FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 16 ta' Diċembru, 2024

Kawża Nru. 2

Rik. Nru. 762/2021 ISB

Elizabeth Bianchi (K.I. 248750 M)

vs

Carmela Camilleri (K.I 106747 G)

Joseph Camilleri (K.I 299848 G) u Maryanne Camilleri (K.I. 40750 G)

Salvu Camilleri (K.I 73348 G) u Rita Camilleri (K.I. 50949 G)

Pauline Vella (K.I. 18269 G) u Joseph Vella (K.I. 30565 G)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Elizabeth Bianchi**, tat-23 ta' Novembru 2021, li permezz tiegħu, talbet lil din il-Qorti sabiex:

1) ***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-intimati Carmela Camilleri, Joseph Camilleri, Salvu Camilleri u Pauline Vella, ghar-raba tal-kejl ta' circa tnax-il elf metru kwadru (12,000 m2), liema proprjeta' hija maghrufa bhala* ***"Il-Bitha"*** *fl-inhawi Ta' Bordin, fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex, u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjetà.*

2) ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghha ossia tar-raba' tal- tal-ghalqa tal-kejl ta' circa tnax-il elf metru kwadru (12,000 m2), liema proprjeta' hija maghrufa bhala* ***"Il-Bitha"*** *fl-inhawi Ta' Bordin, fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex lilhom mqabbla ghal-decenni shah lil intimati bil-qbiela kumplessiva ta'* ***€31.44c,*** *in kwantu ghal* ***€5.82c*** *minn Carmela Camilleri,* ***€11.65*** *minn Joseph Camilleri,* ***€8.15c*** *minn Salvu Camilleri u* ***€5.82*** *minn Pauline Vella, pagabbli kull 15 ta' Awwissu, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

3) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa 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.*

4) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi, in kwantu ghal-erba porzjonijiet raba', separatament u individwalment skont il-porzjonijiet rispettivi taghhom kif indikat fir-rikors odjern.*

5) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, fuq l-erba porzjonijiet separatament u individwalment lokati u gabellati lil intimati odejrn fl-oqsma li huma ghandhom bi qbiela ghandhom, u dan bl-imghax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremettiet:

i. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja unika tal-ghalqa tal-kejl ta' circa tnax-il elf u hames mitt metru kwadru (12,500 m2), liema proprjeta' hija maghrufa bhala* ***"Il-Bitha"*** *fl-inhawi Ta' Bordin, fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex, u hija indikata fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala* ***'Dokument A'.***

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

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

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

v. *Illi l-istess ghalqa ilha mqabbla ghal hafna snin, ossia generazzjonijiet, lil antekawza tal-intimati u cioe l-familja Camilleri, liema qbiela mal-generazzjonijiet giet diviza f'erba porzjonijiet minnhom, ossia lil intimati odjerni u cioe r-rikorrenti Carmela Camilleri, r-rikorrenti Joseph Camilleri, r-rikorrenti Salvu Camilleri u lil, illum mejjet, Paul Camilleri, cioe missier r-rikorrenti Pauline Vella, ossia, kollha membri tal-familja Camilleri.*

vi. *Illi Carmela Camilleri thallas qbiela annwali ta' hames ewro u tnejn u tmenin centezmu* ***(€5.82c)*** *ghal porzjon ta' circa elfejn u hames mitt metru kwadru (2,500 m2) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena b'lura, kif jirrizulta mill-kopja ta' wahda mil-rcevuti hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dokument D****;*

vii. *Illi Joseph Camilleri ihallas qbiela annwali ta' hdax-il ewro u hamsa u sittin centezmu* ***(€11.65c)*** *ghal porzjon ta' circa erba t'elef u hames mitt metru kwadru (4,500 m2) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena b'lura, kif jirrizulta mill-kopja ta' wahda mil-rcevuti hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dokument E****;*

viii. *Illi Salvu Camilleri ihallas qbiela annwali ta' tmien ewro u hmistax-il centezmu* ***(€8.15c)*** *ghal porzjon ta' circa tlett t'elef u hames mitt metru kwadru (3,500 m2) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena b'lura, kif jirrizulta mill-kopja ta' wahda mil-rcevuti hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dokument F****;*

ix. *Illi Pauline Vella thallas qbiela annwali ta' hames ewro u tnejn u tmenin centezmu* ***(€5.82c)*** *ghal porzjon ta' circa elfejn metru kwadru (2,000 m2) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena b'lura, kif jirrizulta mill-kopja ta' wahda mil-rcevuti hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dokument G****;*

x. *Illi gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandhom r-rikorrenti Carmela Camilleri, Joseph Camilleri, Salvu Camilleri u Pauline Vella huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta fir-relazzjonijiet guridici bejn is-sidt u l-inkwilini.*

xi. *Illi l-valur tal-proprieta' de quo huwa ta' circa* ***€1,000,000****. Ghalhekk, Il-proprieta' ghandha valur lokatizju sostanzjali u b'hekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela kumplessiva pagabbli hija ta' biss* ***€31.44c*** *fis-sena u li jithallsu in kwantu ghal* ***€5.82c*** *minn Carmela Camilleri,* ***€11.65*** *minn Joseph Camilleri,* ***€8.15c*** *minn Salvu Camilleri u* ***€5.82*** *minn Pauline Vella, certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidt l-ghalqa u l-intimati bhala gabillotti tal-istess proprjeta'.*

xii. *Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jigi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba biss jekk tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinciz tal-istess artkolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar wahda minn dawn ic-cirkostanzi, is-sid huwa ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi mgieghel illi jaccetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u*

dan ghad illi tali proroga tkun qed issehh kontra l-volonta' tas-sid innifsu.

xiii. *Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluz milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jagixxi ghall-varjazzjoni jew ghall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluz izda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-kaz li tkun tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi wahda mic-cirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi ghall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni ohra li tista' tkun rilevanti ghall-kaz.*

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

xv. *Illi ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qieghdin icahhdu lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu b'karenza tal-interess pubbliku necessarju sabiex tali cahda tista' tirrizulta gusitifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

xvi. *Illi inoltre, d-drittijiet tar-rikorrenti qed jigu lezi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta qieghdin iwasslu ghal kontroll u interferenza fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjetà taghha liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piz sproporzjonat li qed titghabba bih ir-rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat.*

xvii. *Illi apparti dan kollu l-ligi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx ghall-gabbellagg tal-qbiela tar-raba` waqt li fondi ohra ossia proprjeta` immobbiljari ohra il-kirjiet taghhom wara l-1 ta' Gunju 1995 jistghu jigu terminati ghax iz-zmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.*

xviii. *Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tista'qatt tittermina il-qbiela tar-raba` peress illi minkejja li l-proprjeta` mhijiex tal-inkwilini huma ghandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Ligi filwaqt illi r-rikorrenti hija kostretta tkompli tircievi l-qbiela irrizorja ta'* ***€15.37c*** *fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghalqa de quo fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas* ***€1,000,000.***

xix. *Illi kull awment li jista talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irrizorju u ma jikkombacjax mal-valur lokatizju tal-ghalqa fis-suq.*

xx. *Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax izid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament hija tista tircievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.*

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

xxii. *Illi gialadarba r-rikorrenti qeghda isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'* ***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk il-principju ta' proporzjonalita' kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.***

xxiii. *Illi zgur ma jistax jigi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjat ghad-dritt taghha biex hija tircievi kera gusta ghal-hwejjigha stante li zgumbrament tal-inkwilini huwa kwazi impossibli.*

xxiv. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidt ghall-uzu tal-proprjeta taghha stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidt li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova*

jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ***(vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).***

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

xxvi. ***I****lli l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhu jircievi b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn proprjeta immobbiljari u ohra ossia bejn fondi urbani ghax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummercjali huwa ghalqa u razzett imma xorta fond immobbli u ghalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza* ***Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem*** *u fejn gie deciz li l- imposizzjoni ta' kirja unilaterali ghal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin originali minghajr ebda limitu u minghajr ma pprovditilhom kera gusta u ekwa u ghalhekk fic-cirkostanzi huma ghandhom jircievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-izgumbrament mill-fond stante l-piz zejjed li r-rikorrenti qed jerfghu minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanc bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.*

xxvii. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diga' ppronunzjat ruhha f'dan ir-rigward, fil-kawza Rikors Nru. 133 / 2018 / 1 fl-ismijiet* ***J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET****, deciza fit-23 ta' Novembru 2020, fejn fuq talbiet simili ghal dawk tal-kawza odjerna, l-istess Qorti sabet*

ksur tad-drittijiet tas-socjeta rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja.

