PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 9 ta' Jannar 2025

Nru: 1

Rikors Nru. 597/2023

Maria sive Mary Rose Borg, Tanya Fenech, Peter Borg, Anthony Edgar Aquilina, Edgar Anthony Aquilina, Erminia Borg Testaferrata, Joseph Frederick Aquilina, Emma Maria Aquilina, Helena Enriquez, Julia Aquilina, Mark Aquilina, Martin Aquilina, David Aquilina, Eillen Pagnoud, Christine Aquilina, Denis Azzopardi, Ann Claire Anastasi u Marina Azzopardi

vs

Avukat tal-Istat

Kopja informali

Fil-qosor

1. Ir-rikorrenti huma l-propjetarji ta' art agrikola li kienet soġġetta għal titolu ta' qbiela li ġiet itterminata fit-13 ta' Frar 2023. Huma jilmentaw li qabel ma ġiet itterminata l-kirja, id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3, 4 u 14 tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba (Kap. 199) kienu qiegħdin jiksru l-jeddijiet tar-rikorrenti mħarsa taħt l-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni. Dan għaliex dawn id-dispożizzjonijiet rabtuhom biex iġeddu l-kirja mingħajr ma setgħu jibdlu l-kondizzjonijiet jew iżidu l-qbiela.

2. Min-naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat jeċepixxi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli għal restrizzjonijiet u limitazzjonijiet imposti fuq il-kirja. Huwa jargumenta li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma ġiex leż għaliex fil-Kap.

199 jeżistu diversi protezzjonijiet u rimedji għas-sidien, inkluż id-dritt li jitolbu lill-Bord dwar il-Kontroll ta' Raba' biex jawmentaw il-qbiela, jibdlu l-kondizzjonijiet lokattizji u jakkwistaw ir-ripreża tal-art. Fir-rigward tal-jedd ta' smiegħ xieraq, imħares mill-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u s-sitt artikolu tal-Konvenzjoni, huwa jargumenta li dan ma ġiex miksur hawn għaliex ma kien hemm l-ebda nuqqas proċedurali f'xi proċeduri ġudizzjarji.

3. F'din il-kawża b'hekk ser naraw jekk għandhomx jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrenti għad-dikjarazzjoni tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u għall-kumpens.

Rikors kostituzzjonali

4. Illi permezz tar-rikors tal-4 ta' Diċembru 2023, ir-rikorrenti ppremettew:-[1]

i. Illi l-esponenti huma s-sidien tar-raba` maghruf bhala Tal- Kappellier limiti ta' Birkirkara liema raba` huwa delineat bil-kulur isfar fuq il-pjanta li qed tigi annessa ma' dan ir-rikors bhala Dok X.

ii. Illi r-raba' kien jinsab f'idejn Joseph Borg b'titolu ta' qbiela, liema qbiela kienet ta' €58.23 pagabbli kull sena b'lura kull 15 ta' Awwissu tal-kejl ta' 19 -il tomna u tlett kejliet.

iii. Illi l-fond in kwistjoni kien inxtara b'kuntratt t' akkwist tat-13 ta' Novembru 1946 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt minn Antonio Aquilina u Giuseppe Borg b'nofs indiviz kull wiehed li kopja tieghu qed tigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument O.

iv. Illi Antonio Aquilina u Giuseppe Borg jinsabu mejtin u l-proprjeta` in kwistjoni iddevolviet fuq ir-rikorrenti odjerni kif spejgat.

v. Illi l-fond in kwistjoni ippervjena in kwantu ghal nofs (1/2)indiviz ghand ir-rikorrenti Tanya Fenech, Peter Borg u l-uzufruttwarja Maria sive Mary Rose Borg, armla minn Victor Anthony Borg, b'testment tal-mejjet Victor Anthony Borg li miet fl-14 ta' Mejju 2011 u l-wirt tieghu iddevolva skond testment tas-7 ta' Lulju, 2006 u tal-14 ta' Frar, 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt skond testmenti DOK A u DOK B hawn annessi u mmarkati.

vi. Illi l-proprjetá in kwistjoni kienet proprjetá parafernali tal-mejjet Victor Anthony Borg u bit-testmenti fuq imsemmija huwa halla l-uzufrutt ta' din id-dar in kwistjoni lill-martu, ir-rikorrenti Maria sive Mary Rose Borg u in-nuda proprjetá liz-zewg uliedu, ir-rikorrenti l-ohra odjerni li gew nominati bhala eredi universali tieghu kif jirrizulta mit-tesment tas-7 ta' Lulju, 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt hawn fuq riferit.

vii. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tas-27 ta' April, 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, DOK C hawn anness u mmarkat, ir-rikorrenti Peter Borg, Tanya Fenech u Maria sive Mary Rose Borg iddikjaraw il-proprjetà in kwistjoni ossia n-nofs indiviz tal-istess, u hallsu t-taxxa relattiva lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

viii. Illi n-nofs indiviz (1/2) l-iehor jappartjeni lir-rikorrenti l-ohrajn kollha bhala eredi ta' Emanuele, Francesco u Elena ahwa Aquilina, ilkoll ulied il-mejjet Antonio u martu Thereza Aquilina li miet fl-20 ta' Awwissu 1952 u l-wirt tieghu iddevolva permezz ta' zewg testmenti tat-28 ta' Settembru 1940, DOK D hawn annessu mmarkat, u tal-15 ta' Dicembru 1950, DOK E hawn anness u mmarkat, ilkoll fl-Atti tan-Nutar Dottor Nicola Said.

ix. Illi Emanuel Aquilina miet fil-25 ta' Marzu 1993 u l-wirt tieghu iddevolva b'testment tal-20 ta' Settembru 1983 fl-Atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicinio, DOK F hawn anness u mmarkat, fejn filwaqt li halla l-uzufrutt lil martu Margaret Aquilina, huwa nnomina bhala eredi universali tieghu lil hutu Anthony Edgar Aquilina, Edgar Anthony Aquilina, Ermenia sive Mimi Borg Testaferrata, Joseph Fredrick Aquilina, Emma Maria Fenech, Helen Enriquez, u Julia Aquilina biex b'hekk,

[1] Ara r-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti f'paġni 1-9.

Kopja informali

bejniethom huma kellhom sest (1/6) indiviz tal-proprjeta` in kwistjoni, u b'dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tal-25 ta' Frar 1998, huma ddikjaraw l-istess proprjeta` lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond DOK G hawn anness u mmakrat.

x. Illi Francesco Saverio Aquilina miet fid-9 ta' Ottubru 2002 u b'testment sigriet tat-22 ta' April 1997, fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef, liema testment gie dikjarat miftuh min-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef fid-9 ta' April 2003, DOK H hawn anness u mmarkat, fejn huwa ma nnominax eredi biex b'hekk il-wirt tieghu iddevolva fuq ir-rikorrenti uleidu ab intestato, u cioe Mark Aquilina, David Aquilina, Eileen Pagnout, Martin Aquilina u Christine Aquilina, biex b'hekk bejniethom huma ghandhom sest (1/6) indiviz tal-proprjeta` in kwistjoni b'dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tal-1 ta' Ottubru 2003, huma ddikjaraw l-istess proprjeta` lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond DOK I hawn anness u mmakrat.

xi. Illi Helen Azzopardi mietet fl-24 ta' Gunju 2009 u l-wirt taghha ddevolva b'testment unica charta tas-7 ta' Settembru 2000 fl-Atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel, DOK J hawn anness u mmarkat, fejn hija nnominat bhala eredi universali taghha lit-tleitt uliedha t-Tabib Dennis Azzopardi, Anne Claire Anastasi u Maria sive Marina Azzopard, biex b'hekk bejniethom huma kellhom sest (1/6) indiviz tal-proprjeta` in kwistjoniu b'dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco tal-10 ta' Dicembru 2009, huma ddikjaraw l-istess proprjeta` lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond DOK K hawn anness u mmakrat.

xii. Illi b'DOK L hawn anness u mmarkat, in-Nutar Dottor Roselyn Aquilina ddikjarat il-provenjenza ta' din il-proprjeta`, naxxenti mill-eredita` tal-mejjtin Giuseppe u Antonia konjugi Borg u Joseph Borg in kwantu ghan-nofs (1/2) indiviz, u in kwantu ghan-nofs (1/2) indiviz l-iehor, provenjenti l-eredita` ta' Antonio u Thereza Aquilina.

xiii. Illi l-ghelieqi in kwistjoni ilhom mikrija ossia mqabbla ghal generazzjonijiet shah lill-Giuseppe Borg u warajh ibnu Emanuel Borg u dan mill-31 ta' Awwissu 2006 'il quddiem, bil-qbiela ta' €58.23 fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, kif jirrizulta mir-ricevuti DOK M1 sa M12 hawn annessi u mmarkati.

xiv. Illi ai termini tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, Emanuel Borg wiret il-qbiela minghand missieru Joseph Borg.

xv. Illi b'sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba Rikors Numru 11/2016SG fl-ismijiet Peter Borg vs Joseph Borg deciza fit-13 ta' Frar 2023 ir-rikorrenti talbu l-izgumbrament ta' Joseph Borg u ibnu Emanuel Borg ai termini tal-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 illi ghalhekk it-titolu ta' lokazzjoni li kellhom l-intimati gie terminat f'din it-tali sentenza li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument N.

xvi. Illi l-valur tal-ghalqa de quo huwa ta' circa €7,000,000 u kellha u ghandha valur lokatizju sostanzjali u ghalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli kienet biss €58.23c sal-izgumbrament tal-intimati ossia wara t-13 ta' Mejju 2023 certament illi kien 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 sidien l-ghalqa u l-okkupanti Borg bhala gabillotti tal-istess ghalqa li llum gew zgumbrati.

xvii. Illi r-rikorrenti qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 kellhom id-drittijiet fundamentali taghhom lezi bid-drittijiet moghtija lill-intimati ai termini tal-istess Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta fejn huma ma setghu qatt jirriprendu l-pussess tal-istess raba' kif ukoll l-anqas jghollu skond is-suq il-qbiela tar-raba in kwistjoni.

xviii. Illi minkejja d-disposizzjonijiet tal-Att XXII tal-2022, dawn xorta huma lezivi stante li l-metodologija rigwardanti l-awmenti tal-qbiela ma jiehdux in konsiderazzjoni l-valur tas-suq tal-proprjeta` imma jillimitaw dan b'cirkostanzi u konsiderazzjonijiet inekwi u detrimentali ghall-istess sidien.

xix. 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.

