.Din il-Qorti tinsab ftit xettika dwar il-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku, stante illi din il-Qorti mhix konvinta illi l-Perit Tekniku ħadet in konsiderazzjoni kemm ikun lest li jħallas għall-art bidwi, fattur li fl-aħħar mill-aħħar jiddetermina d-domanda għall-art. Madanakollu, meta wieħed jikkonsidra: (a) illi fl-aħħar mill-aħħar il-kumpens illi ser jingħata ser ikun wieħed ridott sabiex jirrifletti numru ta' ċirkostanzi illi setgħu naqqsu mill-valur lokatizju tul is-snin; (b) illi r-raba' in kwestjoni hija waħda fertili u tagħti l-frott, b'dana illi fiha l-potenzjal ta' qliegħ tajjeb; (c) illi huwa biss l-intimat

Azzopardi illi jaqla' l-għixien tiegħu minnha, u mhux uliedu wkoll (għax għal uliedu jidher illi x-xogħol fir-raba' huwa passatemp, aktar milli source of income ieħor), din il-Qorti tqis illi l-kumpens illi ser jingħata għandu jikkumpensa għall-istima tal-Perit Tekniku30;

76.Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mir-rikors promotur illi l-ammont pagabbli lir-rikorrenti kien dejjem ta' ħamsin Lira Maltin (€50.00), illum ekwivalenti għal mija u sittax-il Ewro u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (€116.47). Għalkemm ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens sa mis-sena 1987, din il-Qorti ma tqisx illi għandu jingħata kumpens għas-snin qabel l-1989. Dan stante illi jidher illi l-antekawża tar-rikorrenti kienu nnegozjaw kirja ġdida mal-intimat Azzopardi meta ħa r-raba' f'idejh. Jgħid l-intimat Azzopardi fl-affidavit tiegħu, "Il-kera għolliha aktar mid-doppju u cioe għal 50 Lira Maltin u kelli ukoll nirranġa l-bjut u l-ħitan li kien hemm. Fil-fatt ġiet iffirmata skrittura fis-7 ta' Settembru 1989 fejn ir-raba' u r-razzett ġew mikrija lili għal skopijiet agrikoli." Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi fis-sena 1989, ir-rikorrenti (jew l-antekawża tagħhom) kienu waslu għal ftehim mal-intimat Azzopardi kemm dwar il-fatt illi kienu lesti illi jgħaddu r-raba' lilu, kif ukoll dwar l-awment fil-qbiela, ma jistgħux issa jippretendu kumpens saħansitra anke għas-sentejn ta' qabel;

77.Għaldaqstant, effettivament, ir-rikorrenti pperċepew qbiela fl-ammont ta' € 3,727.04 mis-sena 1989 sal-2021, u cioe sa meta ġiet intavolata l-kawża odjerna;

78.F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [Cassar v. Malta, 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea v. Avukat Ġenerali et, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]*

79.F'dak illi jirrigwarda l-quantum tal-kumpens pekunjarju illi bih għandu jiġikompensat ir-rikorrent, f'każijiet dwar kirjiet residenzjali, il-Qrati

nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-formula stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet Cauchi vs Malta32:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) musthave decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*
>
> *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.*
>
> *106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.*
>
> *107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).*

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et33 bħala "Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien [cioe, minn meta ngħatat]tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi.";

80.Din il-Qorti tinnota illi l-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza fl-ismijiet Vincenza sive Sina Magro vs L-Avukat tal-Istat suċitata, applikat ukoll il-formola stabbilita f'Cauchi vs Malta għal kawża rigward il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

81.In konklużjoni, għalhekk, il-kumpens pekunjarju qiegħed jinħadem hekk:

€ 354,500 – 30% għall-għan leġittimu tal-liġi = € 248,150

€ 248,150 – 20 % għall-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjeta' tul il-perjodu kollu = € 198,520

€ 198,520 – € 3,727.04 kera perċepita =

€ 194,792.96

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' mija u erbgħa u disgħin elf, seba' mija u tnejn u disgħin Ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€ 194,792.96);

82.F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa arbitrio boni viri kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' elfejn Ewro (€ 2,000), u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-quantum tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

83.Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat, stante illi l-intimat Azzopardi ma kien fl-ebda żmien jaħti għall-fatt illi l-liġijiet viġenti kienu qed jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent;"

33. L-Ewwel Qorti mmotivat id-deċiżjoni fuq il-fatti mressqa quddiemha u qieset bħala l-unika prova r-rapport tal-Perit tekniku, għalkemm l-Ewwel Qorti wkoll ma kinitx konvinta minnha minħabba l-valur għoli mogħti.