Rat id-dokumenti annessi mar-rikors promotur (fol 7 sa fol 38);

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Jannar 2022 u li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għas-16 ta' Frar 2022 fl-10:00 a.m.;

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fil-11 ta' Frar 2022 (fol 41) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi preliminarjament, ikun xieraq li r-rikorrenti ġġib l-aħjar prova tat-titolu tagħha fuq l-fond mertu tal-kawża u ċioè tal-għalqa tal-kejl ta' circa tnax-il elf metru kwadru (12,000 m^2) liema proprjetà hija magħrufa bħala "Il-Bitħa" fl-inħawi ta' Ta' Bordin, fil-limiti tan-Nadur, Għawdex. Di più, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti għandha* ***wkoll tindika d-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja u trid iġġib l-aħjar prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond mertu ta' din il-kawża****;*
2. *Illi barra minn hekk, ir-rikorrenti trid tressaq prova konvinċenti li l-proprjetà inkwistjoni hija tabilħaqq* ***soġġetta għall-kirja*** *li hija regolata* ***bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta****;*
3. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija* ***intempestiva*** *stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħet tużufruwixxi ruħha minnhom biex tipprendi l-pussess tal-fond de quo;*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, jingħad illi r-rikorrenti* ***ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi kellha titolu*** *fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Di più, tajjeb li jingħad li mir-rikors promotur jidher li r-rikorrenti akkwistat il-fond agrikolu inkwistjoni b'permezz ta'* ***legat fl-1962*** *u għalhekk f'dan ir-rigward l-esponent jagħmel referenza għas-sentenza tal-kawża fl-ismijiet* ***Francis sive Frankie***

Buttigieg v. Avukat Ġenerali et[1] *mogħtija fid-29 ta' Ottubru 2020 minn din l-Onorabbli Qorti, kif diversament preseduta;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponenti jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
6. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li* ***l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta****, inkluż l-****Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199,*** *jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita u lanqas li jrendu impossibbli li r-rikorrenti tieħu lura l-pussess tal-għalqa f`idejha;*
7. *Illi magħdud mas-suespost u mingħajr preġudizzjoni,* ***l-Artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *ma jagħti ebda dritt ta' rilokazzjoni, allura l-ewwel talba, sa fejn tattakka din il-Liġi partikolari, ma tistax tintlaqa. In fatti, dan l-Artikolu jipprovdi l-mekkaniżmi il bihom jistgħu jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja. Inoltre,* ***l-Artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *isemmi varji istanzi meta l-kirja tista' ma tiġġeddidx jew tista' tiġi terminata u jipprovdi mekkaniżmu legali quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', f'każ li s-sid ma jilħaqx ftehim mal-inkwilin. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriża tal-fond de quo – pjuttost jipprovdi proprju l-mekkaniżmu għar-ripriża tal-fond favur is-sid;*
8. *Illi lanqas huwa mistħoqq l-ilment tar-rikorrenti fejn tgħid li hi ma tistax tawmenta l-qbiela. Skont l-****Artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta****, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' jista' jintalab mis-sid jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tagħha tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess parti tan-Nadur, Għawdex. Dan ifisser li jekk sid il-kera juri li fil-qrib hemm art oħra paragunabbli għal tiegħu, fejn il-valur tal-kera mħallas ikun ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera li jkun qiegħed jirċievi hu, allura dak is-sid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tiegħu jogħla daqs l-ammont tal-kera li jkun qiegħed jitħallas fuq ir-raba' simili għal tiegħu;*

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

9. *Illi jirriżulta għalhekk li b'permezz tal-istess* ***Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *is-sid jista' jilħaq ftehim mal-inkwilini sia għat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja u anke t-terminazzjoni tagħha, għal kuntrarju ta' dak allegat mir-rikorrenti fejn hija ilmentat li hi qed tiġi sfurzata f'kirja li ma tridx ad eternum;*
10. *Illi fir-rigward* ***tal-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta,*** *l-esponent jirrileva li tali Artikolu ma jżommx jew ma jwaqqafx lill-partijiet konċernati milli jilħqu ftehim kif ingħad iżjed 'l fuq, jew illi jirrikorru għall-mekkaniżmi legali maħsuba fl-istess Kap. 199. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriża tal-fond de quo;*
11. *Illi safejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka t-tħaddim tal-****Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta*** *fuq is-saħħa tal-****Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta****, dan ma jistax jiġi mistħarreġ. Dan qiegħed jingħad għaliex skont l-****Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta****, ebda ħaġa f`dan l-artikolu m`għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta` xi ħaġa safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta` kirja;*
12. *Illi f`kull każ ir-rikorrenti ma ġarrbet l-ebda ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta` ġidha taħt l-****Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid imġiegħel tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed ikun jista` jitkellem dwar teħid imġiegħel, persuna trid tiġi mneżża` minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta` esproprijazzjoni ta` xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-****Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta*** *r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet kollha tagħha fuq il-ġid inkwistjoni. Tant hu hekk, li l-****Artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jsemmi lista sħiħa ta` ċirkostanzi ta` meta sid ta` art agrikola jista` jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b`hekk tiġi lura għandu;*
13. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-****Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta` proprjeta` skont l-interess ġenerali. F`dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x`inhu meħtieġ fl-*

*interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta` Malta** għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta` prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b`mod ġenerali. Jiġi b`hekk, li l-esponent ma jarax kif il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu jitqies li jmur kontra **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;*

14. *Illi dwar l-ilment mibni fuq **l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u l-**Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma` xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*
15. *Illi jiġi b'hekk li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli suesposti u kull talba oħra tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha;*
16. *Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, f'każ li r-rikorrenti qed tippretendi t-tali rimedju, din it-talba għal dan ir-rimedju għandha tiġi miċħuda wkoll;*
17. *Illi b'referenza għat-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, jingħad illi ġaladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu dawn it-talbiet. Magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, b'referenza għal ħames talba u f'kull każ fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-risposta ta' **Carmela Camilleri et** tal-15 ta' Frar 2022 (fol 51) li permezz tagħha eċċepew:

Illi in kwantu dedotti kontra l-esponenti, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt u dan għal diversi raġunijiet fosthom, imma mhux biss għaliex:

Fl-ewwel lok, l-esponenti regolarment ħallsu l-qbiela dovuta lir-rikorrenti almenu sas-sena 2020 u din dejjem aċċettahom mingħajr ebda riżerva. Ir-rikorrenti qatt ma ressqet xi talba, la lill-esponenti personalment u lanqas permezz tal-proċedura stabbilita fil-Kap. 199 permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Qbiela, għar-reviżjoni tal-kundizzjonijiet tal-qbiela jew żieda fl-ammont tal-kera pagabbli.

Fit-tieni lok, l-esponenti ma jistgħux jitqiesu li b'xi mod qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għaliex, kif jirrikonoxxi, seppure indirettament, ir-rikorrenti nnifiaha, tali leżjoni, jekk verament tista' titqies li teżisti temani minn att ta' stat sovran u mhux minn att ta' ċittadin privat li jkun qiegħed biss jeżerċita d-drittijiet konferiti lilu bil-liġi ordinarja tal-pajjiż.

Fit-tielet lok, ir-rikorrenti naqset li ssemmi l-fatt li l-aħħar deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, diversament preseduta, fuq is-suġġett mertu ta' din il-kawża, u preċiżament fis-sentenza "Magro Vincenza vs L-Avukat Ġenerali" tas-17 ta' Diċembru 2021, din il-Qorti sabet li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta la jiksru d-drittijiet protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Fir-raba' lok, f'dan il-każ, u konsegwenzjali għal dak suespost hawn fuq, ir-rikorrenti għandha rimedju adegwat sabiex tottjeni kumpens ġust għar-raba okkupat mill-esponenti.

Illi f'kull każ, in kwantu ibbażati fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fid-dritt għaliex, skont il-provvedimenti tas-subartikolu 9 tal-artikolu 47 tal-istess Kostituzzjoni, il-Kap. 169 tal-Liġijiet ta' Malta huwa eskluż mill-kamp ta' applikazzjoni tal-artikolu 37 peress li kien fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962.

Illi l-ħames talba tar-rikorrenti lanqas ma tista' tintlaqa' għaliex din l-Onorabbli Qorti ma hijiex il-forum kompetenti sabiex tordna l-

iżgumbrament tal-esponenti minn raba li huma jiddetjenu b'titolu validu ta' kera; mentri s-sitt talba ma timmeritax li tiġi milqugħa proprju fid-dawl ta' dak espost hawn fuq dwar il-prezz li r-rikorrenti ħallas għall-akkwist ta' din l-art meta huwa kien jaf li l-istess art kienet mikrija lill-esponenti u tal-fatt li l-esponenti kienu volontarjament ċedew id-drittijiet tagħhom fuq parti oħra mir-raba akkwistata minnu.

Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tas-16 ta' Frar 2022 (fol 49) u li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn is-sena 1987 sal-preżetata tar-rikors odjern, f'intervalli ta' ħames snin;

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea**, maħluf fil-25 ta' Mejju 2022 (fol 62 et seq);

Rat in-nota tar-rikorrenti ntavolata fil-31 ta' Mejju 2022 (fol 79) li permezz tagħha ppreżentat żewġ dokumenti (Dok ED1 u Dok ED2, fol 80 sa fol 82);

Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat intavolata fit-30 ta' Ġunju 2022 (fol 83) li permezz tagħha ppreżenta domandi in eskussjoni għall-Perit Tekniku;

Rat in-nota tal-Perit Tekniku intavolata fil-25 ta' Novembru 2022 (fol 94) li permezz tagħha ppreżentat it-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni magħmula mill-Avukat tal-Istat;

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' Frar 2023, id-difensuri tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat iddikjaraw li kienu qed jistrieħu fuq in-nota tal-Perit Tekniku tal-25 ta' Novembru 2022;

Rat in-nota tal-intimati Carmela Camilleri et intavolata fis-17 ta' April 2023 (fol 107) li permezz tagħha ppreżentaw numru ta' dokumenti (fol 108 sa fol 162);

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta' Mejju 2023 xehdu **Pauline Vella** u **Joseph Camilleri** prodotti mir-rikorrenti;

Rat in-noti tal-intimati **Savior Camilleri** u **Carmen Camilleri** ppreżentati fid-19 ta' Mejju 2023 (fol 171) li permezz tagħha ppreżentaw affidavit tagħhom stess b'dokumenti annessi (fol 172 sa fol 176);

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Novembru 2023 xehed il-**Perit Stefan Scotto** prodott mir-rikorrenti u ppreżenta żewġ dokumenti (Dok SS1 u Dok SS2, fol

187 sa fol 190). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li ddikjara illi ma kellux aktar provi x'jipproduċi;

Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat intavolata fit-2 ta' Jannar 2024 (fol 191) li permezz tagħha ppreżenta erba' (4) dokumenti (Dok AS1 sa Dok AS4, fol 192 sa fol 267);

Rat illi fl-udjenza tal-25 ta' Marzu 2024, bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ddikjarat il-provi magħluqa;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat;

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta' Lulju 2024, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi **Raphael Bianchi**, żewġ ir-rikorrenti Elisabeth Bianchi, fl-affidavit tiegħu jgħid li l-art agrikola magħrufa bħala "Il-Bitħa" tal-kejl ta' ċirka tnax-il elf u ħames mitt metru kwadru (12,000m.k.) fl-inħawi Ta' Bordin, fil-limiti tan-Nadur Għawdex kienet propjeta' ta' Markiża Adelina Victoria De Piro Macpherson u ċioe' kuġina tan-nannu tar-rikorrenti.