Kopja informali

xx. Illi r-rikorrenti zgumbraw lill-okkupanti Borg stante illi matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni tal-kirja l-okkupanti Borg li hu marbut li jsewwi u jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba` naqas illi jwettaq dan l-obbligu jew abitwalment naqas li jhares l-kundizzjonijiet l-ohra tal-kirjau dan ai termini tal- Artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk intitolat lir-rikorrenti li jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja u r-rifreza taghha.

xxi. 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.

xxii. 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.

xxiii. Illi ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qieghdin icahhdu lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom 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.

xxiv. 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 taghhom liema kontroll u interferernza jikkostitwixxu piz sproporzjonat li qed jitghabbew bih ir-rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat.

xxv. Illi s-sidien ghalhekk mill-akkwist ossia 1946 'il quddiem ma rcevewx kumpens xieraq ghall-art taghhom meta kumparat mal-valur tal-proprjeta` fis-suq tul iz-zmien u ghalhekk is-sidien ghandhom jircievu kumpens talli tul il-perjodu huma ma rcevewx kumpens xieraq fuq il-proprjeta` in kwistjoni ta' circa 19 -il tomna u tlett kejliet maghrufa bhala Ta' Kappellier fil-limiti ta' Birkirkara anke jekk wiehed jiehu in konsiderazzjoni l-Att XXII tal-2022.

xxvi. Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-mittenti ma setghu qatt jitterminaw 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 kienu kostretti jkomplu jircievu l-qbiela irrizorja ta' €58.23 fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghalqa de quo fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas €7,000,000.

xxvii. 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, oltre illi t-talba taghhom ghar-ripreza tal-istess ghalqa diga' giet milqugha mill-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba` fuq indoli ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-hitan tas-sejjieh skond is-sentenza surreferita.

xxviii. Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhomx rimedju biex jircievu kumpens xieraq tal-art taghhom tul iz-zmien komparat mal-valur tal-proprjeta stante illi huma ma setghu qatt jikru l-proprjeta fis-suq liberu peress li l-eks okkupanti tal-fond inkwistjoni kienu protetti li jibqghu fl-art in kwistjoni bil-hlas ta' qbiela irrizorju.

xxix. Illi dan il-hlas irrizorju ta' qbiela komparat mal-valur tal-proprjeta` tal-fond in kwistjoni fis-suq jilledi d-drittijiet Kostituzzjonali tal-istess rikorrenti stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet taghhom bhala sidien u dawk tal-eks okkupant taghhom.

xxx. Illi huma konsegwentement ghandhom jircievu kumpens ghal din it-tali lezjoni mill-okkupazzjoni tal-intimati li jirrisali ghal 1946 sal-eventwali zgumbrament fit-13 ta' Mejju 2023.

xxxi. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx u ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma setghu qatt izidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

xxxii. 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

Kopja informali

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.

xxxiii. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofru 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.

xxxiv. Illi zgur ma jistax jigi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjaw ghad-dritt taghhom biex huma jircievu kera gusta ghal-hwejjighom stante li ilhom jippruvaw jizgombraw lill-inkwilini ghal tul ta' zmien, imma dan huwa impossibli.

xxxv. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid 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).

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

xxxvii. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu 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 imma xorta fond urban 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 impost kirja unilaterali ghal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin originali minghajr ebda limitu u minghaj 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.

xxxviii. Illi l-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta 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' rikolazzjoni obbligatorja.

xxxix. Illi hawn issir referenza wkoll ghall-kawza tal-Qorti Kostituzzjonali Rik Nru 133/2018/1 fl-ismijiet 'J&C Properties Ltd vs Nazzareno Pulis et' deciza fit-23 ta' Novembru 2020, kif ukoll fl-ismijiet 'Vincenza sive Sina Magro vs Avukat Generali et' Rik Nru 224/2019/1 deciza fil-31 ta' Mejju 2023, kif ukoll ghall-kawza fl-ismijiet 'Avukat Dr Francis lanfranco vs Avukat Generali' deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-18 ta' Marzu 2021, kif ukoll ghall-kawza fl-ismijiet 'Myriam Chemel et vs Avukat tal-Istat et' deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-16 ta' Gunju 2023 u ghall-kawza Rikors Nru 150/2019 fl-ismijiet 'Adriana Chircop et vs Avukat tal-Istat et' deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-26 ta' Mejju 2023, u ghall-kawza Rik Nru 41/2021 LM fl-ismijiet 'Anne Sultana et vs Agnes Caruana et' deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-14 ta' Gunju 2023, fejn f'kawzali simili ta' dawk odjerni, l-Qrati ddikkjaraw ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien fil-konfront tal-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta fejn gie likwidat kumpens pekunjarju u non pekunjarju ghal dan l-istess ksur.

Kopja informali

5. Illi b'hekk ir-rikorrenti talbu lil din il-qorti sabiex:-

i. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXII tal-2022 u bir-regolamenti li gew introdotti bl-istess Att, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-eks okkupanti Joseph Borg u ibnu Emanuel Borg **tal-art** maghrufa bhala 'Tal- Kappellieri' limiti ta' Birkirkara, ta' circa tal-kejl ta' 19 -il tomna u tlett kejliet skond pjanta hawn annessa u mmarkata bil-kulur isfar Dokument X u dan irrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

ii. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi gew lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom ossia l-ghalqa maghrufa bhala 'Tal-Kappellier' limiti ta' Birkirkara ta' circa 19-il tomna u tlett kejliet fis-site plan hawn annessa u mmarkata bl-isfar, Dokument X, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtiha ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni ossia l-kumpens li huma tilfu tul iz-zmien talli ma nzamx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin fil-hlas tal-qbiela tal-art in kwistjoni.

iii. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll l-Att XXII tal-2022, li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni, u dan ai termini tal-Ligi.

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

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

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

6. Fir-risposta ġuramentata tat-22 ta' Diċembru 2023, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa:-[2]

i. Illi qabelxejn, ikun xieraq li r-rikorrenti jressqu prova konvinċenti a) li l-proprjeta' inkwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap 199 tal- Liġijiet ta' Malta; u b) tat-titolu tagħhom fuq l-art magħrufa bħala tal-Kappellier limiti ta' Birkirkara;[3]

ii. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni peress li fil-każ odjem sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

iii. Illi mingħajr preġudizzju wkoll, għal dak li jirrigward l-artikolu 39 tal- Kostituzzjoni ta' Malta u artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' srnigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal- liġu sostantivi jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussjivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawża. L-aċċess għall-qorti majfissirx 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;

iv. Illi mingħajr preġudizzju wkoll, jekk din l-Onorabbli Qorti jkollha tasal għall- konklużjoni li hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea għalhekk il-kumpens likwidat għandu jkun bejn it-30 t'April 1987 u it-22 ta' Diċembru 2022 u ċioe' mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal- Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal- 2022;

[2] Ara r-risposta tal-Avukat tal-Istat f'paġni 112-113.
[3] Din l-eċċezzjoni ġiet irtirata mill-Avukat tal-Istat (ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, f'paġni 188-203).

Kopja informali

v. Illi fir-rigward tal-ewwel u tielet talba u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fejn il-lanjanza tar-rikorrenti tinsab diretta kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal- Att XXII tal-2022, l-esponent jeċepixxi illi l-emendi l-ġodda mhumiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress li dawn jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini;

vi. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

vii. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Titolu fl-art

7. Ir-rikorrenti huma l-propjetarji tar-raba' b'kejl ta' dsatax (19)-il tomna, ta' tliet (3) kejliet, immarkata bl-aħmar fuq paġna 14, magħrufa bħala 'Tal-Kappellier', limiti ta' Birkirkara (l-'Art').

8. L-Art inxtrat fit-13 ta' Novembru 1946 mill-antekawża tar-rikorrenti, Giuseppe Borg u Antonio Aquilina, f'nofs indiviż kull wieħed, permezz tal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Gatt u esibit f'paġni 95-109.[4]

9. Giuseppe Borg miet intestat fit-13 ta' Marzu 1967 u s-sehem ta' nofs indiviż (1/2) fl-art iddevolva fuq ibnu Victor Borg. Victor Borg miet fl-14 ta' Mejju 2011, u l-wirt tiegħu ddevolva skont it-testmenti ppubblikati min-Nutar Anthony Gatt fis-7 ta ' Lulju 2006,[5] u fl-14 ta' Frar 2011.[6] Huwa nnomina lil uliedu, ir-rikorrenti Tanya Fenech u Peter Borg, bħala l-eredi universali tiegħu u nnomina lill-martu, ir-rikorrenti Maria sive Mary Rose Borg, bħala l-użufruttwarja ta' ġidu.[7]

10. Is-sid oriġinali l-ieħor, Antonio Aquilina, miet fl-20 ta' Awwissu 1952. Il-wirt tiegħu ddevolva skont it-testmenti ppubblikati min-Nutar Nicola Said fit-28 ta' Settembru 1940,[8] u tal-15 ta' Diċembru 1950,[9] fejn innomina lid-dixxendenti tiegħu; (a) Emanuele Aquilina;

Kopja informali

---

[4] Ara kopja tal-kuntratt t'akkwist ippubblikat min-Nutar Joseph Gatt fit-13 ta' Novembru 1946, f'paġni 95-109.
[5] Ara kopja tat-testment ta' Victor Borg ippubblikat min-Nutar Anthony Gatt fis-7 ta' Lulju 2006, f'paġni 15-28.
[6] Ara kopja tat-testment ta' Victor Borg ippubblikat min-Nutar Anthony Gatt fl-14 ta' Frar 2011, f'paġni 29-30.
[7] Dan kif ġie ddikjarat fil-*causa mortis* ippubblikat min-Nutar Dottor Anthony Gatt fis-27 ta' April 2012, kopja tad-dikjarazzjoni esibita f'paġni 31-43.
[8] Ara kopja tat-testment ta' Antonio Aquilina ippubblikat min-Nutar Nicola Said fit-28 ta' Settembru 1940 f'paġni 44-46.
[9] Ara kopja tat-testment ta' Antonio Aquilina ippubblikat min-Nutar Nicola Said fil-15 ta' Diċembru 1950 f'paġni 47-48.