34. Il-Perit tekniku għamel din l-istima:

Sena	***Valur Lokatizzju Annwali (€) Skont ir-Rapport Peritali***	***Valur Lokatizzju Annwali (€) Skont il-Ftehimt tal-Partijiet fl-1989***
1987	*€ 1,000*	*€116.50*
1992	*€ 2,500*	*€116.50*
1997	*€ 4,000*	*€116.50*
2002	*€ 9,000*	*€ 9,000*
2007	*€ 12,000*	*€ 12,000*
2012	*€ 18,000*	*€ 18,000*
2017	*€ 24,000*	*€ 24,000*
2021	*€ 26,000*	*€ 26,000*
TOTAL	***€ 354,500***	***€ 317,000***

35. Tassew kien ikun aħjar li kieku l-Avukat tal-Istat ppreżenta rapport *ex parte* b'figuri li deherlu kienu aktar realistiċi iżda dan ma għamlux. F'każijiet oħra din il-Qorti mxiet fuq ir-rapport tal-Perit tekniku meta kienet l-unika prova fl-atti. Madankollu f'dan il-każ, din il-Qorti tqis li dan ma tistax tagħmlu u dan tenut kont iċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum. Il-Qorti ssib fl-ewwel lok li l-awtur tar-rikorrenti ftiehem liberalment fl-1989 fuq qbiela ta' Lm 50 (€116) fis-sena meta ma kien hemm ebda impediment li jiffissa qbiela ogħla kieku ried b'kundizzjonijiet vantaġġużi għas-sid. Ma jistax għalhekk jippretendi li jingħata kumpens a bażi ta' stima ta' Perit li fl-ewwel tmien snin il-qbiela minn €1,000 għas-sena 1987 żdiedet għal

€4,000 meta n-nuqqas tiegħu kkontribwixxa għas-sitwazzjoni li sab ruħu fiha. Il-Qorti ssib li l-istima tal-Perit tekniku ma tirriflettix ir-realtà tas-suq billi hawn qed nitkellmu fuq art agrikola mikrija għal tali skop fejn hu inverosimili li ser issib xi bidwi lest li jħallas il-qbiela indikata mill-Perit tekniku li aktar ma tersaq lejn żminijiet riċenti saħansitra titla' għal €26,000 fis-sena.

36. Għalhekk fiċ-ċirkostanzi l-Qorti tqis li għall-ewwel tmien snin ir-rikorrenti ma jistħoqqilhom jingħataw l-ebda kumpens billi kienu huma li ftehmu fuq kirja li f'dak iż-żmien kienet probabbilment tirrifletti l-kera ġusta talli persuna tieħu ħsieb u tindokra l-proprjetà' tas-sid u ma tibqax abbandunata. Madankollu ma jistax jingħad li tul is-snin ir-rikorrenti ma sofrewx ksur ta' dritt billi l-Kapitolu 199 irrenda l-possibilità ta' awment tal-qbiela u teħid lura tal-art bħala diffiċli ħafna jekk mhux negliġibbli u għalhekk xorta hemm lok għal kumpens.

37. Il-kalkoli għal kumpens għalhekk ser jittieħdu mill-2007 il-quddiem sal-2021 li jġib total ta' €272,000.

38. Il-Qorti ser tuża bħala kejl approssimattiv għal kumpens is-sentenza **Cauchi v. Malta** u qed tnaqqas kif ġej:,

i. €272,000 – 30% għall-interess ġenerali = €190,400

ii. €190,400 – 75% għal nuqqas ta' garanzija li l-fond seta' jinkera għal tul il-perjodu kollu u bl-ammont indikat mill-Perit tekniku = €47,600

iii. €47,600 - €2,330 qbiela mħallsa = €45,270

Deċide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell tal-Avukat tal-Istat billi tilqgħu, sa fejn kompatibbli ma' dak deċiż, u tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti billi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' ħamsa u erbgħin elf,h mitejn u sebgħin euro (€45,270) bħala kumpens pekunjarju flok is-somma likwidata mill-Ewwel Qorti, u tikkonferma s-sentenza għal bqija. Spejjeż tal-appell għandhom jiġu mħallsa nofs bin-nofs bejn ir-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti	Giannino Caruana Demajo	Anthony Ellul
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
jb