Jispjega li l-Markiża mietet fil-25 ta' Mejju 1962 u l-propjeta' tagħha f'Għawdex għaddiet a favur ir-rikorrenti ai termini tat-testment fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza tat-13 t'Awwissu 1956 u r-rikorrenti ħallset id-denunzja relattiva.

Jgħid li l-imsemmija art ilha mqabbla għal snin twal lill-antekawża tal-intimati u ċioe' l-familja Camilleri, liema qbiela mal-ġenerazzjonijiet ġiet diviża f'erba' (4) porzjonijiet u ċioe' porzjon kull wieħed mill-intimati Carmela Camilleri, Joseph Camilleri, Salvu Camilleri u Pauline Vella.

Jispjega li fuq is-segwenti porzjonijiet titħallas is-segwenti qbiela:

Carmela Camilleri	2,500m.k.	€5.82 fis-sena
Joseph Camilleri	4,500m.k.	€11.65 fis-sena
Salvu Camilleri	3,500 m.k.	€8.15 fis-sena
Pauline Vella	2,000 m.k.	€5.82 fis-sena

Jgħid li la darba t-titolu ta' lokazzjoni li għandhom l-intimati huwa dak ta' qbiela, japplika l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Isostni li l-valur tal-propjeta’ *de quo* huwa dak ta’ ċirka miljun Ewro (€1,000,000) u għalhekk għandha valur lokatizzju ferm iktar sostanzjali mill-qbiela kumplessiva ta’ wieħed u tletin Ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€31.44) pagabbli lir-rikorrenti.

Jispjega li kien għalhekk li martu kellha tirrikorri għal dawn il-proċeduri sabiex issir ġustizzja u tingħata kumpens għal-liġijiet antikwati. Jgħid li dan huwa l-unika rimedju disponibbli stante li l-Bord li Jirregola l-Qbiela tar-Raba jista’ jagħti biss id-doppju tal-qbiela attwali li ċertament li huwa ftit.

Isostni li r-rikorrenti ġiet mċaħħda mill-propjeta’ tagħha għal snin sħaħ mingħajr kumpens xieraq u b’hekk apparti kumpens xieraq qed titlob ukoll li l-inkwilini jiġu żgumbrati.

Fix-xhieda tagħha, **Pauline Vella** tgħid li r-raġel tagħha jaħdem l-art magħrufa bħala ‘Tal-Bitħa’ fil-limiti t’Għajnsielem li ilha ġejja għandhom xi mitt sena u ċioe’ mill-1923. Tispjega li qabilhom kien jaħdimha missierha u qablu, nannuha. Tikkonferma li l-qbiela hija f’isimha minħabba li ġejja mingħand missierha. Tikkonferma li kull sena tħallas il-qbiela lir-rikorrenti fl-ammont ta’ ħames Ewro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€5.82) għal porzjon ta’ elfejn metru kwadru (2,000 m.k.). Tgħid li l-art tipproduċi alf għall-bhejjem u ċioe’ qamħ, xgħir u oħrajn, li jbiegħu lil bdiewa u mhux il-pitkalija.

Fix-xhieda tiegħu, **Joseph Camilleri** jgħid li hu jaħdem il-propjeta *de quo* u ilu jagħmel dan għall-aħħar tletin (30) sena iżda l-art ilha għand il-familja madwar mitt (100) sena. Jikkonferma li jħallas il-qbiela lir-rikorrenti fl-ammont ta’ ħdax-il Ewro u ħamsin ċenteżmu (€11.50) fis-sena u dan għal porzjon ta’ erba’ (4) tomniet. Jgħid li hu jaħdem l-art *part-time* u jipproduċi l-alf għall-bhejjem u dana stante li r-raba’ huwa bagħli u mhux saqwi.

Fl-affidavit tiegħu, **Savior Camilleri** jgħid li hu jaħdem porzjon mill-propjeta’ *de quo* li tikkonsisti f’madwar erbat’ elef metru kwadru (4,000m.k.) u ilu jaħdimha ħajtu kollha. Jgħid li jħallas il-qbiela ta’ tmien Ewro u ħmistax-il ċenteżmu (€8.15) lir-rikorrenti. Jispjega li jiżra xgħir u żergħa stante li hu raba’ bagħli u għalhekk mhux tajjeb għal ħaxix tal-borma. Jgħid li hu reġistrat bħala raħħal u l-alf jużaħ għall-bhejjem tiegħu.

Fl-affidavit tagħha, **Carmen Camilleri** tgħid li hi ilha taħdem porzjon mill-art *de quo* mis-sena 1967, liema porzjon tikkonsisti f’madwar mitejn, tmien mija

u għaxar metri kwadri (2,810 m.k.) u li fuqha tħallas il-qbiela ta' ħames Ewro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€5.82) lir-rikorrenti. Tgħid li fir-raba' tiżra xgħir u zergħa stante li hu raba' bagħli u b'hekk mhux tajjeb għal ħaxix tal-borma. Tispjega li fil-passat żewġha kien *full-time farmer* iżda llum naqqas għal *part-time*. Tgħid li jbiegħu l-balal jew rombli kif appena jinqata' u jkun hemm bejn tlieta u erba' rombli u rari jaqbżu l-mitejn Ewro (€200) fi dħul.

Fix-xhieda tiegħu, il-**Perit Stefan Scotto** jgħid li hu jokkupa il-kariga ta' *Senior Architect and Civil Engineer* fi ħdan l-Awtorita' tal-Artijiet u ilu jaħdem f'dan ix-xogħol għall-aħħar tlieta u għoxrin (23) sena, fejn assenjat xogħol li jagħmel valutazzjonijiet.

Jispjega li meta l-Gvern ikun ser joħroġ art għall-qbiela b'sejħa għall-offerti ssir valutazzjoni sabiex jiġi stabbilit il-valur minimu li jkun aċċettat. Jgħid li skont dokumenti ppreżentati (li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom) il-*base rate* għas-sena 2023 hija dik ta' sittax-il Ewro u tnejn u sittin ċenteżmu (€16.62) għal kull metru kwadru. Jispjega li mbagħad il-qbiela nnifisha tiġi kkapitalizzata bir-rata ta' wieħed fil-mija (1%) li jista jogħla aktar skont fatturi bħala kmamar.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fis-27 ta' Mejju 2022 (fol 62 et seq), irrelatat li l-valur tal-propjeta in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' erba' mija u sebgħa u tletin elf u ħames mitt Ewro (€437,500).

Bħala valur lokatizzju tar-raba', dan huwa ndikat fir-rapport tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-qbiela ġusta fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-propjeta' fis-suq, kellha tkun:

1987 sa 1991	€528 fis-sena	€2,640 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€714 fis-sena	€3,570 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€967 fis-sena	€4,835 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€1,322 fis-sena	€6,610 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€1,812 fis-sena	€9,060 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€2,482 fis-sena	€12,410 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€3,400 fis-sena	€13,600 ta' erba' snin

2021 €4,375 fis-sena €4,375 ta' sena

Għal total ta' qbiela komplessiva ta' sebgħa u ħamsin elf u mitt Ewro (€57,100) mis-sena 1987 sas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun gust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fit-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni tgħid li l-kejl tal-art *de quo* ġie determinat mir-rikors promotur u mhux billi kejlet l-art. Tikkonferma li l-benefikati li jinsabu fuq l-art huma dawk imsemmija fir-rapport u ċioe' l-bir, liema bir huwa antik u f'forma ta' qanpiena. Tispjega li dan ma jintużax minħabba li fih xi xquq fis-superfiċi.

Mistoqsija dwar l-manutenzjoni li hemm bżonn issir lill-ħajt tas-sejjieħ, tgħid li din hija waħda ordinarja sabiex jiġi evitat li dan jaqa' bil-maltemp. Fir-rigward tal-użu tal-art, tgħid li rrelatat dak li ntqal lilha waqt l-aċċess.

Tispjega li ħadet konsiderazzjoni tal-fatturi kollha fir-rapport tagħha nkluż l-aċċess għat-triq u l-viċinanza għal *panoramic route*. Tgħid li l-fatt li fuq l-art hemm il-potenzjal li jinbena maħżen jew ġiebja ma jistax jiġi separat mill-valur tal-art meta wieħed jistabillixxi l-valur tas-suq.

Tgħid li sabiex waslet għal valuri għamlet paragun ma' kemm qed jinbiegħu propjetajiet simili f'Għawdex anke permezz ta' aġenzija renomata f'Għawdex, u naqset ir-rati tal-kummisjoni. Tgħid li ma kkonsultatx kuntratti ta' qbiela. Tispjega li għall-valutazzjoni tas-snin preċedenti ma rreferietx għall-gazzetti iżda applikata l-indiċi ta' deprezzament ta' sitta punt tnejn ħamsa fil-mija (6.25%) maħruġ mill-Kamra tal-Periti.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħha tibda billi tindirizza l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, fis-sens illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jsibx applikazzjoni fiċ-ċirkostanzi odjerni. B'referenza għad-deċiżjonijiet **81&82 Limited vs Avukat Ġenerali et**, deċiża minn din il-Qorti kif diversament preseduta fit-2 ta' Diċembru 2021, **Brian Psaila vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2018, **Michael Trapani Galea Feriol vs Avukat tal-Istat et** deċiża minn din il-Qorti kif diversament preseduta fis-27 ta' Jannar 2023 u **David Mallia et vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fil-5 ta' Ottubru 2022, tgħid li hu ċar li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jħarisx lis-sidien minn żvestiment totali tad-drittijiet u l-interessi tagħhom biss, iżda anke fejn is-sid mhux jirċievi l-kumpens xiereq għat-teħid ta' pussess tal-propjeta' tiegħu.

Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tissottometti li t-tliet prinċipji tal-istess artikolu huma kostanti kif stabbiliti fid-deċiżjoni **Hutten-Czapska v Poland**. Issostni li l-kejl biex jitqies jekk l-interess pubbliku jew ġenerali jinstabx huwa dak li jqis jekk f'għemil partikolari iżommx il-bilanċ fil-proporzjonalita bejn l-interess ġenerali tas-soċjeta u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. In sosten ta' dan tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009, **Vincent Curmi noe. et vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Frar 2008, **James & Others v The United Kingdom** deċiża mill-Qorti Ewropea fil-21 ta' Frar 1985, u **Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs. Avukat tal-Istat et** deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta, fid-29 ta' April 2021. Tikkontendi li hija dejjem il-Qorti li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx l-iskop leġittimu iżda jekk fil-każ konkret intlaħaqx fil-konfront tar-rikorrenti dak il-bilanċ ġust bejn l-interessi ġenerali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrenti.

Issostni li fil-każ odjern, permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimati Camilleri ngħataw id-dritt li jippossjedu l-għelieqi li kienet għand l-antekawża tagħhom u r-rikorrenti ma kellha l-ebda alternattiva ħlief li tirrikonoxxihom bħala inkwilini. Tikkontendi li bil-liġi kif inhi fil-preżent ftit li xejn setgħat tieħu lura l-artijiet tagħha u dan l-istat huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tagħha u dan b'leżjoni tad-drittijiet sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dana stante li ma nżammx il-bilanċ rikjest bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Oltre' minn hekk, tissottometti li l-utilita' konkreta li teżiġi l-liġi ma tirriżultax, fis-sens li m'hemm ebda utilita' sabiex l-intimati Camilleri ikomplu jiddetjenu ħwejjeġ tar-rikorrenti bi qbiela irriżorja meta kkunsidrat il-valur lokatizzju reali tal-propjeta'. In sosten tal-argumenti tagħha, ir-rikorrenti tiċċita id-deċiżjonijiet ta' din il-Qorti, diversament preseduta fl-ismijiet **L-Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-18 ta' Marzu 2021 u **Anne Sultana et vs Agnes Caruana et** deċiża fl-14 ta' Ġunju 2023.

Tissottometti li hija qegħda titlob wkoll lil din il-Qorti tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante li ma kellhiex rimedju effettiv illi permezz tiegħu setgħet iżżid l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq u f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, **Myriam Chemel vs. Avukat tal-Istat et** deċiża fis-16 ta' Ġunju 2023 u **Michael Trapani Galea Feriol vs Avukat tal-Istat et** deċiża fis-27 ta' Jannar 2023 f'liema deċiżjonijiet instab vjolazzjoni tal-istess drittijiet.

Issostni li hija qatt ma kellha rimedju ordinarju li kapaċi jindirizza l-lanjanzi tagħha. F'dan ir-rigward tagħmel referenza għal numru ta' deċiżjonijiet tal-Qrati nostrani fejn dan ġie propju kkonfermat[2]. Issostni li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti u oltre' minn hekk lanqas għandu l-poter li jagħmel referenza Kostituzzjonali. Barra minn hekk, issostni li anke kieku għal grazzja tal-argument il-Bord għandu s-setgħa li jordna iż-żieda fil-qbiela u/jew l-iżgumbrament, ċertament li m'għandux is-setgħa jistħarreġ l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali stante li huma l-Qrati Kostituzzjonali biss li jistgħu jagħmlu dan.

Tispjega li fir-rikors tagħha hija talbet lil din il-Qorti sabiex tillikwida l-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti minnha. F'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Igino Trapani Galea Feriol pro et noe vs Kummissarju tal-Artijiet** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014. Issostni li l-kumpens li għandha tirċievi għandu jkun tal-inqas id-differenza bejn dak li fil-fatt rċeviet bħala qbiela u dak li suppost kellha tirċievi tul iż-żmien mill-1987 'l quddiem. Oltre minn hekk issostni li hija ntitolata wkoll għall-kumpens morali għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom u dana fl-ammont ta' madwar ħamest elef Ewro (€5,000).

Tagħmel referenza għall-emendi introdotti bl-Att XXII tas-sena 2022 u tgħid li minkejja dan l-att il-proċeduri odjerni għandhom jiġu deċiżi fil-mertu tagħhom stante li ġew intavolati qabel ma ġie kontemplat l-istess abbozz.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jibda biex jgħid li hu sodisfatt bil-prova tat-titolu tar-rikorrenti kif ukoll li l-kirja hija regolata bil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni joffri ħarsien biss lil dak li jkun meta jkun hemm teħid tal-propjeta' minħabba xi effett dirett ta' xi att tal-Istat u l-istess protezzjoni mhix mogħtija meta jkun hemm interferenza biss tad-dritt għat-tgawdija paċifika tal-

[2] **Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), **Grech et vs It-Tabib Prinċipali tal-Gvern (Saħħa Pubblika) et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' April 2014, **Raymond Cassar Torregiani vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Settembru 2012, **George Scerri et vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** deċiża mill- Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-1 ta' Frar 2011, **Gerolamo sive Jimmy Bonavia noe vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023, **Christopher Borg et vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill- Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-5 ta' Lulju 2023 u **Adriana Chircop et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-26 ta' Mejju 2022.

propjeta'. In sosten ta' dan jirreferi għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa** deċiża fit-30 ta' Novembru 2011 u **Philip Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2006.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm-il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sosten ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' inteferenza fl-użu tal-propjeta fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** isostni li interferenza mill-istat hija permessibli jekk kemm il-darba:

1. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
2. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
3. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista' jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-liberta' li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontrol tal-propjeta' fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawża f'dan il-każ l-inkwilini ma jistħoqqilhomx din il-protezzjoni mogħtija lilhom mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li jrid jintwera li l-istat żamm il-bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta' u l-interessi tal-individwu milqut mill-kontroll. Iżda jsostni li l-Artikolu ma joffrix u ma jiggarantixxix kumpens sħiħ u għalhekk fil-fehma tal-Avukat tal-Istat, l-istess bilanċ inżamm.

Fir-rigward tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea jgħidu li fl-ebda stadju tal-proċeduri ma ġie spjegat b'liema mod l-Kap 199 b'xi mod ċaħħad lir-rikorrenti mill-jedd ta' smigħ xieraq. Jikkontendi li minn imkien ma jirriżulta li l-ilment tar-rikorrenti huwa b'xi mod marbut ma' xi nuqqas proċedurali u għalhekk huwa nfondat. Il-Kap 199 jirregola it-tiġdid tal-kirjiet agrikoli u mhux kwistjonijiet proċedurali u għalhekk il-liġi mhix qegħda ċċaħħad ir-rikorrenti minn aċċess quddiem forum kompetenti biex tiddeċiedi t-talba tagħhom.

Jagħmel referenza għall-Att XXII tal-2022 li ħoloq rimedju li fih hemm mekkaniżmu fejn il-qbiela ġusta għal użu agrikola tista' tiġi stabbilita b'mod li

ma teċċedix wieħed punt ħamsa fil-mija (1.5%) tal-valur tal-art. F'dan ir-rigward isostni li l-istess prinċipji li japplikaw għall-artikolu 12B tal-Kap 158 u l-Artikolu 4A tal-Kap 69 għandhom japplikaw f'dan ir-rigward ukoll.

Għal dak li hu kumpens jibda billi jgħid li l-valuri stabbiliti mill-Perit Tekniku mhumiex realistiċi u dana speċjalment in vista tal-fatt li jinkludu kunsiderazzjonijiet ta' potenzjal kif ukoll ir-referenza għal *panoramic route*. Oltre' minn hekk, jgħid li kumpens f'kawża kostituzzjonali mhuwiex danni ċivili u għalhekk kwalunkwe kumpens għandu jkun jagħmel tajjeb għal ksur iżda mhux b'tali mod li jkun ekwivalenti għal danni mogħti minn Qorti Ċivili.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi dwar il-punt sollevat mill-intimat Avukat tal-Istat u ċioe` l-kontestazzjoni tal-istess Avukat tal-Istat fir-rigward tal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku fir-rigward tal-valur lokatizju li dan ma kellux jirrifletti l-potenzjal tal-proprjeta` iżda l-proprjeta` fl-istat kif inhi, din il-Qorti tibda biex tirreferi għas-sentenza tagħha stess fl-ismijiet **Patricia Ellul Sullivan et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Ottubru 2022, fejn il-Qorti kkunsidrat u kkonkludiet is-segwenti:

> *"...il-Qorti hassbet fit-tul u filwaqt illi tapprezza dak li qed jigi sollevat, hija ser timxi, kif inhi obbligata, mal-ligi u mad-dottrina legali vigenti f'dan ir-rigward.*
>
> *Il-Qorti tibda' biex tagħmel referenza għall-Artikol**u 681 tal-Kap 12** li jipprovdi hekk:*
>
> > *Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha.*
>
> *Il-Qorti tqis għalhekk illi jista' jkun hemm cirkostanzi fejn hija ma tkunx marbuta bil-konkluzjonijiet peritali, imma biex tasal ma tintrabatx bihom, hija trid tkun konvinta illi dawk il-konkluzjonijiet huma skorrett u/jew ma humiex giusti. Filwaqt illi wieħed dejjem għandu jzomm f'mohhu illi l-Qorti tappunta Perit Tekniku peress illi l-Qorti mhix hi stess teknika u l-materja in ezami tkun ta' natura teknika, il-prassi hija għalhekk illi l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku jigu addotati – sakemm pero`, il-Qorti ma jkolliex materja mill-atti stess illi jistghu jikkonvincuha illi l-konkluzjonijiet tar-rapport peritali huma zbaljati u/jew humiex giusti. Hekk per ezempju, fejn ir-rapport peritali ikun rivedut minn periti perizjuri, jew fejn ikun hemm rapport tekniku ex parte illi l-Qorti jidhrilha illi gahndha ttih piz.*