(b) Francesco Aquilina; (c) Elena Azzopardi née Aquilina bħala l-eredi universali tiegħu.[10] Dawn b'hekk messhom is-sehem indiviż ta' 1/6 kull wieħed fl-Art.

11. (a) Emanuele Aquilina miet fil-25 ta' Marzu 1993. Fl-aħħar testment tiegħu, cioè dak ippubblikat min-Nutar Paul Pullicino fl-20 ta' Settembru 1983,[11] huwa nnomina lil ħutu bħala l-eredi universali tiegħu u cioè lir-rikorrenti Anthony Edgar Aquilina; Edgar Anthony Aquilina; Ermenia sive Mimi Borg Testaferrata; Joseph Fredrick Aquilina; Emma Maria Fenech; Helen Enriquez; u Julia Aquilina.[12]

12. (b) Francesco Saverio Aquilina miet fid-9 ta' Ottubru 2002. Huwa ma nnominax eredi fit-testment sigriet tat-22 ta' April 1997 fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef,[13] liema testment ġie ddikjarat miftuħ min-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef fid-9 ta' April 2003.[14] Is-sehem ta' 1/6 fl-Art iddevolva fuq uliedu *ab intestato* u cioè fuq ir-rikorrenti; Mark Aquilina; Martin Aquilina; David Aquilina; Eileen Pagnout; u Christine Aquilina.[15]

13. (c) Elena sive Helen Azzopardi née Aquilina mietet fl-24 ta' Ġunju 2009 u l-wirt tagħha ddevolva b'testment *unica charta* ppubblikat min-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel fis-7 ta' Settembru 2000.[16] Skont dan it-testment is-sehem ta' 1/6 li kien imiss lilha ddevolva fuq uliedha u cioè r-rikorrenti; Dennis Azzopardi; Anne Claire Anastasi; u Maria sive Marina Azzopardi.[17]

14. B'hekk id-drittijiet reali fuq l-Art jappartjenu lir-rikorrenti fl-ishma li ġejjin:-

   a. 1/4 in nuda proprjetà lil Tanya Fenech u 1/4 in nuda proprjetà lil Peter Borg, u l-użufrutt ta' 1/2 lil Maria sive Mary Rose Borg;

---

[10] Is-sehem li kien imiss lil mart Antonio Aquilina, Teresa Aquilina, li mietet fil-25 ta' Awwissu 1950, ukoll iddevolva fuq it-tliet dixxendenti tagħhom. Dana skont it-testment *unica charta* ppubblikat min-Nutar Nicola Said fit-28 ta' Settembru 1940 (kopja tiegħu esibita f'paġni 44-46.

[11] Ara kopja tat-testment ta' Emanuele Aquilina ippubblikat min-Nutar Paul Pullicino fl-20 ta' Settembru 1983 f'paġni 49-52.

[12] Dan kif ġie ddikjarat fil-*causa mortis* ippubblikata min-Nutar Paul Pullicino fil-25 ta' Frar 1998.

[13] Ara kopja tat-testment sigriet ta' Francesco Saverio Aquilina ppubblikat min-Nutar Bartolomeo Micallef fit-22 ta' April 1997 f'paġni 53-54.

[14] Paġni 55-56.

[15] Dan kif ġie ddikjarat fil-*causa mortis* ippubblikata min-Nutar Paul Pullicino fl-1 ta' Ottubru 2003 (kopja tad-dikjarazzjoni ġiet esibita f'paġni 57-64).

[16] Ara kopja tat-testment *unica charta* ta' Elena sive Helen Azzopardi ppubblikat min-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel fis-7 ta' Settembru 2000, f'paġni 65-68.

[17] Dan kif ġie ddikjarat fil-*causa mortis* ippubblikata min-Nutar Philip Lanfranco fl-10 ta' Diċembru 2009 (kopja tad-dikjarazzjoni ġiet esibita f'paġni 69-74).

Kopja informali

b. 1/42 in nuda proprjetà lil Anthony Edgar Aquilina, Edgar Anthony Aquilina, Ermenia sive Mimi Borg Testaferrata, Joseph Fredrick Aquilina, Emma Maria Fenech, Helen Enriquez u Julia Aquilina kull wieħed;
c. 1/30 in nuda proprjetà lil Mark Aquilina, Martin Aquilina, David Aquilina, Eileen Pagnout u Christine Aquilina kull wieħed; u
d. 1/18 in nuda proprjetà lil Dennis Azzopardi, Anne Claire Anastasi u Maria sive Marina Azzopardi kull wieħed.

15. Fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li jeħtieġ li ssir prova tat-titolu tar-rikorrenti. Però t-tali eċċezzjoni ġiet sussegwentement irrinunzjata.[18] Għalhekk, il-qorti ser tqis li ġie sodisfaċament ippruvat, għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri, li l-Art tappartjeni lir-rikorrenti fl-ishma indiviżi li ssemmew hawn fuq.

It-titolu ta' qbiela

16. L-Art ġiet konċessa lil antekawża ta' Emanuel Borg b'titolu ta' qbiela qabel is-sena 1985. Dan għal Lm 25.00 jew €58.23 fis-sena, pagabbli bil-quddiem kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena. Wara l-mewt ta' Emanuel Borg, it-titolu dar fuq ibnu, Joseph Borg.[19]

17. Ir-rikorrenti ħadu lura l-pussess tal-Art fit-13 ta' Frar 2023,[20] wara li l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' (minn hawn 'il quddiem il-'Bord') laqa' t-talba tar-rikorrenti imsejsa fuq l-artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 ,sabiex jitterminaw il-kirja minħabba l-fatt li Joseph Borg naqas milli jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', u milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja.[21]

L-Art

18. L-Art tikkonsisti fi sbatax-il ħbula raba' imtarrġa u jħarsu lejn in-Nofsinhar, b'arja totali ta' 21,543m^2 agrikola fl-inħawi magħrufa bħala '*Tal-Kappellier*' fil-limiti ta' Birkirkara, 'il fuq mill-Bypass li torbot lis-Swatar ma' Birkirkara (Triq Dun Karm) u hija aċċessibbli

[18] Ara n-nota tal-Avukat tal-Istat f'paġna 185 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat f'paġni 188-203.
[19] Ara estratti mill-ktieb tal-kera, f'paġni 78-86, u s-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba (Malta) tat-13 ta' Frar 2023 fl-ismijiet *Peter Borg et vs Joseph Borg* (rikors numru 11/2016 SG) fil-proċess allegat f'paġni 236-250.
[20] *Ibid*.
[21] Instabu wkoll diversi ħsarat fl-ambjenti mikrija lilu, fosthom il-kmamar, is-saqaf u l-ħitan tar-razzett, il-ġardina maġenb ir-razzett, il-kamra fl-ewwel ħabel raba' u l-maqjel.

Kopja informali

minn Triq Erin Serracino Inglott. Fuq in-naħa ta' Nofsinhar ta' din ir-raba' hemm l-inħawi magħrufa bħala '*Il-Qasbija*' fil-limiti ta' Birkirkara.[22]

19. Mis-sbatax-il ħabel raba', seba' kienu jinħadmu sew, u għaxra ma kienux jinħadmu għaliex il-ħamrija hija baxxa, u hemm ukoll xi blat fil-wiċċ. Mis-seba' li kienu jinħadmu, erba' kienu miżrugħa bil-qamħ, filwaqt li t-tlieta l-oħra kienu jitkabbru bil-ħxejjex bħal patata, brokkli, pastard u basal. Fir-raba' jinsabu ukoll diversi siġar bħal ħarrub, bajtar tax-xewk, naspli, banana, tin, lewż, frott irqiq, u xi dwieli tal-għeneb.

20. Ir-raba' huwa bagħli. Però hemm ġiebja mdaqqsa mikxufa li timtela' mir-*run-off* tat-triq li tista' tipprovdi tisqija limitata tal-uċuħ tar-raba' in kwistjoni. Hemm ukoll diversi bjar li huma mantnuti perjodikament.

21. Fuq l-Art hemm ukoll numru ta' strutturi:-

a. Razzett ta' 65m^2, b'ġardina żgħira miegħu fuq wara ta' 95m^2;

b. Kamra b'maqjel antik għall-annimali u kamra fl-ewwel ħabel raba' b'footprint ta' cirka 80m^2; u

c. Barumbara b'aċċess minn Triq Serracino Inglott (cirka 40m^2) u b'parti esterna (cirka 100m^2).[23]

Rapport peritali

22. Fis-seduta tal-5 ta' April 2024,[24] din il-qorti ħatret lill-perit tekniku Konrad Xuereb, fuq is-suġġeriment tal-partijiet, sabiex jirrelata dwar il-valur lokattizju tal-Art għas-snin bejn 1987 u 2022. Wara li twettaq aċċess fis-6 ta' Mejju 2024, ġie ppreżentat ir-rapport peritali fl-14 ta' Mejju 2024, liem rapport ġie kkonfermat bil-ġurament tal-istess perit fl-1 ta' Lulju 2024.[25]

[22] Ara r-rapport peritali tal-Perit Elena Borg Costanzi u s-sur Anthony Borg għall-finijiet tal-kawża 11/2016 FDP, *Peter Borg et vs Joseph Borg*, Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' deċiża 13 ta' Frar 2023, f'paġni 12-28 fil-proċess allegat.
[23] Ara r-rapport tal-perit tekniku Konrad Xuereb datat l-14 ta' Mejju 2024, f'paġni 122-182.
[24] Ara l-verbal tal-5 ta' April 2024, f'paġna 120.
[25] Ara r-rapport tal-perit tekniku Konrad Xuereb datat l-14 ta' Mejju 2024, f'paġni 122-182.

Kopja informali

23. Fir-rapport ingħatat deskrizzjoni tal-attribwiti fiżiċi tal-Art, l-istat tagħha, il-qisien tal-proprjetà u l-potenzjal għall-iżvilupp. Il-valutazzjoni tal-proprjetà ġiet imsejsa fuq l-*Appraisal and Valuation Manual* ippubblikat mir-*Royal Institute for Chartered Surveyors* kif ukoll il-*Valuation Standards for Accredited Valuers* ippubblikat mill-Kamra tal-Periti fl-2012. Sabiex jasal għall-valur tal-proprjetà, il-perit tekniku uża l-metodu komparattiv, u b'hekk għamel paragun tal-Art ma' artijiet agrikoli identiċi jew simili.

24. Il-perit tekniku ikkonsidra li:-

a. f'siti simili fl-inħawi ta' Birkirkara, Iklin u Naxxar, il-maġġoranza tal-artijiet agrikoli ġew irreklamati b'valur medju ta' €80 kull metru kwadru ta' art. Din ir-rata ġiet applikata għall-art agrikola, wara li tnaqqset b'5% (kummissjoni tal-aġent), 5% (differenza tipika bejn il-prezz irreklamat u dak mibjugħ) u b'20% in konsiderazzjoni tal-fatt li l-parti tal-Art fin-Nofsinhar tas-sit kienet inqas aċċessibbli.

b. numru ta' *farmhouses* simili għaż-żewġ binjiet fl-art fin-Naxxar u Iklin kienu rreklamati bi prezzijiet li jwasslu għall-valur medju ta' €3,300 għal kull metru kwadru intern ta' *unconverted farmhouse*. Din ir-rata medja ġiet applilkata għall-*farmhouse* wara li tnaqqset b'5% (kummissjoni tal-aġent), 10% (differenza bejn il-prezz irreklamat u mibjugħ) u b'30% minħabba l-kundizzjoni ta' deterjorazzjoni fl-istrutturi.

c. kwart (1/4) tar-rata medja u ridotta li ġiet applikata għall-*farmhouse*, ġie applikat għall-partijiet esterni fl-Art meqjusa formanti parti mill-istrutturi li jistgħu jkunu kkonsidrati bħala abitazzjoni residenzjali fis-sit;

d. kwint (1/5) tar-rata medja u ridotta li ġiet applikata għall-*farmhouse*, ġie applikat għall-kmamar rurali fil-parti ċentrali tal-Art peress li dawn huma sitwati f'nofs is-sit b'aċċess limitat.

Kopja informali

25. Fid-dawl ta' dan kollu, il-perit tekniku kkonkluda li fl-14 ta' Mejju 2024, il-valur tal-proprjetà libera u franka u fis-suq miftuħ u kurrenti kien ta' €1,550,000. Imbagħad huwa kkalkula l-valur lokattizju tal-proprjetà bejn is-snin 1987 u 2022 abbażi tar-rata ta' 1% ta' dan il-valur, biex b'hekk wasal għal dawn il-valuri:-

Sena	Central Bank of Malta Property Price Index (PPI)	Market value	Period 5 years	Rental value (annual)
1987	14.6	€ 131,166	**€ 131,166**	**€ 1,312**
1988	16.7	€ 149,629	€ 131,166	€ 1,312
1989	19.7	€ 176,713	€ 131,166	€ 1,312
1990	21.3	€ 191,074	€ 131,166	€ 1,312
1991	23.6	€ 211,314	€ 131,166	€ 1,312
1992	24.0	€ 215,079	**€ 215,079**	**€ 2,151**
1993	28.3	€ 253,347	€ 215,079	€ 2,151
1994	33.9	€ 303,960	€ 215,079	€ 2,151
1995	36.3	€ 325,502	€ 215,079	€ 2,151
1996	39.5	€ 354,251	€ 215,079	€ 2,151
1997	42.9	€ 384,191	**€ 384,191**	**€ 3,842**
1998	45.0	€ 403,157	€ 384,191	€ 3,842
1999	46.5	€ 416,216	€ 384,191	€ 3,842
2000	50.3	€ 451,013	€ 384,191	€ 3,842
2001	52.9	€ 474,374	€ 384,191	€ 3,842
2002	57.4	€ 514,448	**€ 514,448**	**€ 5,144**
2003	65.1	€ 583,605	€ 514,448	€ 5,144
2004	78.5	€ 703,736	€ 514,448	€ 5,144
2005	86.5	€ 775,267	€ 514,448	€ 5,144
2006	89.7	€ 803,271	€ 514,448	€ 5,144
2007	90.5	€ 811,244	**€ 811,244**	**€ 8,112**
2008	88.2	€ 789,887	€ 811,244	€ 8,112
2009	83.8	€ 750,708	€ 811,244	€ 8,112
2010	84.6	€ 757,675	€ 811,244	€ 8,112
2011	85.7	€ 768,249	€ 811,244	€ 8,112
2012	86.0	€ 770,806	**€ 770,806**	**€ 7,708**
2013	88.0	€ 788,291	€ 770,806	€ 7,708
2014	93.9	€ 841,549	€ 770,806	€ 7,708
2015	100.0	€ 895,954	€ 770,806	€ 7,708
2016	111.2	€ 996,556	€ 770,806	€ 7,708
2017	124.2	€ 1,112,902	**€ 1,112,902**	**€ 11,129**
2018	142.2	€ 1,274,446	€ 1,112,902	€ 11,129
2019	152.5	€ 1,366,111	€ 1,112,902	€ 11,129
2020	150.9	€ 1,351,839	€ 1,112,902	€ 11,129
2021	155.2	€ 1,390,520	€ 1,112,902	€ 11,129
2022	158.9	€ 1,423,671	**€ 1,423,671**	**€ 14,237**
2023 (Q4)	173.0	€ 1,550,000	**€ 1,550,000**	

26. Ta' min jinnota li ma saru l-ebda domandi in eskussjoni u lanqas ma tressaq perit tekniku *ex parte* u l-partijiet straħu fuq dan ir-rapport peritali.[26]

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Sottomissjonijiet tal-partijiet

27. Ir-rikorrenti jallegaw li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 jammontaw għall-interferenza sproporzjonata fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[27]

[26] Ara l-verbal tat-2 ta' Lulju 2024, f'paġni 183-184 u n-nota tal-Avukat tal-Istat f'paġna 185.
[27] Ara r-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti f'paġni 1-9.

28. L-Avukat tal-Istat jeċepixxi li l-ilment tar-rikorrenti huwa insostenibbli safejn jolqot l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan għat-tliet raġunijiet li jsegwu.[28]

29. L-ewwel nett, fl-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jingħad li l-ebda ħaġa fl-artikolu 37 m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà fil-kuntest ta' kirja. B'hekk, l-artikolu 37 ma jistax joffri protezzjoni lir-rikorrenti għat-teħid tal-pussess tal-Art minħabba t-titolu ta' qbiela.

30. It-tieni nett, l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss f'każ li wieħed ikun ġie għal kollox imneżżgħa mid-drittijiet tiegħu bħala sid l-art u ma jipprovdix protezzjoni fil-każ preżenti li jikkonċerna biss restrizzjonijiet fuq l-użu u l-ġodiment tal-proprjetà.

31. It-tielet nett, huwa jeċepixxi li sabiex il-qorti ssib leżjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, m'huwiex biżżejjed li jiġi pprovat it-teħid imġiegħel tal-proprjetà. Jeħtieġ li jiġi pprovat ukoll li ma ngħatax kumpens xieraq lill-individwu li ġie pprivat mill-proprjetà tiegħu, u li kien hemm xkiel għall-aċċess għall-qrati, inkluż in-nuqqas ta' dritt ta' appell.[29] Skont l-Avukat tal-Istat, dawn ma ġewx ippruvati fil-każ preżenti. Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti kellhom l-opportunità li jakkwistaw kumpens xieraq permezz tal-artikolu 3(2)(b) tal-Kap. 199, li kien jintitolahom jirrikorru quddiem il-Bord sabiex jitolbu l-modifikazzjoni jew it-tibdil tal-kondizzjonijiet lokattizji (inkluż tal-ammont ta' kera) biex ikunu bħal dawk ta' kirjiet agrikoli paragunabbli – liem opportunità huma naqsu milli jużaw. Fit-tieni lok, il-Kap. 199 jipprovdi aċċess għall-qorti; infatti l-artikolu 10 tal-Kap. 199 jipprovdi dritt ta' appell minn sentenzi tal-Bord, liem appell jinstema' mill-Qorti tal-Appell.

Analiżi tal-Qorti

32. Huwa minnu li l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jipprovdi espressament li l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ma japplikax għal dak li jirrigwarda t-teħid ta' proprjetà bħala inċidentali għall-kirja. Però f'din il-kawża r-rikorrenti m'humiex jilmentaw dwar teħid ta' proprjetà, il-pussess ta' liem ġie mogħti liberalment lill-inkwilin. Huma qiegħdin jilmentaw dwar il-kontroll ta' użu ta' proprjetà tagħhom għal għexieren ta' snin, minħabba l-fatt li l-

[28] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat f'paġni 188-203.
[29] *Philip Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 26 ta' Mejju 2006.

Kopja informali

liġi ġiegħlithom ikomplu jġeddu l-kirja u jissubixxu kondizzjonijiet lokattizji li joħolqu piż individwali eċċessiv kontra tagħhom. B'hekk, l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ma jeskludix l-applikabbilità tal-artikolu 37(1) għall-każ preżenti.[30]

33. Eċċezzjoni oħra mressqa mill-Avukat tal-Istat f'dawn il-proċeduri hija li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat f'sitwazzjoni bħal din għaliex dan l-artikolu japplika biss sabiex jipproteġi individwi kontra t-teħid forzuż tal-proprjetà, mentri f'dan il-każ m'hemmx deprivazzjoni totali tal-proprjetà tar-rikorrenti, iżda biss kontroll tal-jeddijiet tagħhom.

34. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li l-ebda "proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju," ħlief jekk mhux, *inter alia*, bi ħlas ta' kumpens xieraq u aċċess għall-qorti. Mid-dicitura tal-provvediment jirriżulta ċar li l-oġġett tat-teħid għandu jingħata interpretazzjoni wiesgħa u li dan jista' jikkonsisti f'kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà ta' kull xorta mobbli u immobbli.

35. Għalkemm il-qorti hija konxja ta' diversi sentenzi li jgħidu li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni,[31] il-veduta addottata f'sentenzi aktar riċenti hija differenti. Skont dawn is-sentenzi riċenti, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jħarisx lis-sid biss minn 'żvestiment' totali tad-drittijiet u interessi tiegħu fuq il-proprjetà, u jħares ukoll lis-sid mit-teħid tal-pussess u dan għaliex il-*ius possidendi* tas-sid jikkonsisti f'interess fi jew dritt fuq proprjetà. B'hekk każ bħal dan, fejn ittieħed il-pussess tas-sidien ta' kirjiet ikkontrollati jintlaqat ukoll bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[32]

36. L-Avukat tal-Istat jargumenta ukoll li ma seħħitx leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex ir-rikorrenti kellhom l-opportunità li jingħataw kumpens xieraq li kellhom aċċess

[30] Ara 133/18 JZM, *J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 23 ta' Novembru 2020.
[31] Ara fost oħrajn is-sentenzi fl-ismijiet *Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 30 ta' Novembru 2001; *Philip Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 26 ta' Mejju 2006; *Josephine Bugeja et vs Avukat Ġenerali*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 7 ta' Diċembru 2009.
[32] Ara fost oħrajn is-sentenzi fl-ismijiet *Charles Bonello vs il-Kummissarju tal-Pulizija et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 23 ta' Novembru 2020; *Patricia Curmi et vs Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 27 ta' Frar 2020; *Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 24 ta' Ġunju 2016; *Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 24 ta' Ġunju 2016.

Kopja informali

għall-qorti. Dawn is-sottomissjonijiet sejrin jiġu kkonsidrati fil-kuntest tal-eżaminazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-'ewwel artikolu'), liem konsiderazzjonijiet japplikaw ugwalment għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-'ewwel artikolu')

Sottomissjonijiet tal-Partijiet

37. Ir-rikorrenti jilmentaw li l-Kap. 199 ipprovda għat-tiġdid kontinwu tal-kirja tal-proprjetà kontra r-rieda tagħhom u tal-predeċessuri tagħhom, bl-iffriżar tal-kondizzjonijiet lokattizji u mingħajr kumpens xieraq u adegwat. Skonthom, dan jikkostitwixxi leżjoni għad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom. Dan għaliex, anke jekk il-liġi saret fl-interess ġenerali u pubbliku, hija qiegħdet piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti, li ma ngħatawx mekkaniżmu għal awmenti xierqa u adegwati fl-ammont ta' kera pagabbli u kienu kostretti jirċievu ħlas irriżorju ta' qbiela (€58.23 fis-sena) meta kkomparat mal-valur tal-proprjetà. Huma jilmentaw ukoll li sad-data tas-sentenza tal-Bord, huma ma kellhomx rimedju jew dritt ta' azzjoni adegwat u effettiv biex jitterminaw il-leżjoni tad-drittijiet propjetarji tagħhom.[33]

38. L-Avukat tal-Istat jargumenta li l-interferenza tal-Istat hija permissibbli skont ir-regoli previsti fl-ewwel artikolu. L-ewwel nett, il-miżuri li jipproteġu l-gabilotti joħroġu mil-liġi (cioè mit-tielet u mir-raba' artikoli tal-Kap. 199) u b'hekk saru taħt qafas legali. It-tieni nett, it-tali miżuri huma mnebbħa biex iħarsu t-tkabbir ta' prodotti agrikoli, siġar u fjuri meħtieġa għall-ħajja u b'hekk qiegħdin jaqdu skop pubbliku. It-tielet nett, il-Kap. 199 iżomm bilanċ xieraq u ekwu bejn l-interessi tal-komunità, il-jeddijiet tal-gabilott u l-jeddijiet tas-sid.[34]

Prinċipji Ġenerali

39. L-ewwel artikolu jipproteġi lill-individwi milli jiġu mċaħħda mill-kontroll, użu u ġodiment tal-possedimenti tagħhom sakemm ma jikkonkorrux tliet rekwiżiti. Sabiex l-interferenza tal-Istat fil-proprjetà tal-individwu tkun kompatibbli mal-ewwel artikolu jeħtieġ li:-
    a. il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali (legalità);

[33] Ara r-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti f'paġni 1-9.
[34] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat f'paġni 188-203.

Kopja informali

b. l-iskop ikun wieħed leġittimu u fl-interess ġenerali (skop pubbliku); u
c. jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid (proporzjonalità).

(a) Legalità

40. Fl-ewwel lok, l-ewwel artikolu jirrikjedi li l-indħil tal-Istat ikun sar skont il-liġi u mhux b'riżultat ta' xi intervent arbitrarju. Dan jirrikjedi ukoll li d-dispożizzjonijiet legali applikabbli jkunu sodisfaċament aċċessibbli, preċiżi, u raviżabbli fl-applikazzjoni tagħhom.[35]

41. F'dan il-każ, jiġi ammess mir-rikorrenti li r-restrizzjonijiet impunjati saru skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199, u b'hekk saru taħt qafas legali. Għalhekk jirriżulta li l-ewwel rekwiżit ġie sodisfatt.

(b) Skop Pubbliku

42. Sabiex l-indħil tal-Istat ikun kompattibbli mal-ewwel artikolu, jeħtieġ li jkun sar għal skop leġittimu fl-interess pubbliku. Jeħtieġ li tissussisti, għaż-żmien kollu tal-miżura,[36] utilità konkreta għall-indħil; u mhux biżżejjed li l-indħil ikun sar għal sempliċi ipoteżi ta' bżonn jew aspirazzjoni.[37] Kif jgħid l-Avukat tal-Istat, l-awtoritajiet pubbliċi jingħataw diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddeterminaw x'jikkostitwixxi l-'interess pubbliku' jew l-'interess ġenerali'. Din id-diskrezzjoni m'għandhiex tiġi mittiefsa, ġaladarba ma tkunx irraġonevoli, u ġaladarba l-eżerċizzju tagħha jkun sar skont l-esiġenzi imposti mill-Konvenzjoni Ewropea.[38]

---

[35] "The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application." *Amato Gauci vs Malta*, app. no. 47045/06, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 15 ta' Settembru 2009; *Broniowski v. Poland*, app. no. 31443/96, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 22 ta' Ġunju 2004; ECHR 2004-V, §147; *Saliba v. Malta*, app. no. 4251/02, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 8 ta' Novembru 2005, § 37.

[36] *Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et*, Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża 11 ta' Mejju 2017.

[37] Ara 691/1999/1, *Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet,* Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003.

[38] "Furthermore, a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive." "In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays

Kopja informali

43. Ġie rikonoxxut f'diversi sentenzi li r-restrizzjonijiet taħt il-Kap. 199 ġew imnebbħa għal skop pubbliku cioè għall-protezzjoni tal-art agrikola, li iktar ma jgħaddi żmien iktar qiegħda ssir skarsa u qiegħda titnaqqar bl-iżvilupp.[39] Għalkemm il-protezzjoni tal-art agrikola għandha ssir wkoll permezz ta' liġijiet ta' pjanar, *policies* u nfurzar effettiv u f'waqtu, il-Kap 199 joffri mezz ieħor għall-konservazzjoni ta' art agrikola li hi essenzjali għall-ambjent, iktar u iktar meta tikkonsidra ċ-ċokon tal-pajjiż, id-densità tal-popolazzjoni, in-nuqqas ta' riżorsi naturali u l-fatt li Malta għandha l-ogħla erosjoni ta' ħamrija fl-UE (ikkalkulata fl-ammont ta' 18% tal-wiċċ kollu agrikolu Malti mill-2018 l'hawn).[40]

44. Huwa għal dawn ir-raġunijiet li l-qrati sostnew li l-miżuri taħt Kap. 199 li jipproteġu l-art agrikola u l-bdiewa u li jirrestrinġu lis-sidien tal-art agrikola milli jitterminaw il-kirja qiegħdin jaqdu skop pubbliku importanti. Tant hu importanti li ġie anke affermat fit-Tieni Kapitolu tal-Kostituzzjoni li l-Istat għandu jħares u jikkonserva l-ambjent u r-riżorsi tiegħu, u jindirizza kull għamla ta' degradazzjoni tal-ambjent f'Malta, inkluż dik tal-arja, l-ilma u l-art.[41] B'hekk it-tieni rekwiżit ġie wkoll sodisfatt.

(ċ) Proporzjonalità

45. Għalkemm huwa minnu li r-restrizzjonijiet taħt il-Kap 199 huma leġittimi peress li ġew imnebbħa għal skop pubbliku, dan m'huwiex suffiċjenti sabiex ma tkunx seħħet leżjoni tal-

Kopja informali

---

a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation." *Amato Gauci v. Malta*, app. no. 47045/06, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 15 ta' Settembru 2009, § 54. Ara wkoll, *Fleri Soler And Camilleri v. Malta*, app. no. 35349/05, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 26 ta' Settembru 2006, § 76.

[39] Ara s-sentenzi 659/2021/1 AJD, *Myriam Chemel et v Avukat tal-Istat et,* Qorti Kostituzzjonali, deċiża 2 ta' Diċembru 2024; 600/21/1 LM, *Carmelo Azzopardi pro et v Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 12 ta' Lulju 2023; 369/21/1 TA, *Gerolamo sive Jimmy Bonavia pro v Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 12 ta' Lulju 2023; 72/2016/1 MH, *Baldacchino Holdings Limited v Avukat Ġenerali sostitwit bl-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 12 ta' Lulju 2023; 133/18 JZM, *J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 23 ta' Novembru 2020.

[40] Għalkemm huwa veru li bl-importazzjoni ta' prodotti agrikoli d-domanda għall-prodotti tintlaħaq, xorta waħda jibqa' l-obbligu fuq l-Istat biex jaċċerta li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq din l-importazzjoni. Huwa importanti wkoll mill-aspett soċjo-ekonomiku li fis-suq ikun hawn prodott Malti sabiex il-konsumatur ma jkollux jiddependi fuq ħxejjex u frott importat minn pajjiżi oħra. (Ara 72/2016/1 MH, *Baldacchino Holdings Limited v Avukat Ġenerali sostitwit bl-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 12 ta' Lulju 2023 § 10).

[41] Fuq il-livell tal-Unjoni Ewropea, ġiet imfassla wkoll il-*common agricultural policy*, bl-istess għan.

ewwel artikolu. Dan għaliex l-Istat huwa obbligat ukoll jilħaq bilanċ xieraq bejn l-esiġenzi u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan huwa magħruf bħala t-test ta' bilanċ u proporzjonalità:

> Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights.
> [omissis]
> The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden.[42]

46. Jekk, b'konsegwenza tal-indħil tal-Istat, l-individwu jiġi sfurzat iġorr piż eċċessiv waħdu, ma jkunx ġie sodisfatt it-test tal-bilanċ u proporzjonalità. Sabiex jiġi ddeterminat jekk l-individwu ġiex mgħobbi b'piż eċċessiv u sproporzjonat, il-qorti trid teżamina l-kondizzjonijiet tal-kirja, l-entità ta' indħil fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, kif ukoll l-eżistenza ta' protezzjonijiet proċedurali li jassiguraw li s-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet propjetarji la jkunu arbitrarji u lanqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew amministrattiva sew mill-prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in konsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[43]

47. Meħud kont ta' dan, il-qorti sejra teżamina d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199, b'riferenza partikolari: (i) għar-relazzjoni lokattizja li ġiet sfurzata fuq ir-rikorrenti; (ii) għall-kondizzjonijiet tal-kirja tal-art u għall-ammont ta' qbiela perċepita; (iii) għall-protezzjonijiet proċedurali disponibbli għas-sidien.

(i) Relazzjoni lokattizja sfurzata

48. Skont ir-raba' artikolu tal-Kap. 199, sid il-kera jeħtieġ l-awtorizzazzjoni tal-Bord sabiex jieħu lura l-pussess tal-art, sakemm dan ma jkunx ġie miftiehem terminu mal-gabilott *a*

[42] *Fleri Soler And Camilleri v. Malta*, app. no. 35349/05, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 26 ta' Settembru 2006, § 68. Ara wkoll, *Saliba v. Malt*a, no. 4251/02, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 8 ta' Novembru 2005, § 37; *James and Others v. the United Kingdom,* app no. 8793/79, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 21 ta' Frar 1986 § 50; *Mellacher and Others v. Austria*, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 19 ta' Diċembru 1989, Series A no. 169, § 48; *Spadea and Scalabrino*, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 28 ta' Settembru 1995, Series A no. 315-B, § 33.
[43] Ara *Immobiliare Saffi v Italja*, app no. 22774/93 § 54, ECHR 1999-V; *Broniowski v. Poland*, app. no. 31443/96, ECHR 2004-V, § 151.

Kopja informali

priori. F'każ li ma jkunx ġie miftiehem terminu *a priori*, m'huwiex leċitu għas-sid biex jilħaq ftehim mal-inkwilin dwar dan fi stadju ulterjuri. Dan għaliex skont l-artikolu 14 tal-Kap 199, l-effetti ta' liem japplikaw meta l-kirja tkun saret bl-operazzjoni tal-liġi u mhux bi ftehim, ma jistgħux jiġu miftiehma termini jew kondizzjonijiet li jipprivaw lill-kerrej minn xi jedd jew benefiċċju li jkun akkwista bil-Kap. 199.

49. Fin-nuqqas ta' ftehim rigward it-terminu tal-kirja, sid il-kera huwa b'hekk meħtieġ li jippreżenta rikors taħt l-artikolu 4 tal-Kap. 199 biex jieħu lura r-raba'. L-artikolu 4(2) jsemmi sitt sitwazzjonijiet fejn talba tas-sid għar-ripreża tal-pussess tar-raba' għandha tintlaqa'. Tnejn minnhom minħabba ħtieġa tas-sid u cioè (a) jekk ir-raba' hija meħtieġa mis-sid jew mill-qraba tiegħu għal skopijiet agrikoli; jew (b) jekk ir-raba' (sakemm ma tkunx saqwija) hija meħtieġa mis-sid għall-bini. L-erbgħa ċirkostanzi l-oħra japplikaw minħabba in-nuqqasijiet tal-kerrej u cioè (ċ) jekk ir-raba' tkun ġiet sullokata jew trasferita b'mod irregolari; (d) jekk l-art ma tkunx qed tinħadem għal ċertu żmien; (e) jekk il-gabilott ikun naqas milli jħallas il-qbiela; jew (f) jekk il-gabilott ma jkunx żamm ir-raba' fi stat tajjeb jew għamel jew ħalla li ssir ħsara fiha.

50. B'hekk hekk kif jingħad mill-Avukat tal-Istat, il-possibilità tar-ripreża tal-art teżisti u ma jistax jingħad li l-Kap. 199 jipprovdi għar-rilokazzjoni indefinita tat-titolu ta' qbiela. Għal din ir-raġuni, il-qorti ma tistax tikkondividi l-pretensjoni tar-rikorrenti li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 jagħmilha impossibbli għas-sid tar-raba' biex jieħu lura l-pussess tal-art tiegħu. Li kieku kien hekk, ma kienx ikun possibbli għalihom biex jerġgħu jieħu l-pussess tal-Art kif għamlu fit-13 ta' Frar 2023.

51. Però għalkemm l-artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi lista ta' ċirkostanzi meta sid l-art agrikola jista' jitlob ir-ripreża tal-art, din il-lista hija waħda riġida u ma toffrix wisq possibilitajiet li l-art tittieħed lura jekk wieħed jeskludi nuqqas min-naħa tal-bidwi. Infatti jekk sid l-art m'huwiex bidwi jew jekk l-art mhix tajba għall-iżvilupp, ma jistax jieħu r-raba' lura sakemm il-kerrej joqgħod attent li jħares il-kondizzjonijiet fil-liġi.

52. Apparti minn hekk il-prova li trid issir meta s-sid jitlob biex jieħu lura l-art hija rigoruża ferm u minħabba r-*ratio legis* tal-Kap. 199, huwa diffiċli ferm għas-sid biex jirnexxi fit-talba tiegħu. Huwa veru li r-rikorrenti rnexxew fit-talba tagħhom quddiem il-Bord, iżda dan kien biss minħabba l-fatt li l-gabilott ikkawża ħsarat jew ħalla li jiġu kkawżati ħsarat fil-ħitan tas-sejjieħ, fil-kmamar, fis-soqfa u l-ħitan tar-razzett, il-ġardina, il-kamra fl-ewwel

Kopja informali

ħabel raba' u fil-maqjel. B'konsegwenza tan-nuqqasijiet tal-inkwilin, ir-rikorrenti ser ikollhom jagħmlu diversi spejjeż fil-proprjetà tagħhom, li naqset ukoll fil-valur minħabba l-istat ta' manutenzjoni u riparazzjoni li ħalla l-Art fiha.

53. Wieħed ma jridx jinsa wkoll li t-tifsira wiesgħa tal-kelma 'kerrej' u 'membru tal-familja' taħt il-Kap. 199 iwassal sabiex persuni differenti jkunu intitolati sabiex ikomplu jgawdu l-kirja. Dan ikompli jżid l-inċertezza tas-sid l-art agrikola rigward meta seta' jerġa' jieħu lura l-pussess tar-raba'.[44] B'hekk, filwaqt li huwa minnu li r-rikorrenti kellhom id-dritt li jmorru quddiem il-Bord, kif effettivament għamlu, it-tali dritt kellu l-limitazzjonijiet tiegħu u l-possibilità ta' ripreża tar-raba kienet soġġetta għal test riġidu. Konsegwentement, għal diversi snin ir-rikorrenti xorta waħda ma setgħux jutilizzaw il-proprjetà tagħhom kif xtaqu huma.

(ii) Il-kondizzjonijiet tal-kirja tal-Fond u l-ammont ta' kera perċepita

54. Għandu jiġi nnotat li l-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-fatt li l-liġi tippermetti lis-sid jieħu lura l-pussess tar-raba' biss fiċ-ċirkostanzi taħt ir-raba' artikolu tal-Kap. 199 ma tikkostitwixxix fattur determinanti sabiex jiġi ddeterminat jekk hemmx leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu għaliex it-tali restrizzjonijiet huma neċessarji għall-protezzjoni tas-settur agrikolu tal-pajjiż. Il-kwistjoni hija però dwar jekk sid il-kera huwiex jirċievi kera xierqa u proporzjonata għat-tali restrizzjonijiet, għaliex huwa b'kera xierqa li jista' jintlaħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess ta' sid il-kera biex ma jġorrx il-piż kollu hu.

55. Qabel ma daħal fis-seħħ l-Att Numru XXII tal-2022, l-artikolu 3(2)(ċ) tal-Kap 199 kien jipprovdi li sid l-art agrikola li ma kienx laħaq ftehim *a priori* mal-gabilott rigward il-kondizzjonijiet lokattizji, ried jakkwista l-approvazzjoni tal-Bord biex ikun jista' jibdel il-kondizzjonijiet lokattizji. Il-Bord ma setax jilqa' din it-talba jekk "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

[44] Ara s-sentenzi 659/2021/1 AJD, *Myriam Chemel et v Avukat tal-Istat et,* Qorti Kostituzzjonali, deċiża 2 ta' Diċembru 2024; 600/21/1 LM, *Carmelo Azzopardi pro et v Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 12 ta' Lulju 2023; 369/21/1 TA, *Gerolamo sive Jimmy Bonavia pro v Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 12 ta' Lulju 2023; 72/2016/1 MH, *Baldacchino Holdings Limited v Avukat Ġenerali sostitwit bl-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 12 ta' Lulju 2023; 133/18 JZM, *J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 23 ta' Novembru 2020.

Kopja informali

profondità medja tal-ħamrija, tan-natura tal-art ta' taħt il-ħamrija, tad-direzzjoni li fiha r-raba' mżerżaq ikun qiegħed faċċata, tal-aċċessibilità għat-triq u d-distanza tiegħu mill-eqreb raħal."[45]

56. Huwa minnu li, kif jargumenta l-Avukat tal-Istat, il-kontroll tal-kiri tar-raba' huwa inqas drastiku minn dak tal-kirjiet ta' fondi urbani, speċjalment għaliex, qabel l-emendi, il-Kap. 199 ma kien jimponi l-ebda indiċi jew formola matematika li torbot lill-Bord meta jiġi biex jistabbilixxi rata ta' kera ogħla. Però, minkejja l-fatt li dan l-artikolu seta' teoretikament jipprovdi għal żieda msejsa fuq is-suq miftuħ, ir-realtà kienet ferm differenti.[46]

57. L-ewwel nett, l-eżerċizzju li jissemma fl-artikolu 3(2)(ċ) tal-Kap 199 ma kienx wieħed faċli għaliex ma jeżisti l-ebda reġistru li fih jiġu rreġistrati kirjiet ta' għelieqi biex sid l-art agrikola jkun jista' jipprova li l-kondizzjonijiet li qiegħed jitlob lill-Bord jistabbilixxi huma bħal dawk li jeżistu f'għelieqi paragunabbli fl-istess parti tal-Gżira. It-tieni nett, l-eżerċizzju ma jista' joffri l-ebda soljev meta l-għelieqi paragunabbli huma wkoll soġġetti għal kirjiet ikkontrollati jew għall-kirjiet tal-Gvern (li huma wkoll soġġetti għal kera baxxa u kondizzjonijiet sfavorevoli).[47]

58. Apparti minn hekk huwa wkoll magħruf li l-Bord huwa normalment ferm konservattiv meta tintalab żieda fil-qbiela. B'hekk, m'huwiex preċiż dak li jgħid l-Avukat tal-Istat li ż-żieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera riċentement u mhux soġġett għal kirja qadima jew kirja tal-Gvern, u dan forsi jfisser għala fil-prassi ż-żidiet fil-qbiela li jingħataw mill-Bord ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.

59. Fl-aħħar nett, irrispettivament miċ-ċirkostanzi tal-każ (inkluż *inter alia*, il-valur tar-raba' fis-suq u l-mezzi tal-kerrej) f'perjodu partikolari, u aktar u aktar, irrispettivament mix-xewqa tal-propjetarji tar-raba' stess, il-Bord ma setax jaċċetta kundizzjonijiet oħra li ma kienux ekwi għal kondizzjonijiet f'għelieqi paragunabbli. Huwa minnu li l-Att XXII tal-

[45] L-artikolu 3(2)(ċ) tal-Kap 199.
[46] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat f'paġni 188-203.
[47] Ara s-sentenzi 659/2021/1 AJD, *Myriam Chemel et v Avukat tal-Istat et,* Qorti Kostituzzjonali, deċiża 2 ta' Diċembru 2024; 600/21/1 LM, *Carmelo Azzopardi pro et v Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 12 ta' Lulju 2023; 369/21/1 TA, *Gerolamo sive Jimmy Bonavia pro v Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 12 ta' Lulju 2023; 72/2016/1 MH, *Baldacchino Holdings Limited v Avukat Ġenerali sostitwit bl-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 12 ta' Lulju 2023; 133/18 JZM, *J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 23 ta' Novembru 2020.

Kopja informali

2022, minkejja li emenda l-artikolu 3 tal-Kap 199, xorta impona numru ta' kondizzjonijiet fuq il-valur lokattizju tar-raba' li jista' jiġi stabbilit mill-Bord, iżda t-tali kondizzjonijiet huma aktar kurrenti, flessibbli u jagħtu wkoll għal reviżjoni tal-kera maż-żmien, kuntrarjament għal dak li kien jipprovdi dan l-artikolu qabel l-emendi. Jirriżulta għalhekk ferm ċar li minkejja li l-liġi kienet tagħti l-possibilità li jinbidlu l-kondizzjonijiet tal-kirja, din il-possibilità kienet xorta waħda limitata b'kundizzjonijiet rigorużi illi ma tawx lill-propjetarji d-dritt li jużaw l-art li tappartjeni lilhom fil-potenzjal sħiħ tagħha.[48]

60. Minn eżaminazzjoni tal-atti proċesswali joħroġ li l-kera li kienu jirċievu r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienet tammonta għal persentaġġ minuri ta' dak li setgħu jirċievu, li kieku ma kienx għall-indħil tal-Istat:-[49]

Sena	Valur Lokattizju (€)	Kera Attwali (€)	Persentaġġ (%)
1987	1312.00	58.23	4.44
1988	1312.00	58.23	4.44
1989	1312.00	58.23	4.44
1990	1312.00	58.23	4.44
1991	1312.00	58.23	4.44
1992	2151.00	58.23	2.71
1993	2151.00	58.23	2.71
1994	2151.00	58.23	2.71
1995	2151.00	58.23	2.71
1996	2151.00	58.23	2.71
1997	3842.00	58.23	1.52
1998	3842.00	58.23	1.52
1999	3842.00	58.23	1.52
2000	3842.00	58.23	1.52
2001	3842.00	58.23	1.52
2002	5144.00	58.23	1.13
2003	5144.00	58.23	1.13
2004	5144.00	58.23	1.13
2005	5144.00	58.23	1.13
2006	5144.00	58.23	1.13
2007	8112.00	58.23	0.72
2008	8112.00	58.23	0.72
2009	8112.00	58.23	0.72

[48] Ara 659/2021/1 AJD, *Myriam Chemel et v. Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 2 ta' Diċembru 2024.
[49] Ara r-rapport tal-perit tekniku Konrad Xuereb datat l-14 ta' Mejju 2024, f'paġni 122-182.

Kopja informali

2010	8112.00	58.23	0.72
2011	8112.00	58.23	0.72
2012	7708.00	58.23	0.76
2013	7708.00	58.23	0.76
2014	7708.00	58.23	0.76
2015	7708.00	58.23	0.76
2016	7708.00	58.23	0.76
2017	11,129.00	58.23	0.52
2018	11,129.00	58.23	0.52
2019	11,129.00	58.23	0.52
2020	11,129.00	58.23	0.52
2021	11,129.00	58.23	0.52
2022	14,237.00	58.23	0.41

61. Għalkemm, meta l-miżura tkun ittieħdet għal skop pubbliku, il-kumpens għall-interferenza tal-Istat mhux bilfors għandu jammonta għall-valur lokattizju tal-proprjetà, intqal ukoll mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem:-

> Nevertheless this may not lead to results which are manifestly unreasonable such as amounts of rent allowing only a minimum profit.[50]

62. Jirriżulta għalhekk sproporzjon bejn il-kera li kienu intitolati għaliha r-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom, u dik li setgħu jirċievu. Dan ifisser li r-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom ġew imċaħħda mill-użu, ġodiment, u l-kontroll tal-proprjetà tagħhom, b'kera li ma kinitx reali u ġusta, u b'possibilità minima biex jerġgħu jieħdu lura l-proprjetà tagħhom.

(iii) Il-protezzjonijiet proċedurali disponibbli għas-sidien

63. Huwa minnu li l-liġi kienet tagħti diskrezzjoni pjuttost wiesgħa lill-Bord meta jiffissa l-awment fil-kera. Però wieħed irid iħares ukoll lejn il-mod kif il-liġi kienet tiġi applikata u interpretata. Għar-raġunijiet li ġew spjegati qabel, l-applikazzjoni ta' din il-liġi ma kinitx twassal għal rimedju effettiv għas-sid sabiex dan jiġi assikurat kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u r-restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu. B'hekk anke li kieku r-rikorrenti ressqu talba għall-awment fil-qbiela quddiem il-Bord, xorta waħda kien jibqa' fatt li l-ammont li seta' jiffissa l-Bord kien baxx ħafna meta mqabbel mal-valur lokattizju tal-art fis-suq ħieles.

[50] *Amato Gauci v Malta*, app no 47045/2006, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 15 ta' Diċembru 2009.

Kopja informali

64. Hekk kif jingħad fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet *Amato Gauci v Malta*:-[51]

> the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of.

65. Għalhekk m'huwiex suffiċjenti li l-liġi tagħti diskrezzjoni wiesgħa, jekk il-prassi tal-Bord (anke minħabba r-realtajiet tas-sitwazzjoni), hija konservattiva u ma toffrix rimedju effettiv u adegwat għas-sidien. Jekk l-interpretazzjoni u applikazzjoni tal-liġi twassal sabiex jiġi mqiegħed piż sproporzjonat fuq is-sidien xorta tkun irriżultat leżjoni tad-dritt fundamentali għall-protezzjoni tal-proprjetà privata tagħhom.

Konklużjoni

66. Fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti tqis li l-intervent leġislattiv li wassal biex ir-rikorrenti jibqgħu taħt kontrolli leġislattivi kemm fir-rigward tal-introjtu li setgħu jirċievu huma u l-predeċessuri tagħhom mill-kirja tal-Art, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-Art, jammontaw għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti għall-protezzjoni tal-proprjetà privata tagħhom. Ir-rikorrenti bħala sidien ġew mistennija li jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali bil-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew megħjuna mill-Istat biex jagħmlu dan. L-Istat naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, u għarfien dwar meta setgħu jeħduha lura, b'mod li sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022, inħoloq żbilanċ u piż eċċessiv u sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa waħda u l-interessi ġenerali min-naħa l-oħra.

L-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

Sottomissjonijiet tal-Partijiet

67. Skont ir-rikorrenti, peress li huma ma setgħux jirrikorru quddiem il-Bord biex iżidu l-qbiela b'mod ekwu u ġust u ma setgħux jakkwistaw ir-ripreża tal-art qabel l-2023, huma kienu sprovvisti minn rimedju effettiv. Għal din ir-raġuni, huma jargumentaw li seħħet

[51] Ibid, § 58.

Kopja informali

vjolazzjoni tal-jedd tas-smiegħ xieraq previst fl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u fis-sitt artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea.

68. Min-naħa l-oħra l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-kunċett ta' smiegħ xieraq ma jdurx mal-liġi sostantiva, jew mal-prinċipji tal-erminewtika legali iżda huwa marbut mal-'procedural fairness' tal-kawża. Għalkemm huwa minnu li l-individwu huwa intitolat għall-aċċess ta' qorti jew ta' tribunal independenti u imparzjali, dan ma jsarrafx ruħu fid-dritt li s-sid jakkwista r-riżultat li jixtieq u dan għaliex il-protezzjoni hija sempliċiment proċedurali u m'hijiex waħda sostantiva. Peress li mkien ma jirriżulta li kien hemm xi nuqqas proċedurali, l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u s-sitt artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea ma ġewx leżi.

69. Huwa jżid li d-dritt ta' smiegħ xieraq ġeneralment jiġi miksur meta: (i) ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) is-smigħ jissokta fl-assenza tal- parti fil-kawża; (iv) parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (*audi alteram partem*) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq.

Analiżi tal-Qorti

70. Għal dak li jirrigwarda l-ilment relatat ma' allegat ksur tal-Artikoli 39 tal-Kostituzzjoni u 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, fis-sentenza *J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et,*[52] li ġiet affermata f'sentenzi aktar riċenti,[53] il-Qorti Kostituzzjonali 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,

[52] Ara 133/18 JZM, *J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 23 ta' Novembru 2020.

[53] Ara s-sentenzi 659/2021/1 AJD, *Myriam Chemel et v Avukat tal-Istat et,* Qorti Kostituzzjonali, deċiża 2 ta' Diċembru 2024; 600/21/1 LM, *Carmelo Azzopardi pro et v Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 12 ta' Lulju 2023; 369/21/1 TA, *Gerolamo sive Jimmy Bonavia pro v Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 12 ta' Lulju 2023; 72/2016/1 MH, *Baldacchino Holdings Limited v Avukat Ġenerali sostitwit bl-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 12 ta' Lulju 2023.

Kopja informali

> 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.

Il-likwidazzjoni tad-danni

71. Ingħad mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, li d-danni likwidati għal-leżjoni ta' dritt fundamentali għandhom ipoġġu lir-rikorrent, kemm jista' jkun, fil-pożizzjoni li kien ikun fiha li kieku t-tali leżjoni ma seħħitx.[54]

72. F'dan il-każ, ir-rikorrenti straħu fuq ir-rapport peritali tal-perit Konrad Xuereb li llikwida l-kumpens għal bejn is-snin 1987 u 2022 (cioè meta ġie promulgat l-Att XXII tal-2022) u ma ppreżentaw l-ebda prova rigward il-valur lokattizju tal-Art qabel 1987. Għalhekk, il-qorti sejra tillikwida l-kumpens dovut għal bejn is-snin 1987 u 2022.

73. Jirriżulta li l-art kienet preċedentament ta' Giuseppe Borg u Antonio Aquilina (u l-eredi rispettivi tagħhom) u r-rikorrenti akkwistaw l-Art wara l-mewt tal-predeċessuri tagħhom. Madanakollu, dan m'għandu jkollu l-ebda impatt fuq id-danni li għandhom jiġu likwidati. Dan għaliex il-ġurisprudenza tippermetti lill-eredi jagħmlu ilment anke għall-perjodu ta' żmien fejn il-proprjetà kienet tappartjeni lill-mejjet jew mejta, peress li bħala eredi huma meqjusa li daħlu fiż-żarbun legali tiegħu jew tagħhom.[55]

74. Meħud kont tar-rapport peritali tal-Perit Konrad Xuereb, id-differenza bejn il-kera li rċevew ir-rikorrenti bejn 1987 sa 2022, u dik li setgħu jirċievu fis-suq miftuħ, hija s-segwenti:-[56]

Sena	Valur Lokattizju (€)	Kera Attwali (€)	Differenza (€)
1987	1312.00	58.23	1253.77
1988	1312.00	58.23	1253.77
1989	1312.00	58.23	1253.77
1990	1312.00	58.23	1253.77
1991	1312.00	58.23	1253.77
1992	2151.00	58.23	2092.77
1993	2151.00	58.23	2092.77

[54] Ara *Kingsley v the United Kingdom* [GC], no. 35605/97, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ECHR 2002-IV, § 40; *Marshall and Others v Malta*, app. no. 79177/16, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 11 ta' Frar 2020.
[55] 62/2020, *Rita Falzon v. Dun Saverin Cutajar et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 30 ta' Marzu 2022.
[56] Ara r-rapport tal-perit tekniku Konrad Xuereb datat l-14 ta' Mejju 2024, f'paġni 122-182.

Kopja informali

1994	2151.00	58.23	2092.77
1995	2151.00	58.23	2092.77
1996	2151.00	58.23	2092.77
1997	3842.00	58.23	3783.77
1998	3842.00	58.23	3783.77
1999	3842.00	58.23	3783.77
2000	3842.00	58.23	3783.77
2001	3842.00	58.23	3783.77
2002	5144.00	58.23	5085.77
2003	5144.00	58.23	5085.77
2004	5144.00	58.23	5085.77
2005	5144.00	58.23	5085.77
2006	5144.00	58.23	5085.77
2007	8112.00	58.23	8053.77
2008	8112.00	58.23	8053.77
2009	8112.00	58.23	8053.77
2010	8112.00	58.23	8053.77
2011	8112.00	58.23	8053.77
2012	7708.00	58.23	7649.77
2013	7708.00	58.23	7649.77
2014	7708.00	58.23	7649.77
2015	7708.00	58.23	7649.77
2016	7708.00	58.23	7649.77
2017	11,129.00	58.23	11,070.77
2018	11,129.00	58.23	11,070.77
2019	11,129.00	58.23	11,070.77
2020	11,129.00	58.23	11,070.77
2021	11,129.00	58.23	11,070.77
2022	14,237.00	58.23	14,178.77
		Total:-	**209,130.72**

Kopja informali

75. Kif intqal mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, minn din il-figura għandu jitnaqqas 30% minħabba l-iskop pubbliku tal-miżura, cioè l-protezzjoni tas-settur agrikolu. Jitnaqqas ukoll 20% fid-dawl tal-fatt li l-Art ma kienx ser ikun neċessarjament mikri matul il-perjodu sħiħ li kieku ma kienx għall-miżura tal-Istat.[57]

76. F'kawżi bħat-tali (cioè msejsa fuq l-Kap. 199), ta' spiss isir it-tnaqqis ta' 45%-50% minflok ta' 20% minħabba l-inċertezza li s-sid kien ser jirnexxielu jikri l-Art għall-perjodu kollu

[57] *Cauchi vs Malta*, app. no. 14013/19, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 25 ta' Marzu 2021, § 101 – 104.

rilevanti bil-valur lokattizju li jkun ta l-perit tekniku – speċjalment meta l-art tkun bagħli u f'partijiet minnha jkun hemm il-blat. Madanakollu, fil-każ preżenti, il-qorti tinnota li hemm diversi ambjenti strutturali (bħar-razzett) li jiddistingwu l-każ preżenti minn oħrajn, u li diġà saru diversi deduzzjonijiet min-naħa tal-perit tekniku, abbażi tad-diversi aspetti tal-Art in kwistjoni. Huwa ħadem ir-rata lokattizja tal-Art fuq il-figura ta' 1%, li m'hijiex figura daqstant ġeneruża daqs kemm ingħataw mill-periti tekniċi fis-sentenzi preċedenti, u infatti tikkonsisti f'rata anqas ġeneruża minn dik li jistabbilixxi l-Kap. 199 wara l-emendi tal-Att XXII tal-2022. Għalhekk, fil-fehma tal-qorti, fil-każ preżenti għandu jsir it-tnaqqis ulterjuri ta' 40% minflok.

77. B'hekk wara li jitnaqqas l-ammont totali ta' 70% mis-somma ta' €209,130.72, id-danni pekunjarji jammontaw għal **€62,739.22**.

78. F'*Cauchi vs Malta*, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kienet applikat żieda ta' 5% fuq is-somma likwidata sabiex tikkumpensa lir-rikorrenti għat-telf fil-valur tas-somma likwidata matul iż-żmien.[58] Madanakollu t-tali prassi ma ġietx addottata minn dawn il-qrati, li sostnew li l-figuri mressqa mill-periti tekniċi diġà jieħdu kont taż-żieda fl-inflazzjoni. Barra minn hekk, it-tali awment m'huwiex meqjus ġustifikat meta wieħed jikkonsidra li s-sidien ser ikunu qed igawdu minn benefiċċju sostanzjali u dan peress li m'humiex meħtieġa li jħallsu taxxa fuq il-kumpens li jirċievu għall-ksur tad-drittijiet fundamentali, iżda li kieku kienu qed jikru fuq is-suq miftuħ kien ser ikollhom iħallsu t-taxxa fuq il-qliegħ tagħhom.[59] B'hekk il-qorti mhix ser tordna t-tali interessi fuq is-somma likwidata.

Danni non-pekunjarji jew morali

79. Skont il-ġurisprudenza, id-danni morali, kuntrarjament għal dawk pekunjarji, ma jintirtux, għaliex dawn intiżi biex jikkumpensaw lill-vittma għat-tbatija morali li tkun sofriet minħabba leżjoni li tkun ġiet ddikjarata mill-qorti.[60] Ir-rikorrenti bdew isofru danni morali meta kienu kollha wirtu sehemhom fl-Art, u b'hekk mis-sena 2011.

Kopja informali

[58] Ibid, § 107.
[59] 68/18/1AF, *Benjamin Testa et vs l-Awtorità tad-Djar et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 30 ta' Ġunju 2021.
[60] Ara fost oħrajn, 167/20/1 FDP, *Mary Fatima Vassallo et vs Maria Dolores Darmanin u l-Avukat tal-Istat*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 17 ta' Ġunju 2024.

80. Meħud kont ta' dan u tal-quantum tal-kumpens ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta,[61] il-qorti ser tillikwida *arbitrio boni viri* bħala danni non-pekunjarji, jew morali, is-somma ta' **€5500**, cioè €500 għal kull 11-il sena ta' leżjoni (bejn is-snin 2011 u 2022).

Parti deċiżiva

81. Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti qiegħda:

a. tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u l-ħames eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, tilqa' r-raba eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, u tiċħad il-komplament tal-eċċezzjonijiet;
b. tiċħad l-ewwel talba;
c. tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossià tal-Art, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);
d. tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tar-rikorrenti billi tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' €62,739.22 u d-danni non-pekunjarji jew morali, fis-somma ta' €5500, li b'kollox jammontaw għal **€68,239.22**; tiddikjara u tiddeċiedi li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom b'konsegwenza tal-operat tal-Kap. 199; u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess danni u kumpens fl-ammont ta' **€68,239.22**, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Henri Mizzi
Imħallef

[61] Ara, fost oħrajn, 36/18, *Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 23 ta' Novembru 2020.

Kopja informali

Tristan Duca
Deputat Reġistratur

Kopja informali