Dan gie ben spjegat mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza ***Dionisio s Dennis Arnold et vs Raymond Chetcuti et***[3] *:*

> *Dwar il-valur probatorju tal-perizja ġudizzjarja*
>
> *Illi huwa minnu li l-liġi nnifisha tagħmel ir-riżerva espliċita li "Il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra lkonvinzjoni tagħha nfisha". Dan peress li fl-aħħar mill-aħħar, il-konsiderazzjonijiet, l-opinjonijiet esperti, u l-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt u għandhom jiġu meqjusa bħala tali mill-Qorti. L-eżerċizzju mill-espert jinvolvi għażliet ibbażati fuq id-diskrezzjonalita` teknika tat-testijiet kondotti minnu u kull ġudizzju tiegħu, in kwantu mezz ta' prova, hu riżervat lill-ġudikant fl-għarbiel tal-kumpless tal-provi. Hu prinċipju ben magħruf illi kull gudikant għandu l-poter diskrezzjonali wiesgħa li jqis dawk l-elementi ta' prova, proċesswalment akkwiżiti, li huwa jidhirlu hekk suffiċjenti għall-ġudizzju tiegħu.*
>
> *Illi dan ma jfissirx pero` illi l-Qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż : Daqstant ieħor hu wkoll konkordament riċevut u aċċettat illi dan ma jfisserx illi l-Qorti arbitrarjament u bla raġuni tista' tiskarta konkluzjoni ta' perit nominat minnha. Kif issokta jiġi ppreċiżat, il-konvinzjoni kuntrarja tagħha għandha tkun ben informata u bbażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid- dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li m' għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami;*

Issir ukoll referenza għall-każ ***A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi*** *et*[4]*:*

> *"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "Calleja vs Mifsud", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*
>
> *Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa*

[3] **628/2012GM** deċiża 3.10.2019
[4] deċiża fil-15 ta' Mejju 2014

ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinċipju, 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 ta` l-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 kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "Calleja noe vs Mifsud" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti talAppell – 1 ta` Ġunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti talAppell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata 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)."

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhix marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu moghti minnha stess, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni huma skorretti u/jew inġusti, hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Joseph Ellul Vincenti fir-relazzjoni peritali tiegħu li jirriżultawlha bħala li mhumiex korretti, ġusti u/jew li raġjonevolment imorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija ser tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Il-Qorti trid taccenna f'dan l-istadju għall-fatt illi mill-atti la jirrizulta xi rapport ex parte illi l-Qorti setghet tevalwa u lanqas ma jirrizulta illi xi hadd mill-partijiet talab għall-hatra ta' periti perizjuri, bil-ghan illi xi parti jew ohra topponi jew tikkuntrarja il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku mqabbad f'dan il-kaz.

L-istess sentenza hawn fuq citata, ***Dionisio s Dennis Arnold et vs Raymond Chetcuti et***[5]*, tghid hekk:*

> *Illi m'hemm xejn fil-liġi li jżomm lill-Qorti milli tadotta rapport ta' perit ex parte. Anzi, il-kuntrarju hu l-każ, kif joħroġ ċar mid-dispost ta' l-Artikolu 563A tal-Kodiċi ritwali (Kapitolu 12). Kull verifika li ssir minn parti, anke jekk permezz ta' l-awżilju ta' espert, tirrappreżenta aċċertament tekniku li jibqa' wieħed unilaterali u, ut sic, ma jikkostitwix għall-ġudikant fonti oġġettiva ta' aċċertament ta' fatt u, allura, mhux bilfors trid taċċettah. Dan ukoll fejn si tratta minn perizja ta' espert nominat mill-Qorti. Il-konsulenzi tekniċi ex-parte ma jikkostitwux strettament mezzi ta' provi daqskemm ta' allegazzjonijiet difensivi ta' karattru tekniku li jistgħu, għaldaqstant, jigu konfutati jew accettati. Naturalment, anke jekk mhux neċessarjament jikkostitwixxu prova tal-fatti allegati, l-opinjonijiet magħmula minn dawk il-konsulenti jikkostitwixxu ċertament indizji li jiġġustifikaw approfondiment istruttorju mit-Tribunal adit skond is-soliti principji tal-valutazzjoni tal-provi u tal-konvinċiment liberu tal-Qorti. Naturalment, ukoll, il-Qorti tibqa' ħielsa li tikkondividi l-opinjoni teknika ta' parti waħda fuq dik tal-kontro-parti basta li tipprovdi raġunijiet adegwati għal*

[5] **628/2012GM** deċiża 3.10.2019

dik l-preferenza, u bbażata, s'intendi, fuq il-kriterji tekniċi tal-materja kkontestata;

Din il-Qorti, għal dak li huwa l-aspett tekniku f'din il-kawza, għandha biss ir-rapport peritali tal-Perit nominat mill-Qorti, u mill-provi kollha prodotti, ma jirrizultala xejn illi għandu jwassalha sabiex ma tadottax il-konkluzjonijiet tal-perit msemmi.

Il-Qorti tosserva wkoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Yvonne armla minn Bernard Pace et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

13. Bażat fuq is-sentenza Cauchi v. Malta, għandhom jitnaqqsu 30% u 20%, u l-bilanċ ikun €110,067. F'dan il-każ il-Qorti ser tnaqqas 20% oħra għaliex il-perit tekniku qal li fl-istima tal-valur tal-fond qies il-potenzjal tal-fond. ***Pero` f'dan il-każ il-kumpens li għandu jingħata hu tat-telf ta' qligħ li jkunu għamlu sidien il-kera kieku krew id-dar fis-suq miftuħ. Mela l-valur għandu jkun tal-fond biex jintuża bħala dar.*** *Għalhekk, jibqa' bilanċ ta' €88,053 li minnu għandu jitnaqqas il-kera li suppost ħallset l-inkwilina matul il-perjodu rilevanti ta' ċirka €3,200. Total ta' erbgħa u tmenin elf tmien mija u tlieta u ħamsin ewro (€84,853)*

Tosserva wkoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **D. Peak Limited (C-12224) vs Avukat tal-Istat et** deċiża fil-25 ta' Jannar 2023:

14. Fil-każ in eżami l-Ewwel Qorti ħatret l-istess perit li għamel l-istima fil-kawża 5/2021 D Peak Limited v. Anthony Taliana et. Il-perit tekniku għamel stima ta' €245,000 għal dak li jirrigwarda l-valur tal-fond fis-suq miftuħ matul is-sena 2020. Il-perit tekniku għamilha ċara li l-istima li ta kienet ta' dar ta' abitazzjoni u ma qiesx il-potenzjal ta' żvilupp tal-fond oġġett tal-kawża (ara depożizzjoni a fol. 76A). Kompla jispjega li kien fehem li l-attriċi xtrat l-immobbli li jissemmew fil-kuntratt ta' akkwist tat-23 ta' Diċembru, 2019, sabiex twaqqagħhom u tibni blokk ta' tmien sulari. Żied, li bil-valur aġġuntiv tal-potenzjal tqum €1,800,000. ***Fil-fehma tal-Qorti r-raġunament tal-attriċi m'għandux loġika, għaliex dak li qiegħda tikri l-inkwilina hi dar ta' abitazzjoni. Jekk l-attriċi kellha tikri l-fond fis-suq miftuħ bħala dar ta' abitazzjoni, il-***

> ***valur lokatizju mhuwiex ser ikun dak ta' blokk appartamenti imma ovvjament ta' dar ta' abitazzjoni****.*

Kif ukoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **D. Peak Limited (C-12224) vs Anthony Taliana et** deċiża fil-25 ta' Jannar 2023:

> *11. L-attriċi tilmenta wkoll mill-istima li għamel il-perit tekniku nkarigat mill-Qorti. Madankollu ma jirriżultax li talbet in-nomina ta' periti addizzjonali.* ***Dan apparti l-fatt li l-argument li l-istima kellha ssir a bażi tal-potenzjal ta' żvilupp tal-fond u l-valur fis-suq miftuħ, hu żbaljat. Il-kirja hi ta' dar ta' abitazzjoni u mhux ta' xi żvilupp li l-attriċi beħsiebha tagħmel fil-futur****.*

Finalment il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *21. L-Avukat tal-Istat għandu raġun jilmenta li l-perit tekniku bbażat l-istimi tal-valur tal-fond fuq il-potenzjal tal-fond bħala in parte restaurant u plots għall-bini. L-istima li kellha ssir hi ta' dar ta' abitazzjoni rrispettivament mill-iżvilupp li jista' jsir fiha, u l-iskop li għalih jista' jintuża.*
>
> *22. Għalkemm l-Avukat tal-Istat għamel eskussjoni lill-perit tekniku, żammet ferm mal-istima li għamlet. Hu minnu wkoll li ma saritx talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, u l-Avukat tal-Istat lanqas ma ppreżenta rapport ex parte b'fehma differenti. Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-iżvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza.* ***Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima tal-valur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu***

in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni. *In eskussjoni l-perit tekniku għamlet referenza għal European Council Directive dwar stimi ta' proprjetà għal dak li jikkonċerna d-definizzjoni ta' 'market value',[6] mingħajr ma tat dettalji tad-direttiva. Mir-riċerka li għamlet din il-Qorti jidher li d-direttiva hi l-Council Directive on the Annual Accounts and Consolidated Accounts of Insurance Undertakings (91/674EEC). Però l-każ li għandna quddiemna hu totalment differenti.*

23. *Dan apparti li l-istima tal-perit tekniku ma tikkunsidrax iż-żmien minn meta seta' jsir l-użu kummerċjali u l-iżvilupp li semmiet, u saret daqslikieku mis-sena 1965 (sena minn meta bdiet l-istima tal-valur lokatizju) id-dar setgħet tintuża bħala ristorant u seta' jsir dak l-iżvilupp fl-art li hemm fuq wara tad-dar.*

24. *Hu kruċjali li l-qrati jagħtu direzzjoni ċara lill-periti li jinkarigaw sabiex jagħmlu stimi għall-iskop ta' dawn it-tip ta' kawżi. B'hekk jiġu evitati stimi eżaġerati.*

Din il-Qorti ma tara l-ebda raġuni għaliex dan l-insenjament m'għandux jiġi estiż ukoll għall-artijiet agrikoli, u ċioe' li l-għalqa trid titqies bħala għalqa kif inhi u fl-istat li hi. Applikat dan l-insenjament għal każ odjern, il-Qorti tqis li l-proprjeta` in kwistjoni kienet u għadha mikrija fl-istat li hi u kif inhi. B'hekk il-Qorti ma taqbilx illi l-valur lokatizzju għandu jkun wieħed li jirrifletti l-valur tal-proprjeta` kieku wieħed jagħmel alterazzjonijiet u dana stante li l-proprjeta` mikrija hi dik li hi u mhux dak li tista' tkun jew li għandha l-potenzjal li tkun.

Huwa minnu li din il-Qorti m'għandhiex hi nnifisha l-kompetenza u l-għarfien sabiex tagħti valur lill-proprjeta` mingħajr l-alterazzjonijiet iżda fil-każ odjern il-Perit Tekniku, fit-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni kkonfermat li hi qieset il-potenzjal tal-proprjeta` sabiex waslet għall-valutazzjoni tagħha u għalhekk din il-Qorti lanqas ma tqis xieraq li fil-każ li jiġi likwidat kumpens,

[6] "Market value shall mean the price at which land and buildings could be sold under a private contract between a willing seller and an arms length buyer on the date of valuation, it is being assumed that the property is publicly exposed to the market, that market conditions permit orderly disposal and that a normal period having regard to the nature of the property, is available for the negotiation of the sale".

dan ikun wieħed li jirrifletti l-potenzjal tal-fond *de quo* u mhux il-valur attwali tiegħu fl-istat li hu.

Għalhekk, jekk kemm-il darba ikun il-każ li din il-Qorti takkorda l-kumpens, ser tkun qed tnaqqas il-valur lokatizzju bir-rata *arbitrio boni viri* ta' ħamsa fil-mija (5%).

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti u tal-allegat ftehim ta' kera</u>

Fl-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha kif ukoll prova li turi li l-propjeta' hija verament soġġetta għall-kirja ai termini tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tosserva li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat iddikjara li mill-provi prodotti hu sodisfatt kemm mit-titolu tar-rikorrenti kif ukoll li l-proprjetà hija verament soġġetta għall-kirja ai termini tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi biex tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-eċċezzjonijiet.

<u>Eċċezzjoni rigward in-Nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju</u>

Bit-<u>tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat</u> din il-Qorti qed tiġi mistiedna tiddeklina milli teżerċita l-poteri kostituzzjonali tagħha a tenur tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni stante d-disponibilita' ta' rimedji ordinarji għar-rikorrenti li u dana stante, kif spjegat fis-sottomissjonijiet tiegħu, li naqqsu li jintawolaw proċeduri ai termini tal-artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-*

imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 201314 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, 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 mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi 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 dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[7] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

---

[7] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent 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 ma humhiex disponibbli."[8]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[9]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[10]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[11].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kelliex a dispożizzjoni tagħha rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnha.

Madankollu, jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[12]:

"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"

[8] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[9] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995
[10] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[11] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[12] Rik 40/10

Isegwi li għalhekk din il-Qorti trid tikkunsidra tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta setgħax jipprovdi rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha **Carmelo Azzopardi noe vs Avukat tal-Istat et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet li:

> *12. Hu veru wkoll li sid il-kera sa ftit ilu kellu l-jedd li jitlob l-awment fil-kera skont l-Art. 3(ċ) tal-istess liġi. Madankollu, fis-sentenza J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et din il-Qorti diġà kienet osservat li żieda fil-kera hi regolata bil-kriterji tas-suq:*
> *"14...... 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".*
>
> *13. L-Avukat tal-Istat m'għamilx referenza għal sentenzi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fejn iż-żidiet fil-qbiela li ngħataw ikunu kalkolati fuq kriterji tas-suq ħieles. Li l-inkwilin kellu l-opportunità li jitlob lill-Bord sabiex iżid il-kera hu fatt. Però dak waħdu mhuwiex biżżejjed biex jingħad li s-sid għandu rimedju ordinarju li hu effettiv. Ir-rimedju jrid ikun wieħed li verament iwassal għal żieda adegwata fil-kera biex jiżgura li s-sid mhuwiex jiġi mġiegħel iġorr il-piż kollu waħdu.*
>
> *14. Fil-każ in eżami bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma jista' jingħad li qbiela ta' €15.20 kull sena għal iktar minn erbat itmiem raba', hi xierqa.*
>
> *15. Saħansitra fil-każ tal-Art. 14 tal-Kap. 199 ma jistax isir ftehim bejn is-sid u l-inkwilin li jvarja xi kondizzjoni tal-kirja fis-sens li ċċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti minn dik il-liġi. Għalhekk is-sid hu kostrett imur quddiem il-Bord sabiex jinbidlu l-kondizzjonijiet.*

Tosserva wkoll dak li kkonkludiet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Baldacchino Holdings Limited vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023:

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

16. *Qabel daħal fis-seħħ l-Att numru XXII tal-2022, l-Art. 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 kien jipprovdi li l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ma jistax jipprovdi għall-kondizzjonijiet ġodda jekk: "(ċ) dawk il-kondizzjonijiet ġodda ma jkunux ekwi għal paragun ma' kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu f'egħlieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira, wara li jittieħed kont prinċipalment tal-kwalità u profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibiltà għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal".*

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

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha.

Għaldaqstant ser tgħaddi biex tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>**Eċċezzjoni dwar l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**</u>

Permezz tal-ħdax u t-tnax-il eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi applikat u dana stante li ebda ħaġa fl-istess artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew tħaddim ta' xi ħaġa sakem din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ f'kuntest tal-kirja.

L-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** jgħid testwalment hekk:

Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fisseħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

Il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et,** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

"L-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jħarisx lis-sid biss minn "żvestiment" totali tad-drittijiet u interessi tiegħu fuq il- proprjetà. Li jgħid l-art. 37 hu illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma għandu jinkiseb mingħajr kumpens xieraq. Il-ius possidendi tas-sid huwa ċertament interess fi jew dritt fuq proprjetà u għalhekk it-teħid ta' dak id-dritt jintlaqat bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni".

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha.

Għalhekk, il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad il-ħdax u it-tnax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

Fit-talbiet tagħha, ir-rikorrenti qiegħda titlob dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-propjeta' de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-

Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa fuq ċitat filwaqt li l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewopea** jistipula:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

Il-Qorti tosserva l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Carmelo Azzopardi noe vs Avukat tal-Istat et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet li:

> *20. M'hemmx dubju li r-restrizzjonijiet huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi. Però hu ċert li m'huwiex jingħata kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li ma tkunx wisq tant inqas minn dik li kienu jdaħħlu sidien il-kera kieku krew ir-raba' għal skop agrikolu fis-suq ħieles. Illum il-mod kif tiżdied il-qbiela hu differenti wara li fit-8 ta' Frar 2023, daħlu fis-seħħ l-emendi li saru bl-Att XXII tal-2022. Illum hemm mekkaniżmu ġdid kif tiżdied il-kera tar-raba' għal użu agrikolu, li però mhuwiex oġġett ta' din il-kawża.*
>
> *21. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tikkonkludi li matul il-perjodu rilevanti, il-kera baxxa twassal għall-ksur tal-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> \- *Ommissis -*
>
> *25. Wieħed jista' jargumenta li diffiċli ssib bidwi li jaqla' l-għixien tiegħu li ser imur ifittex jixtri art bħal dik oġġett tal-kawża b'dawk il-valuri li qal il-perit tekniku, meta lanqas biss mhi saqwi u hu evidenti li t-tip ta' prodott agrikolu li jista' jitkabbar*

fl-art hu limitat. L-istess japplika għall-istimi ta' kera li ta l-perit tekniku (fol. 63). Madankollu fl-atti m'hemmx prova aħjar, għalkemm il-Qorti temmen li f'każ bħal dan tiżdied l-inċertezza kemm ir-raba' kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu rilevanti. M'hemmx dubju li l-liġi qiegħda tagħti protezzjoni wkoll lill-kerrej li hu dilettant u l-prodott agrikolu li jieħu jikkunsmah hu u l-familja tiegħu. Fil-fatt irriżulta li r-rikorrent għandu impieg full time u żgur li ma ntweriex li jiddependi mir-raba' oġġett tal-kawża għall-għixien tiegħu u tal-familja, apparti li mhuwiex jipprovdi prodot agrikoli għas-suq. L-għan wara l-protezzjoni li jagħti l-Kap. 199 kien sabiex jkompli jiggarantixxi mezz ta' għixien għal min jaħdem ir-raba' u wkoll biex jibqa' jkun hawn prodott agrikolu lokali fis-suq.

26. Għalhekk Kap. 199 ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn dawk il-kerrejja li huma bdiewa li jaqilgħu l-għixien tagħhom mill-biedja u nies bħall-konvenut li huma biss dilettanti, li jikru għalqa u jkabbru xi prodott agrikolu għall-konsum personali tagħhom. Il-protezzjoni li tagħti l-liġi qiegħda sservi wkoll sabiex tipproteġi l-art agrikola f'Malta, fejn nafu li mhijiex f'abbundanza u biż-żmien qiegħda tkompli titnaqqar bi żvilupp li qiegħed jiġi permess f'żoni li jaqgħu barra miż-żoni ta' żvilupp. Dan qiegħed iwassal għal telfien ta' raba' agrikola. Hu fl-interess ġenerali li żoni rurali jkunu protetti mill-iżvilupp. Għalkemm il-protezzjoni ta' art agrikola suppost issir b'liġijiet ta' ppjanar, policies u nfurzar effettiv u f'waqtu, il-Kap. 199 qiegħed joffri mezz ieħor għall-konservazzjoni ta' art agrikola li hi essenzjali għall-ambjent, iktar u iktar meta tikkunsidra ċ-ċokon ta' daqs tal-pajjiż. Fil-fatt skont l-istatistika 23% tar-raba' hi proprjetà tal-privat u mikrija (ara paġna 8 tal-White Paper, Riforma fil-Qasam tar-Raba').

Tosserva wkoll dak li kkonkludiet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Baldacchino Holdings Limited vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023:

10. Il-liġi speċjali tipprovdi għall-proċedura sabiex sid il-kera jitlob l-awtorizzazzjoni sabiex ma jġeddidx il-kirja fil-każijiet li jissemmew f'dik id-dispożizzjoni. Il-Qorti tifhem li l-leġislazzjoni tagħti protezzjoni lil min juża' r-raba' għal skop agrikolu. Minħabba ċ-ċokon tal-pajjiż, l-art agrikola hi limitata. Hu

importanti wkoll mill-aspett soċjo-ekonomiku li fis-suq jkun hawn il-prodott Malti. Iktar ma tonqos l-art agrikola u l-bdiewa, inqas ser ikun hawn prodott frisk lokali u dan b'detriment għall-konsumatur li qiegħed ikollu jiddependi iktar fuq ħxejjex u frott importat minn pajjiżi oħra, li jfisser ukoll iktar prezzijiet għoljin. Il-bdiewa li jaħdmu l-art agrikola qegħdin jipprovdu ikel tant essenzjali. Il-Qorti żżid li l-art agrikola hi importanti wkoll għaliex tagħti lill-pajjiż benefiċċji ambjentali, iktar u iktar meta tqis l-iżvilupp sfrenat li hawn. Il-common agricultural policy stess tal-Unjoni Ewropea għandha dawn l-għanijiet:

- *support farmers and improve agricultural productivity, ensuring a stable supply of affordable food;*
- *safeguard Ewropean Union farmers to make a reasonable living;*
- *help tackle climate change and the sustainable management of natural resources; • maintain rural areas and landscapes across the EU;*
- *keep the rural economy alive by promoting jobs in farming, agri-food industries and associated sectors.*[13]

11. *Hu għalhekk fl-interess ġenerali li l-art agrikola u l-bdiewa jingħataw protezzjoni. Dan meta tikkunsidra li ħafna mill-bdiewa f'Malta jiddetjenu l-għelieqi li jaħdmu bi qbiela. Fl-imgħoddi l-bdiewa ma kinux f'qagħda finanzjarja li jixtru art agrikola u ħafna mill-kirjiet saru snin twal ilu.*

12. *Il-każijiet li ssemmi l-liġi fejn sid il-kera jista' jitlob sabiex ma jġeddidx il-kera jinkludu ċirkostanzi fejn verament il-kerrej ma jkunx jistħoqqlu iktar protezzjoni. Ċirkostanzi varji li fil-parti l-kbira jindirizzaw l-obbligi tal-kerrej. Fejn il-każ jitratta dwar raba' li tinħadem minn bidwi li jaqla' l-għixien tiegħu mill-art agrikola li jikri, il-Qorti ma tarax li l-problema qegħda minħabba li l-liġi tippermetti lis-sid jitlob li ma jġeddidx il-kirja biss fil-każijiet li jissemmew fl-Art. 4 tal-Kap. 199. Mingħajr dik il-protezzjoni ħafna bdiewa jispiċċaw mingħajr art, u dan eventwalment ikollu impatt negattiv fuq il-pajjiż.*

---

[13] Estratt meħud mill-website tal-Kummissjoni Ewropea fil-parti li titratta dwar il-CAP.

13. *Dan il-każ mhuwiex wieħed fejn il-kerrej ma jixraqlux protezzjoni ġialadarba mill-provi rriżulta li hu bidwi u juża l-art għall-iskop li hi mikrija.*

14. *Din il-Qorti fis-sentenza J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et tat-23 ta' Novembru 2020 qalet:*

> *"12. L-Avukat tal-Istat jkompli jgħid illi, ukoll jekk hu meħtieġ rikors taħt l- art. 4 tal-Kap. 199, dan ma jfissirx li s-sid ma jistax jieħu lura r-raba', għax l-art. 4(2) jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kiri jista', fuq talba tas-sid, ma jiġġeddidx. Dan huwa minnu; l-art. 4(2) jsemmi sitt sitwazzjonijiet fejn talba tas-sid biex jieħu lura l-pussess tar-raba' għandha tintlaqa', tnejn minnhom minħabba ħtieġa tas-sid u l-erbgħa l-oħra minħabba nuqqasijiet tal-kerrej. Tnejn biss għalhekk huma s-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob li jieħu lura r-raba' bla ma jkollu jiddependi fuq dak li jkun għamel jew naqas li jagħmel il-kerrej: jekk jeħtieġ ir-raba' biex jaħdmu hu jew jekk jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-bini. Dan ifisser li jekk is-sid ma huwiex huwa stess bidwi, jew jekk ma għandux il-kapital meħtieġ biex jibni l-art, ma jistax jieħu r-raba' lura, sakemm il-kerrej joqgħod attent li jħares il-kondizzjonijiet li trid il-liġi. Tassew, is-sid jista' jbigħ l-art lil min għandu l-kapital meħtieġ biex jiżviluppaha, u f'dak il-każ ir-restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tiegħu ma jkunux daqshekk drastiċi. Madankollu, bla ħsara għal dak li sejjer jingħad aktar 'il quddiem, xorta fil-fehma tal-qorti hemm limitazzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid li minħabba fihom ma jistax igawdi bis-sħiħ il-proprjetà tiegħu.*
>
> *13.Tassew illi, kif fissret l-ewwel qorti, dawn ir-restrizzjonjiet fuq id-drittijiet tas-sid huma għal għan soċjali u għalhekk leġittimi; għalhekk il-kwistjoni hi jekk, għal dawn ir-restrizzjonijiet, is-sid huwiex jingħata kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li tkun għall-inqas mhux wisq anqas minn kemm jista' jdaħħal is-sid fis-suq ħieles".*

-Ommissis-

18. *Il-kera baxxa li huma intitolati għaliha sidien il-kera qiegħed joħloq nuqqas ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat. Il-piż qiegħed iġorru kollu s-sid. L-Art. 3(2)(ċ) ma kienx joffri rimedju adegwat li jiggarantixxi li s-sid jirċievi kera xierqa u fl-istess ħin iżomm bilanċ mal-interess ġenerali. Tant hu hekk li wara ħafna snin, il-leġislatur emenda l-liġi. Lanqas m'hemm xi provi li jindikaw li fl-inħawi fejn tinsab l-art meritu tal-kawża, hemm għelieqi paragunabbli ma' dik mertu tal-kawża li tagħti lis-sidien qbiela xierqa. Dan apparti li l-Qorti tistqarr li ma kien faċli xejn li jsir eżerċizzju bħal dak li jissemma fl-Art. 3(2)(ċ) tal-Kap. 199 fis-sens li jsir paragun ma' "kondizzjonijiet ta' kiri li jkunu jeżistu <u>f'egħlieqi paragunabbli</u> fl-istess parti tal-Gżira". Dan meta ma jeżistix reġistru li fihom jiġu reġistrati kirjiet ta' għelieqi. Inoltre, lanqas ma tista' toffri soljev il-kera li jitlob il-Gvern ghall-kiri ta' għelieqi meta r-rati huma wkoll baxxi. Il-periti addizzjonali spjegaw li fl-2000 il-kera ta' raba' millGvern kien €9.32 għal kull tomna. Komplew, "F'dan ix-xenarju, ir-rata tarraba' bagħli ġiet modifikata għal bejn 10 u 15 Ewro kull tomna kull sena, skont il-kundizzjoni tar-raba'" (fol. 186). Qalu wkoll li, ".... f'dan il-każ, millat agrikolu dan ikun €13 kull tomna (jiġifieri 1124 metru kwadru kull sena)". Il-Qorti ma tistax tara li llum il-ġurnata sid privat ta' art agrikola ser jikriha b'kera ta' €13 fis-sena għal tomna raba'.*

19. *Il-Qorti żżid li l-Avukat tal-Istat ma ressaqx xi provi fis-sens li l-Bord ta' sikwit qiegħed jagħti deċiżjonijiet fejn jawtorizza lis-sid li jawmenta l-kera għal rati li huma diċenti. Ir-realtà hi li kirjiet agrikoli antiki regolati mill-Kap. 199 huma soġġetti għall-kera baxxa għaliex huma kirjiet li saru snin twal ilu, meta l-ħajja f'Malta kienet ferm differenti. Biżżejjed jingħad li f'dan il-każ meta fl-1967 daħal fis-seħħ Kap. 199, ir-raba' kienet diġà ilha snin twal mikrija.*[14] *Il-kiri ta' art agrikola kien il-mezz kif is-sid ikollu lil xi ħadd jeħodlu ħsieb ħwejġu u fl-istess waqt jagħmel ftit qligħ. Kirjiet li ilhom fil-familja tal-inkwilin għall-*

[14] 3 Fl-atti hemm kopji ta' riċevuti li jmorru lura għas-snin tletin.

ġenerazzjonijiet sħaħ. F'dan il-każ ma ntwera bl-ebda mod li l-bidwi ma jiflaħx iħallas iktar mill-miżerja li ilu jħallas lis-sid għal dawn is-snin kollha.

-Ommissis-

46. Għalkemm ir-restrizzjonijiet li timponi l-liġi għandhom skop leġittimu, jibqa' l-fatt li fil-perjodu rilevanti l-Kap. 199 ma kienx jipprovdi lmekkaniżmu sabiex is-sid jirċievi kumpens xieraq u proporzjonat bil-ħlas ta' qbiela li għalkemm ma tkunx daqs kemm jista' jdaħħal fis-suq ħieles, tkun kera diċenti u realistika għaż-żminijiet. Dan il-piż qiegħed ikollu jġorru biss is-sid.

- Ommissis –

51. Il-kera hi element essenzjali ta' kull kirja rrispettivament hijiex ta' bini jew art agrikola, ġialadarba hu l-ħlas li jirċievi sid il-kera mingħand il-kerrej għall-użu ta' ħwejġu. L-Art. 3(2)(ċ) kif kien ma setax jiggarantixxi kera xierqa għas-sid.

52. Bl-Att XXII tal-2022 ġiet introdotta proċedura ġdida dwar iż-żieda fil-kera (Art 3(2) tal-Kap. 199). Proċedura li mhijiex il-meritu tal-kawża. B'dik il-liġi l-Art. 3(2)(ċ) ġie imħassar. Dan l-iżvilupp għandu jiġi rifless fis-sentenza finali.

53. Għalhekk l-Art. 3(2)(ċ) m'għadux ta' ostakolu għad-drittijiet ta' sid il-kera.

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, din il-Qorti wkoll hi tal-fehma li l-art agrikola timmerita l-protezzjoni tal-istat u tqis li llum, meta b'mod fattwali naqqset drastikament, il-protezzjoni tal-art agrikola hija ħafna aktar neċessarja milli kienet meta ġie promulgat l-KAP 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Madanakollu m'hemmx dubju f'moħħ din il-Qorti li dan il-piż m'għandux ibagħtih is-sid privat, bħal ma ġara fid-deċiżjonijiet ċitati u għalhekk huwa bil-wisq ċar li l-proporzjon bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u l-obbligi tal-istat ma nżammx.

Għalhekk, il-Qorti ser tkun qed tgħaddi sabiex tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinit lill-intimati Carmela Camilleri et u għalhekk ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

<u>L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u L-Artikolu 6 u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

L-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni jaqra hekk:

> *(2) Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jewobbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandujiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli*

L-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

> *"Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa intitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u l-pubbliku jistgħu jiġu esklużi millproċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurtà nazzjonali f'soċjetà demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew safejn ikun rigorożament meħtieġ fil-fehma tal-qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċità tista' tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja."*

Għal dak li jirrigwarda l-ilment relatat ma' allegat ksur tal-Art 39 tal-Kostituzzjoni u 6 tal-Konvenzjoni, din il-Qorti ser terġa' tirreferi għad-deċizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmelo Azzopardi noe. et vs Avukat tal-Istat et**, deċiża fit-12 ta' Lulju 2023, meta ntqal hekk:

> *Fis-sentenza J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et diġà ddeċidiet dwar il-jedd ta' aċċess għal Qorti bħala fergħa tal-jedd*

fundamentali għal smigħ xieraq. Il-Qorti ser tillimita ruħha biex tirriproduċi dak li diġà qalet f'dik is-sentenza:

> *"17.Tassew illi l-jedd ta' aċċess għal qorti bħala fergħa tal-jedd għal smigħ xieraq ma jagħtix jedd illi l-qorti tapplika liġi sostantiva favorevoli għal min jidher quddiemha, għax wara kollox liġi favorevoli għal parti tkun sfavorevoli għall-parti l-oħra. Madankollu, jekk is-sid għandu jedd għal dħul fuq il-proprjetà tiegħu li jkun għallinqas paragonabbli ma' dak li jagħti s-suq ħieles, meqjus ukoll il-fattur soċjali, ikun inutli li għandu jedd li jadixxi qorti li ma għandhiex setgħa tagħtih ir-rimedju li jeħtieġ. Fil-każ tallum, 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".*

Ikkunsidrat ulterjorment:

Stabbilit li tassew ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, din il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji.

Fit-tieni talba tagħha, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti tagħti ir-rimedji li jidhrilha xierqa. F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et**[15], fejn il-Qorti kkonsidrat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija mill-post tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan*

[15] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.

Għalkemm l-Att XXII tal-2022 ġie introdott wara li ġew intavolati dawn il-proċeduri xorta huwa stat ta' fatt li dan jipprovdi mekkaniżmu ġdid sabiex tiġi riveduta kirja agrikola liema disposizzjonijiet ir-rikorrenti llum jistgħu jibbenefikaw minnhom u għalhekk din il-Qorti ser tħalli dan jiġi rifless fir-rimedji li ser tagħti.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fir-raba' talba tagħha, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti tillikwida d-danni pekunjarji u danni non-pekunjarji minħabba l-leżjoni sofferta.

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li l-kera annwali tal-proprjeta' hija dik ta' wieħed u tletin Ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€31.44) fis-sena, min-naħa l-oħra, il-valur lokatizzju fis-suq kien ferm iktar, kif stabbilit mill-Perit Tekniku u hawn fuq kkostatat kellha tkun:

1987 sa 1991	€528 fis-sena	€2,640 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€714 fis-sena	€3,570 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€967 fis-sena	€4,835 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€1,322 fis-sena	€6,610 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€1,812 fis-sena	€9,060 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€2,482 fis-sena	€12,410 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€3,400 fis-sena	€13,600 ta' erba' snin
2021(Sa Novembru)	€4,375 fis-sena	€4,010 ta' sena

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi filwaqt illi r-rikorrenti rċiviet f'kera annwali għall-perjodu bejn Jannar 1987 u Novembru 2021 is-somma ta' elf u tmienja u sittin Ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€1,068.96), min-naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti messa rċeviet l-ammont ta' sitta u ħamsin elf, seba' mija u ħamsa u tletin Ewro (€56,735). Dan l-ammont ser jitnaqqas bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) għar-raġunijiet fuq stipulati u għalhekk jammonta għal tlieta u ħamsin elf, tmien mija u tmienja u disgħin Ewro (€53,898).

Dan huwa b'mod eċċessiv aktar minn dak perċepit u għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fil-kawża ġja ċċitata **Carmelo Azzopardi noe vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023, il-Qorti għamlet dawn l-konsiderazzjonijiet dwar n-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati –

> 29. *Skont il-perit tekniku matul il-perjodu rilevanti t-total tal-valur lokatizju tar-raba' kien €32,419, minn liema somma għandha titnaqqas 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-liġi. F'dan il-każ ser isir tnaqqis ta' 50% minflok 20% minħabba l-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-għalqa għall-perjodu kollu rilevanti bil-valur lokatizju li ta l-perit tekniku. B'dik it-tip ta' kera hu diffiċli ferm li l-art tinkera għal skop agrikolu, meta wieħed jikkunsidra li l-art hi bagħli u f'partijiet minnha hemm il-blat.*
>
> 30. *Wara li jsir dak it-tnaqqis jibqa' bilanċ ta' ċirka €11,346. Minn dik is-somma għandha titnaqqas €530 qbiela li suppost sidien il-kera rċevew mingħand il-kerrej. Għaldaqstant il-kumpens pekunjarju li għandu jitħallas lill-atturi hu għaxart elef tmien mija u sittax-il ewro (€10,816).*
>
> 31. *Ma' dik is-somma għandha tiżdied ukoll is-somma ta' tliet elef ewro (€3,000) bħala kumpens non-pekunjarju, wara li l-Qorti qieset li Espedito Borg miet fid-19 ta' Marzu 2005 u kien biss fit-22 ta' Settembru 2021, li l-atturi fetħu l-kawża*

Għalhekk, ibbażat fuq dan kollu premess u hawn fuq konsiderat :

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrenti kellhom jipperċepixxi skont il-valur fuq is-suq huwa ta' tlieta u ħamsin elf, tmien mija u tmienja u disgħin Ewro (€53,898);

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal sebgħa u tletin elf, seba' mija u disgħa u għoxrin Ewro (€37,729), u,

in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' ħamsin fil-mija (50%) kif fuq spjegat, l-ammont ikun dak ta' tmintax-il elf, tmien mija u ħamsa u sittin Ewro (€18,865).

Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' elf u tmienja u sittin Ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€1,068.96) u dan iħalli bilanċ nett ta' sbatax-il elf, seba' mija u sitta u disgħin Ewro (€17,796).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **sbatax-il elf, seba' mija u sitta u disgħin Ewro (€17,796)**.

In kwantu għal dak li għandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti ser tillikwida d-danni non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)** wara li qieset li l-proprjeta' kienet ilha għand ir-rikorrenti mill-1962 u kien biss fl-2021 li intavolaw l-ewwel proċeduri dwarha.

GĦALDAQSTANT, għal dawn ir-raġunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati l-oħra konformement ma' dak hawn fuq deċiż:

1) **Tiddikjara u tiddeċiedi** li d-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' skont tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

2) **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

3) **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **sbatax-il elf, seba' mija u sitta u disgħin Ewro (€17,796)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**.

4) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tnejn u għoxrin elf, seba' mija u sitta u disgħin Ewro (€22,796)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarji kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur