QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 30 ta' Jannar 2025

Kawza Numru: 2
Rikors Numru: 682/2021 JVC

Ballut Blocks Services Limited (C-8360)

vs

1. **L-Avukat tal-Istat;**

2. **Edward Sammut (ID 113167M)**

3. **Victoria Sammut (ID 461869M) ghal kull interess li jista' jkollha**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tas-socjeta' rikorrenti Ballut Blocks Services Limited (C-8360) li jaqra kif isegwi:

'1. Illi s-soċjeta' rikorrenti hija proprjetarja ta' tliet porzjonijiet raba', immarkati bħala "80a", "80b" u "80c" hekk kif indikati fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala Dok. "ES1", li flimkien għandhom kejl ta' tnax-il elf, sitt mija u sebgħa u erbgħin metri kwadri (12,647m2), kollha ġewwa territorju magħruf bħala "Ta' Fomm ir-Riħ", liema tliet porzjonijiet raba' huma magħrufa bħala "L-Imġarr ta' Ġewwa", "Ta' Landar/Wilġa" u "Ta' Rdum Pellegrin", liema tliet porzjonijiet ta' raba' jagħmlu parti minn territorju akbar di proprjeta' tas-soċjeta' esponenti, u huma murija fuq l-annessa pjanta markata Dokument 'BBS1';

2. Illi dawn it-tliet porzjonijiet raba' huma mikrija lill-intimat Edward Sammut bil-qbiela ta' erbgħa u għoxrin euro (€24.00) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu, bil-quddiem;

3. Illi l-intimata Victoria Sammut hija mart l-intimat Edward Sammut u qed tiġi ċitata in ġudizzju għal kull interess li jista' jkollha bħala komparteċipi fil-komunjoni tal-akkwisti flimkien ma' żewġha;

4. Illi ġaladarba t-titolu ta' lokazzjoni li għandu l-intimat Edward Sammut huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss circa €24.00 fis-sena, ċertament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tas-soċjeta'

esponenti bħala sid l-għalqa u l-intimat Edward Sammut bħala gabillott tal-istess għalqa;

6. Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jiġi awtorizzat, jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba' biss jekk tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, is-sid huwa għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi mġiegħel illi jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan għad illi tali proroga tkun qed isseħħ kontra l-volonta' tas-sid innifsu;

7. Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi għall-varjazzjoni jew għall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluż iżda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-każ li tkun tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija, is-sid ikollu effettivament jissokkombi għall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ;

8. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 24 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkomina s-sanzjoni tan-nullita' fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja li biha ħwejġu jkunu mgħobbija;

9. Illi, għalhekk id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 qegħdin iċaħħdu lis-soċjeta' esponenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tiegħu b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tas-soċjeta' esponenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

10. Illi inoltre d-drittijiet tas-soċjeta' esponenti qed jiġu leżi wkoll billi d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta' tas-soċjeta' esponenti liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sporporzjonat li qed jitgħabba bih is-soċjeta' esponenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat;

11. Illi apparti dan kollu l-liġi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx għall-gabbellaġġ tal-qbiela tar-raba' waqt li fondi oħra ossia proprjeta' immobbiljari oħra l-kirijiet tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995 jistgħu jiġu terminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti;

12. Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta s-soċjeta' esponenti ma jista' qatt jittermina l-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjeta' mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lil uliedhom u/jew lin-nies li jiġu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi s-soċjeta' esponenti huwa kostrett ikompli jirċievi l-qbiela irriżorja ta' ċirca €24.00 fis-sena;

13. Illi kull awment li jista' talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irriżorju u ma jikkombaċjax mal-valur lokatizju tal-għalqa fis-suq;

14. Illi s-soċjeta' esponenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

15. Illi dan kollu ġia determinat fil-kawżi *Amato Gauci v. Malta* no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u *Lindheim and others v. Norway* nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u *Zammit and Attard Cassar v. Malta* applikazzjoni, nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;

16. Illi ġaladarba s-soċjeta' esponenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'*Beyeler v. Italy* nru. 33202/96, *J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom* [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż f'*Almeida Ferreira and Melo Ferceira v. Portugal* nru. 41696/07 §27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010;

17. Illi żgur ma jistax jiġi implikat illi s-soċjeta' esponenti rrinunzja għad-dritt tiegħu biex hu jirċievi kera ġusta għall-fond tiegħu stante li ilu jipprova jiżgombra lill-inkwilini imma dan huwa mpossibbli;

18. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tagħhom 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 bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni Ewropea (vide *Hutten-Czapsha v. Poland* [GC], nru. 35014/97, §§160-161, ECHR 2006-VIII *Bitto and Others v. Slovakia,* nru. 30255/09, §101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, *s.r.o. and Others* §108);

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

20. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li s-soċjeta' esponenti għandu jirċievi 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 Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjeta' immobiljari u oħra ossia bejn fondi urbani għax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummerċjali li għalqa imma xorta fond urban u għalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża *Amato Gauci v. Malta* – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u *Zammit and Attard Cassar v. Malta* deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Ewropea tad-

Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u fejn ġie deċiż impost kirja unilaterali għal perjodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin oriġinali mingħajr ebda limitu u mingħajr ma pprovditilhom kera ġusta u ekwa u għalhekk fiċ-ċirkostanzi huma għandhom jirċievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-iżgumbrament mill-fond stante l-piż żejjed lis-soċjeta' esponenti qed jerfa' minħabba leġiżlazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn l-inkwilin u dawk tas-sid;

21. Illi l-fondatezza ta' tali vjolazzjoni fil-mertu ġiet reċentament konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet *J&C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et* (Rikors Numru 133/18 deċ. 23/11/2020).

Għaldaqstant is-soċjeta' esponenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:-

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod partikolari iżda mhux biss l-Artikoli 3, 4 u 14, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Edward Sammut u lil martu Victoria Sammut, għal kull interess li jista' jkollha, fuq tliet porzjonijiet raba', mmarkati bħala "80a", "80b" u "80c", hekk kif indikati fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala Dok. "ES1", li flimkien għandhom kejl ta' tnax-il elf, sitt mija u sebgħa u erbgħin metri kwadri (12,647m2), kollha ġewwa territorju magħruf bħala "Ta' Fomm ir-Riħ", liema tliet porzjonijiet raba' huma magħrufa bħala "L-Imġarr ta' Ġewwa", "Ta' Landar/Wilġa" u "ta' Rdum Pellegrin", liema tliet porzjonijiet ta' raba' jagħmlu parti minn territorju akbar di proprjeta' tas-soċjeta' esponenti,

u huma murija fuq l-annessa pjanta markata Dokument "BBS1", di proprjeta' tas-soċjeta' esponenti u jpoġġu lill-istess soċjeta' esponenti f'impossibilita' li tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjeta';

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' esponenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha konsistenti kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtih ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripreża territorju *de quo*;

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew minn minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mis-soċjeta' esponenti b'konsegwenza tal-operat tal-Att XVI tal-1967 ossia tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta li ma ħolqux bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid 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-Konvenzjoni Ewropeja;

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mis-soċjeta' esponenti ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali sal-effettiv pagament.'

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandha (i) ġġib prova rigwardanti t-titolu tagħha fuq l-art in kwistjoni, inkluż meta saret sidt tal-istess (ii) iġġib prova tar-relazzjoni lokatizja bejna u bejn l-intimati Sammut;

2. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

3. Illi l-analiżi ta' din il-Qorti fuq rigwardx hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali trid tittieħed minn ottika tas-sitwazzjoni soċjo-ekonomika u agrarja;

4. **Illi b'referenza għall-ewwel talba tar-rikorrent**, din mihijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmila mpossibbli għall-istess li jieħu lura l-għalqa, infatti l-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġedix. Di piu' għadu ma huwix ċar jekk ir-rikorrenti irrikorritx għall-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' sabiex jitlob il-kirja ma tiġġedidx;

5. Illi b'referenza **għat-tieni talba,** sa fejn it-talba tinsab mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din ma għandhiex tintlaqa' u dan stante li ai termini tal-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din

tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Illi l-artikolu 37 m'għandux japplika f'każijiet fejn l-aħħar mill-aħħar il-fatti ma jirrelatawx ma deprivazzjoni ta' titolu;

6. Illi b'hekk, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jmurx kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfitx għalkollox il-jeddijiet tagħha fuq il-ġid inkwistjoni, tant hu hekk, li l-artikolu 4 tal-Kap 199 isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob il-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu;
7. 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;

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

9. Illi żgur ma jistax jingħad li ma hemmx interess pubbliku sabiex raba' tibqa' tinħadem;

10. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva 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;

11. Tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralita' tal-każijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta s-smigħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (audi alterem partern) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-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;

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

13. Illi kif ġie rikonoxxut fis-sentenza mogħtija **mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili mill-Onor. Imħ. Lawrence Mintoff fl-ismijiet, Vincenza sive Sina Magro ET vs l-Avukat tal-iStat ET** il-Kapitolu 199 joffri rimedju effettiv;

14. Illi b'referenza **għat-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet,** ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu dawn it-talbiet, iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, din l-Onorabbli Qorti żgur m'għandhiex tikkunsidra tagħti xi imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors, jekk ikun il-każ, u dan inlinea mal-prinċipju *in illiquidis non fit mora;*

15. Illi l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin u għalhekk ma jista' jingħata l-ebda kumpens abbażi tal-istess;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, l-esponenet umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kollha kontra tiegħu.'

Rat ir-risposta tal-intimati Edward u Victoria konjugi Sammut li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet huma intempestivi kwantu illi s-socjeta' rikorrenti qatt ma kelmet jew avvicinat lill-esponenti sabiex huma jivvakaw ir-raba' lilhom mikri. Illi inoltre dawn huma l-uniku proċeduri li l-esponenti kienu rinfaccjati bihom dwar ir-raba lilhom imqabbel;

2. Illi l-esponenti ilu snin bir-raba imqabbel lilu, liema raba addirittura kien imqabbel lin-nannu tal-esponenti u dana ferm u ferm qabel mas-socjeta' rikorrenti xtrat ir-raba msemmi. Isegwi ghalhekk li meta s-socjeta' rikorrenti xtrat dan ir-raba kienet taf bit-titolu tal-inkwilinat koncess lill-esponent fost ohrajn;

3. Illi r-raba'n kwistjoni jinhadem minn l-esponenti u huma juzaw il-prodott tal-ghelieqi kif ser jirrizulta ampjament waqt il-gbir tal-provi;

4. Illi l-Qorti ghandha ghalhekk twiezen u tikkonsidra wkoll il-fatt li l-esponenti li huwa bidwi, jithalla jikkultiva r-raba 'n kwistjoni u dana a kuntrarju ta' dak li fi hsiebha taghmel is-socjeta' rikorrenti u cioe li tispekula r-raba 'n kwistjoni;

5. Illi inoltre l-Kap 199 jipprovdi ampjament ghas-sid jekk ikun hemm x'allegat ksur tal-kirja u mhux minnu li ghalhekk u per konsegwenza li r-rikorrenti qed isofru minn xi lezjoni tad-dritt taghhom taht il-Kostituzjoni ta' Malta;

6. Illi l-eccipjenti ma' kkagunaw ebda danni lir-rikorrenti u kwindi m'ghandhomx jigu kkundannati ihalsu ebda danni;

7. Illi t-talba ghar-ripreza tal-fond ghandha tigi michuda stante li l-esponenti ma' kisru ebda kundizzjoni tal-kirja u jahdmu r-raba 'n kwistjoni;

8. Salv eccezzjoni ulterjuri.

Bl-ispejjez.'

Rat l-affidavits, xhieda, pjanti, kuntratti, ritratti minn fuq google maps, ritratti ohra, ricevuti, ftehim b'kundizzjonijiet tal-qbiela tar-raba' f'Fomm ir-Rih, limiti tal-Imgarr, Malta, kopja tal-ktieb tar-registrazzjoni tal-biedja fuq bazi 'part-time', kopja ta' 'membership' fl-ghaqda trobbija tan-nahal u ghasel Malti, kopji ta' 'voucher' mill-Malta Food Agency, kopja ta' 'census of agriculture 2020' ippublikat mill-Ufficju Nazzjonali tal-Istatistika ta' Malta, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' Frar, 2022 Dr. Massimo Vella talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju ta' tliet porzjonijiet raba' indikati fl-ewwel premessa tar-rikors guramentat minn 1987 u kull 5 snin sat-22 ta' Ottubru, 2021, rat li Dr. Bernice Saliba ghall-Avukat tal-Istat u Dr Edward Gatt ghall-intimati Sammut irrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Michael Lanfranco;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco prezentat fl-atti nhar il-11 ta' Mejju, 2022 u mahluf nhar it-3 ta' Awwissu, 2022 a fol. 64 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 30 ta' Jannar, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Fatti fil-qosor:

Illi l-fatti fil-qosor tal-kaz odjern jikkonsistu fis-segwenti:

1. Illi s-socjeta' rikorrenti Ballut Blocks Services Limited (C8360) tippremetti li hija l-proprjetarja ta' tlett porzjonijiet raba' mmarkati bhala '80a', '80b' u '80c' li flimkien ghandhom kejl ta' tnax il-elf sitt mija u sebgha u erbghin metri kwadri (12,647m.k.) kollha gewwa t-territorju maghruf bhala 'Ta' Fomm ir-Rih' u li lkoll huma maghrufa bhala 'L-Imgarr ta' Gewwa', 'Ta' Landar/Wilga' u 'Ta' Rdum Pellegrin' u li jaghmlu parti minn territorju akbar proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti liema raba' nxtrat hekk kif soggetta ghal qbiela favur l-intimat Edward Sammut fl-ammont ta' erbgha u ghoxrin Ewro (€24) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu bil-quddiem.

   Illi Paul Vella - direttur tas-socjeta' rikorrenti fl-affidavit tieghu a fol. 24 et seq tal-process jispjega kif is-socjeta' rikorrenti akwistat il-porzjonijiet art mertu tal-kawza odjerna u dan b'diversi kuntratti u bil-mod segwenti.

   Originarjament is-socjeta' rikorrenti Ballut Blocks Services Limited kienet xtrat flimkien ma' socjeta' ohra bl-isem ta' Halmann Velsud Limited fi kwoti ndaqs bejniethom it-territorju maghruf bhala 'Mgarr il-Gewwieni sive l-Imgarr ta' Gewwa' jew ta' 'Fomm ir-Rih' li tinsab fil-limiti tal-Mgarr. Dan sar b'diversi kuntratti li huma s-segwenti:

   i. Kuntratt datat 28 ta' Ottubru, 2011 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela bejn min-naha l-wahda Celia Debattista

u min-naha l-ohra Ballut Blocks Services Limited (C8360) u Halmann Velsud Limited (C5067) fejn xtraw u akwistaw il-kwota ta' 1/6 indiviz tal-bicca art fil-limiti tal-Imgarr kontrada ta' Fomm ir-rih u maghrufa bhala 'L-Imgarr il-Gewwieni', sive 'Imgarr ta' Gewwa' tal-kejl ta' cirka 1364,770m.k. gja kwotata 1473,917.4m.k. ekwivalenti ghal 1,214 titmiem (ara kuntratt a fol. 25 et seq tal-process);

ii. Kuntratt datat 30 ta' Awwissu, 2014 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela bejn min-naha l-wahda Jenny Masefield u min-naha l-ohra Ballut Blocks Services Limited (C8360) u Halmann Vella Group Limited qabel Halmann Velsud Limited (C5067) fejn xtraw u akwistaw il-kwota ta' 1/6 indiviz tal-bicca art fil-limiti tal-Imgarr kontrada ta' Fomm ir-rih u maghrufa bhala 'L-Imgarr il-Gewwieni', sive 'Imgarr ta' Gewwa' tal-kejl ta' cirka 1364,770m.k. gja kwotata 1473,917.4m.k. ekwivalenti ghal 1,214 titmiem (ara kuntratt a fol. 30 et seq tal-process);

iii. Kuntratt datat 30 ta' Awwissu, 2014 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela bejn min-naha l-wahda Anmari sive Amari Trigona u min-naha l-ohra Ballut Blocks Services Limited (C8360) u Halmann Vella Group Limited qabel Halmann Velsud Limited (C5067) fejn xtraw u akwistaw il-kwota ta' 1/6 indiviz tal-bicca art fil-limiti tal-Imgarr kontrada ta' Fomm ir-rih u maghrufa bhala 'L-Imgarr il-Gewwieni', sive 'Imgarr ta' Gewwa' tal-kejl ta' cirka 1364,770m.k. gja kwotata 1473,917.4m.k. ekwivalenti ghal 1,214 titmiem (ara kuntratt a fol. 34 et seq tal-process);

iv. Kuntratt datat 30 ta' Awwissu, 2014 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela bejn min-naha l-wahda Robin Norman Roth u min-naha l-ohra Ballut Blocks Services Limited (C8360) u Halmann Vella Group Limited qabel Halmann Velsud Limited (C5067) fejn xtraw u akwistaw il-kwota ta' 1/4 indiviz tal-bicca art fil-limiti tal-Imgarr kontrada ta' Fomm ir-rih u maghrufa bhala 'L-Imgarr il-Gewwieni', sive 'Imgarr ta' Gewwa' tal-kejl ta' cirka 1364,770m.k. gja kwotata 1473,917.4m.k. ekwivalenti ghal 1,214 titmiem (ara kuntratt a fol. 39 et seq tal-process);

v. Kuntratt datat 30 ta' Awwissu, 2014 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela bejn min-naha l-wahda James Edmond Morrison North u min-naha l-ohra Ballut Blocks Services Limited (C8360) u Halmann Vella Group Limited qabel Halmann Velsud Limited (C5067) fejn xtraw u akwistaw il-kwota ta' 1/4 indiviz tal-bicca art fil-limiti tal-Imgarr kontrada ta' Fomm ir-rih u maghrufa bhala 'L-Imgarr il-Gewwieni', sive 'Imgarr ta' Gewwa' tal-kejl ta' cirka 1364,770m.k. gja kwotata 1473,917.4m.k. ekwivalenti ghal 1,214 titmiem (ara kuntratt a fol. 44 et seq tal-process).

Sussegwentement is-socjeta' rikorrenti Ballut Blocks Services Limited permezz ta' zewg kuntratti kienet xtrat u akkwistat sehem is-socjeta' Halmann Vella Group Limited qabel Halmann Velsud Limited (C5067) bil-kuntratti segwenti:

i. Kuntratt datat 26 ta' Ottubru, 2016 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela bejn min-naha l-wahda Hallmann Vella Group plc qabel Halmann Velsud Limited (C5067) bhala s-socjeta' venditrici u min-naha l-ohra Ballut Blocks Services Limited (C8360) bhala s-socjeta' kumpratrici fejn xtrat u akwistat il-kwota ta' 1/12 indiviz tal-bicca art fil-limiti tal-Imgarr kontrada ta' Fomm ir-rih u maghrufa bhala 'L-Imgarr il-Gewwieni', sive 'Imgarr ta' Gewwa' tal-kejl ta' cirka 1364,770m.k. gja kwotata 1473,917.4m.k. ekwivalenti ghal 1,214 titmiem (ara kuntratt a fol. 49 et seq tal-process);

ii. Kuntratt datat 24 ta' Ottubru, 2017 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela bejn min-naha l-wahda Hallmann Vella Group plc qabel Halmann Velsud Limited (C5067) bhala s-socjeta' venditrici u min-naha l-ohra Ballut Blocks Services Limited (C8360) bhala s-socjeta' kumpratrici fejn xtrat u akwistat il-kwota ta' 5/12 indiviz tal-bicca art fil-limiti tal-Imgarr kontrada ta' Fomm ir-rih u maghrufa bhala 'L-Imgarr il-Gewwieni', sive 'Imgarr ta' Gewwa' tal-kejl ta' cirka 1364,770m.k. gja kwotata 1473,917.4m.k. ekwivalenti ghal 1,214 titmiem (ara kuntratt a fol. 54 et seq tal-process).

2. Illi kif jirrizulta mill-atti r-raba' in kwistjoni kienet giet mikrija mill-antekawza tas-socjeta' rikorrenti lill-antenati tal-intimat Edward Sammut bil-qbiela ta' erbgha u ghoxrin Ewro (€24) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu bil-quddiem. Ir-raba' sussegwentement waqa' f'idejn l-intimat Sammut li ghadu jokkupa r-raba' sallum b'titolu ta' kera ai termini tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Is-socjeta' rikorrenti Ballut Blocks Services Limited tilmenta li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin

icahduwha mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha b'karenza tal-interess pubbliku necessarju sabiex tali cahda tista' tirrizulta gustifikata u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghha kif tutelati fil-Konvenzjoni Ewropea u l-Kostituzzjoni ta' Malta. Ghalhekk ipprocediet bil-kawza odjerna fejn qieghda titlob li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta b'mod partikolari izda mhux biss l-Artikoli 3, 4 u 14, qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Edward Sammut u lil martu Victoria Sammut, ghal kull interess li jista' jkollha, fuq tliet porzjonijiet raba', mmarkati bhala "80a", "80b" u "80c", hekk kif indikati fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "ES1", li flimkien ghandhom kejl ta' tnax-il elf, sitt mija u sebgha u erbghin metri kwadri (12,647m2), kollha gewwa territorju maghruf bhala "Ta' Fomm ir-Rih", liema tliet porzjonijiet raba' huma maghrufa bhala "L-Imgarr ta' Gewwa", "Ta' Landar/Wilga" u "ta' Rdum Pellegrin", liema tliet porzjonijiet ta' raba' jaghmlu parti minn territorju akbar di proprjeta' taghha, u huma murija fuq l-annessa pjanta markata Dokument "BBS1", di proprjeta' taghha u jpogguwha f'impossibilita' li tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjeta'. Talbet ukoll sabiex konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha konsistenti kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtih ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz ir-ripreza tat-territorju *de quo*. Is-socjeta' rikorrenti talbet ukoll sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati jew minn minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnha

b'konsegwenza tal-operat tal-Att XVI tal-1967 ossia tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta li ma holqux bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid 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-Konvenzjoni Ewropeja. Finalment is-socjeta' rikorrenti talbet sabiex il-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti minnha ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco:</u>

Illi permezz ta' digriet tat-8 ta' Frar, 2022 a fol. 16 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Michael Lanfranco sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju ta' tliet porzjonijiet raba' ndikati fl-ewwel premessa tar-rikors guramentat mis-sena 1987 u kull hames (5) snin sat-22 ta' Ottubru, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku Lanfranco gie esebit fl-atti nhar il-11 ta' Mejju, 2022 u mahluf mill-istess Perit fit-3 ta' Awwissu, 2022 u jinsab esebit a fol. 64 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' '80c', 80d' u 80a'u jaghti l-potenzjal u jaghmel kunsiderazzjonijiet ohra fuq kull wahda minnhom. Imbaghad jghaddi sabiex jaghti l-valur prezenti tal-proprjeta' u l-valur lokatizzju tal-proprjeta' tul is-snin mis-sena 1987 sas-sena 2021 ta' kull wahda minnhom.

Il-Perit Tekniku Lanfranco jaghti l-valur fis-suq u l-valur lokatizzju tat-tlett porzjonijiet art separatament.

<u>Porzjon art indikata bhala '80c':</u>

Il-Perit Tekniku Lanfranco jiddikjara li bhala valur tal-proprjeta' mertu tal-kawza ndikata bhala '80c' f'Ottubru 2021 huwa dak fl-ammont ta' hamsa u hamsin elf Ewro (€55,000). Filwaqt li bhala valur lokatizzju mis-sena 1987 sa' Ottubru 2021 jaghti l-valur segwenti:

Sena	Dep @10% Valur tal-proprjeta' - Porzjon 80c	Kera Anwali - @1%
1987	2,153	22
1988	2,368	24
1989	2,605	26
1990	2,865	29
1991	3,152	32
1992	3,467	35
1993	3,814	38
1994	4,195	42
1995	4,615	46
1996	5,076	51
1997	5,584	56
1998	6,142	61
1999	6,757	68
2000	7,432	74
2001	8,175	82
2002	8,993	90
2003	9,892	99
2004	10,882	109
2005	11,970	120
2006	13,167	132
2007	14,483	145
2008	15,932	159
2009	17,525	175
2010	19,277	193
2011	21,205	212
2012	23,325	233
2013	25,658	257
2014	28,224	282
2015	31,046	310
2016	34,151	342
2017	37,566	376
2018	41,322	413
2019	45,455	455
2020	50,000	500
2021	55,000	550

Porzjon art indikata bhala '80d':

Il-Perit Tekniku Lanfranco jiddikjara li bhala valur tal-proprjeta' mertu tal-kawza ndikata bhala '80d' f'Ottubru 2021 huwa dak fl-ammont ta' mija u tmenin elf Ewro (€180,000). Filwaqt li bhala valur lokatizzju mis-sena 1987 sa' Ottubru 2021 jaghti l-valur segwenti:

Sena	Dep @10% Valur tal-proprjeta' - Porzjon 80d	Kera Anwali - @1.25%
1987	7,046	88
1988	7,750	97
1989	8,525	107
1990	9,378	117
1991	10,316	129
1992	11,347	142
1993	12,482	156
1994	13,730	172
1995	15,103	189
1996	16,614	208
1997	18,275	228
1998	20,102	251
1999	22,113	276
2000	24,324	304
2001	26,756	334
2002	29,432	368
2003	32,375	405
2004	35,612	445
2005	39,174	490
2006	43,091	539
2007	47,400	593
2008	52,140	652
2009	57,354	717
2010	63,089	789
2011	69,398	867
2012	76,338	954
2013	83,972	1,050
2014	92,369	1,155
2015	101,606	1,270
2016	111,766	1,397
2017	122,943	1,537
2018	135,237	1,690
2019	148,761	1,860
2020	163,636	2,045
2021	180,000	2,250

<u>Porzjon art indikata bhala '80a':</u>

Il-Perit Tekniku Lanfranco jiddikjara li bhala valur tal-proprjeta' mertu tal-kawza ndikata bhala '80a' f'Ottubru 2021 huwa dak fl-

ammont ta' mija hamsa u ghoxrin elf Ewro (€125,000). Filwaqt li bhala valur lokatizzju mis-sena 1987 sa' Ottubru 2021 jaghti l-valur segwenti:

Sena	Dep @10% Valur tal-proprjeta' - Porzjon 80a	Kera Anwali - @1.6%
1987	4,893	78
1988	5,382	86
1989	5,920	95
1990	6,512	104
1991	7,164	115
1992	7,880	126
1993	8,668	139
1994	9,535	153
1995	10,488	168
1996	11,537	185
1997	12,691	203
1998	13,960	223
1999	15,356	246
2000	16,892	270
2001	18,581	297
2002	20,439	327
2003	22,483	360
2004	24,731	396
2005	27,204	435
2006	29,924	479
2007	32,917	527
2008	36,208	579
2009	39,829	637
2010	43,812	701
2011	48,193	771
2012	53,012	848
2013	58,314	933
2014	64,145	1,026
2015	70,559	1,129
2016	77,615	1,242
2017	85,377	1,366
2018	93,915	1,503
2019	103,306	1,653
2020	113,636	1,818
2021	125,000	2,000

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri jew b'xi mod ikkontesta dawn il-konkluzjonijiet. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma' ressaq domandi in eskussjoni.

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi preliminarjament l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li s-socjeta′ rikorrenti ghandha (i) iggib prova rigwardanti t-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni, inkluz meta saret sid l-istess, u (ii) iggib prova tar-relazzjoni lokatizzja bejnha u bejn l-intimati Sammut.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta′ sottomissjonijiet tieghu dwar din l-eccezzjoni ddikjara li jidher li l-ewwel eccezzjoni hija sorvolata. In vista ta′ tali dikjarazzjoni l-Qorti m′hijiex ser tinoltra oltre u ser tghaddi sabiex tiddikjara din l-ewwel eccezzjoni bhala sorvolata.

Il-hames u s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi fil-hames eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li safejn it-talba tinsab mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta din m′ghandiex tintlaqa u dan stante li ai termini tal-Artikolu 37 (2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f′dan l-artikolu m′ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta′ xi ligi sa fejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta′ pussess jew akwist ta′ proprjeta′ li ssehh fil-kuntest ta′ kirja. Illi l-Artikolu 37 m′ghandux japplika f′kazijiet fejn fl-ahhar mill-ahhar il-fatti ma jirrelatawx ma deprivazzjoni ta′ titolu. Fis-sitt eccezzjoni kompla li b′hekk il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta′ Malta ma jmurx kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ghaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 199 is-socjeta′ rikorrenti ma tilfitx ghalkollox il-jeddijiet taghha fuq il-gid inkwistjoni, tant hu hekk, li l-Artikolu 4 tal-Kap. 199 isemmi lista shiha ta′ cirkostanzi ta′ meta sid ta′ art agrikola jista′ jitlob li l-kirja taghha ma tibqax tiggedded u b′hekk tigi lura ghandu.

Illi l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jiddisponi illi:

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

Illi l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jipprovdi espressament li l-Artikolu 37 ma japplikax ghal dak li jirrigwarda t-tehid ta’ proprjeta’ bhala incidentali ghall-kirja. Madanakollu fil-kaz odjern is-socjeta’ rikorrenti m’hijiex qed tilmenta minn tehid ta’ proprjeta’, l-pussess ta’ liema gie wara kollox moghti liberament lill-inkwilin Sammut u lill-antenati tieghu mill-antekawza tas-socjeta’ rikorrenti. L-ilment tas-socjeta’ rikorrenti huwa dwar il-kontroll ta’ uzu tal-proprjeta’ taghha, billi skontha l-ligi tobbligha tkompli ggedded il-kera sakemm l-inkwilin ma jiksirx wahda mill-kundizzjonijiet tal-kirja jew tirrikorri wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fil-ligi u timponi kundizzjonijiet li joholqu piz individwali eccessiv kontra taghha. Inoltre l-ilment huwa wkoll dwar l-*quantum* tal-kera pagabbli lilha b’konsegwenza tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta’ Malta, kwistjoni li dwarha zgur m’hijiex eskluza l-applikabilita’ tal-Artikolu 37.

Illi dwar is-sitt eccezzjoni l-Artikolu 37 sub-artikolu 1 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta jiddisponi illi:

> ‘(1) Ebda proprjetà ta’ kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b’mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta’ kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub

b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.'.

Illi ghalkemm huwa minnu li l-Artikolu 4 sub-artikolu 2 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta isemmi lista shiha ta' cirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja taghha ma tibqax tiggedded u b'hekk tigi lura ghandu, il-ligi xorta timponi diversi limitazzjonijiet li minhabba fihom is-sid ma jistax igawdi bis-shih il-proprjeta' tieghu, u dan allegatament minghajr kumpens gust.

Illi dwar il-kumpens gust, il-Qorti tosserva li bl-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 zdied l-Artikolu 4(2A) fil-Kap. 199 li jipprovdi ghal mekkanizmu fejn il-kirja gusta tar-raba' ghal uzu agrikolu tista' tigi stabbilita b'mod li ma teccedix il-1.5% fis-sena tal-valur tal-art libera u franka u fil-kaz ta' zieda ta' 2% fejn ir-raba' jkun jinkludi razzett. Tali zieda tista ssir kull tmien (8) snin skont l-istess mekkanizmu stipulat fil-ligi fl-eventwalita' li s-sid u l-inkwilin ma jilhqux ftehim mod iehor. Din l-emenda kienet intiza sabiex izzomm bilanc gust bejn is-sid u l-inkwilin fejn ghalkemm jista' ma joffrix jew ma jiggarantix kumpens shih ghal generalita' tal-kazijiet kollha, pero' meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali, bhalma hu dan il-kaz, il-kumpens gust jista' jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq.[1] Illi din l-emenda provdiet rimedju mill-introduzzjoni taghha madanakollu ma provdietx rimedju lis-sidien ghall-kera baxxa li kienu rcevew ghaz-zmien kollu qabel l-introduzzjoni fis-sehh tal-imsemmija ligi. Ghalhekk il-Qorti, filwaqt li tibqa' tirrikonoxxi l-importanza tas-settur agrikolu fil-gzejjer Maltin bhala sostenn tal-poplu partikolarment fi zminijiet ta' krizi u l-fatt li kienu jezistu certu mekkanizmi gia fil-ligi sabiex is-sidien jiehdu lura l-proprjeta' taghhom f'certu kazijiet, tirrikonoxxi li d-dewmien fl-introduzzjoni fil-ligi ta' dan il-mekkanizmu aktar gust ghall-zieda fil-kera, tqis allura li s-socjeta' rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet taghha ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta zgur sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni.

Is-seba', it-tmienja u d-disa' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

[1] Ara decizjoni fl-ismijiet **Vincenza sive Sina Magro -vs- L-Avukat tal-Istat et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-31 ta' Mejju, 2023.

Illi safejn l-ilment tas-socjeta' rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ghandu jinghad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Sewwasew fil-kaz taghna, il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu: (i) ghan legittimu ghax johrog mill-ligi, (ii) huwa fl-interess generali ghax huwa mahsub biex iheggeg u jhares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u sigar tal-frott li huma mehtiega ghall-hajja tal-bniedem; u (iii) izomm bilanc gust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod generali. Illi zgur ma jistax jinghad li ma hemmx interess pubbliku sabiex raba' tibqa' tinhadem.

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan u l-principji applikabbli fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim'Ministru et** inghad illi:

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Illi dwar il-principju tal-legalita' (lawfulness) il-Qorti m'ghandiex dubju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat tul is-snin sar taht qafas legali. M'hemmx dubju wkoll li fiz-zmien li ttiehdet il-mizura permezz tal-promulgazzjoni ta' din il-ligi, l-ghan ahhari kien wiehed legittimu billi l-qasam tal-biedja minn dejjem kien importanti billi huwa sors importanti ghalina ghal dak li hu ikel mill-art bil-hidma tal-bidwi u l-importanza ta' dan is-settur jinhass specjalment meta l-pajjiz ikollu nuqqas ta' prodott li jigi mpurtat jew issehh xi kalamita' jew pandemija bhal ma kien hawn fis-snin recenti. Madanakollu ma jistax jinghad li gie mhares il-principju ta' bilanc gust billi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 li dahal fis-sehh fit-8 ta' Frar, 2023 is-sidien kienu ferm limitati in kwantu ghall-kumpens gust percepit mill-kirja tar-raba' ghall-uzu tal-agrikoltura.

<u>L-ghaxar, l-hdax u t-tnax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fl-ghaxar eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li dwar l-ilment mibni fuq l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jissottometti li l-kuncett kollu ta' smiegh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva izda huwa mixhut eskussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawza. L-access ghall-qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Isostni fil-hdax il-eccezzjoni li l-jedd ta' smiegh xieraq, fil-generalita' tal-kazijiet, jidhol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien ingustifikat waqt is-smigh tal-kawza; (iii) meta s-smigh jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawza; (iv) meta parti ma tinghatax id-dritt li tinstema' (audi alterem partem) u/jew li tressaq il-kaz taghha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tinghata minghajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-kaz ma tezisti l-ebda wahda minn dawn l-ipotezijiet imsemmija u ghalhekk wiehed fi zgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigh xieraq. Isostni wkoll fit-tnax-il eccezzjoni li ghalkemm huwa veru li minn zvilupp tal-gurisprudenza min-naha tal-organi gudizzjari fi Strasburgu gie stabbilit li bhala parti mill-Artikolu 6 wiehed ghandu jinghatalu wkoll il-jedd ta' access lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madankollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wiehed m'ghandux ikun soggett ghal-ligi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni, b'hekk l-ilment ghandu jigi michud ukoll.

Illi l-Qorti analizzat l-atti in relazzjoni ma' dawn l-ilmenti u rat li mkien is-socjeta' rikorrenti ma qed tilmenta minn xi nuqqas procedurali konsistenti fost affarijiet ohra minn (i) nuqqas ta' tribunal indipendenti u mparzjali, (ii) dewmien ingustifikat waqt smiegh ta' kawza, (iii) meta smiegh jissokta fl-assenza tal-parti tal-kawza, (iv) nuqqas ta' applikazzjoni tal-principju tal-*audi alteram partem*, u/jew li tressaq il-kawza kif imiss, u (v) nuqqas ta' motivazzjoni tas-sentenza.

Illi l-Qorti taqbel perfettament ma' dak eccepiet mill-Avukat tal-Istat. Gjaladarba ma jirrizultax li kien hemm xi nuqqas procedurali kif indikat fil-paragrafu precedenti l-Qorti tqis li m'hemmx ksur tal-Artikoli msemmija u ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjonijiet indikati u tichad it-talbiet relatati mal-istess.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimati konjugi Sammut:</u>

Illi l-intimati konjugi Sammut fl-ewwel eccezzjoni eccepew li t-talbiet huma intempestivi kwantu s-socjeta' rikorrenti qatt ma kelmet jew avvicinathom sabiex huma jivvakaw ir-raba' lilhom mikri. Inoltre dawn huma l-uniku proceduri li huma kienu rinfaccjati bihom dwar ir-raba' lilhom imqabbel.
Illi dwar l-ewwel parti ta' din l-eccezzjoni l-intimat Edward Sammut fil-kontro-ezami tieghu fis-seduta tat-23 ta' Mejju, 2023 a fol. 181 et seq tal-process stqarr bla tlaqliq illi kieku s-socjeta' rikorrenti avvicinatu b'xi ftehim ma kienx ser jiffirmah la qabel u lanqas issa. Huwa car ghalhekk li din l-eccezzjoni hija wahda frivola billi da parti tal-intimat ma kienx hemm possibilita' ta' ftehim.

Dwar it-tieni parti tal-eccezzjoni, mill-atti jirrizulta li dawn huma effettivament l-unici proceduri li l-intimati gew rinfaccjati bihom relatati mar-raba' mertu tal-kawza odjerna. Madanakollu kwalunkwe rimedji disponibbli ohra li setghet tuzufruwixxi minnhom is-socjeta' rikorrenti huma diversi minn dawk odjerni li jitrattaw fost affarijiet ohra dikjarazzjoni u konsegwenti likwidazzjoni ta' kumpens ghal lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, kompetenza li hija unikament tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u ta' l-ebda Qorti ohra. Ghaldaqstant fic-cirkostanzi l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Rimedji:</u>

Illi s-socjeta' rikorrenti, oltre talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, talbet li din il-qorti (1) taghti r-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz ir-ripresa tat-territorju *de quo*, u (ii) tillikwida hlas ta' kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti minnha ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra kif isegwi:

> 'Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leza jekk ikun necessarju.'.

Illi dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali w'ghalhekk dwar dan l-artikolu l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-hmistax-il eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tichad dik il-parti tat-talba relatata mal-istess artikolu.

<u>Zgumbrament:</u>

Illi fis-seba' eccezzjoni, l-intimati konjugi Sammut oggezzjonaw ghat-talba ta' zgumbrament stante li huma ma kisru l-ebda kundizzjoni tal-kirja u jahdmu r-raba' in kwistjoni.

Dwar dik il-parti tat-talba relatata mal-izgumbrament gie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-kawza fl-ismijiet **J & C Properties Limited (C-29114) -vs-**

Nazzareno Pulis et deciza nhar is-27 ta' Frar, 2020 fir-rigward fond residenzjali illi:

> 'Fid-decizjoni tal-ECHR tat-22 ta` Frar 2012 dwar just satisfaction fil-kaz ta' Frendo Randon and Others v. Malta, inghad :-
>
> 16. As the Court has held on a number of occasions, a judgment in which the Court finds a breach imposes on the respondent State a legal obligation to put an end to the breach and make reparation for its consequences in such a way as to restore as far as possible the situation existing before the breach (see Iatridis v. Greece (just satisfaction) [GC}, no. 31107/96 §32, ECHR 2000- XI, and Guiso- Gallissay v. Italy Just satisfaction) [GC], no. 58858/00, § 90, 22 December 2009). The Contracting States that are parties to a case are in principle free to choose the means whereby they will comply with a judgment in which the Court has found a breach. This discretion as to the manner of execution of a judgment reflects the freedom of choice attached to the primary obligation of the Contracting States under the Convention to secure the rights and freedoms guaranteed (Article 1). If the nature of the violation allows of restitutio in integrum it is the duty of the State held liable to effect it, the Court having neither the power nor the practical possibility of doing so itself. If; however, national law does not allow - or allows only partial reparation to be made for the consequences of the breach, Article 41 empowers the Court to afford the injured party such satisfaction as appears to it to be appropriate."
>
> Issir referenza wkoll ghad-decizjoni tal-ECtHR tat-12 ta` Gunju 2012 fil-kaz ta` Lindheim and Others v. Norway fejn inghad :-

“Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants` individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention."

Il-Qorti tishaq illi procediment ta` x-xorta tal-lum mhuwiex il-forum appozitu sabiex tinghata decizjoni dwar jekk inkwilin (li sal-lum kellu titolu naxxenti minn ligi tal-pajjiz) ghandux jigi zgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza li jesprimu ruhhom dwar talbiet mis-sid ghar-ripreza ta` fondi li jistghu jinvolvu l-izgumbrament tal-inkwilin. Ghall-fini tal-procediment odjern, dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni ta` jekk ligi u/jew l-applikazzjoni taghha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fondamentali tal-persuna u allura jekk abbazi tal-fattispeci ta` kull kaz dik il-ligi ghandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta` l-persuna koncernata.

Riferibbilment ghall-kaz tal-lum, jirrizulta li ladarba l-inkwilini agixxew skont il-ligijiet vigenti m`ghandhomx legalment jirrispondu ghall-kostituzzjonalita` o meno tal-ligi kif applikata, jew li jkunu ordnati jaghtu rimedju lir-rikorrenti

> jew jehlu l-ispejjez tal-kawza.
>
> L-Istat huwa responsabbli ghall-promulgazzjoni tal-ligi u ghalhekk ghandu jkun l-Istat illi jwiegeb.'.

Illi din il-Qorti taqbel ma' dan il-hsieb u taghmlu taghha. Tqis li dan ghandu japplika anke f'dan il-kaz fejn qeghdin nitrattaw raba' agrikola. Inoltre' tirrileva li din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament minn fond li l-inkwilin tieghu jgawdi titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja u cioe' fil-kaz odjern il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni bin-numru 7 tal-intimati Sammut u tichad dik il-parti tat-talba tas-socjeta' rikorrenti relatata mal-izgumbrament.

<u>Kumpens:</u>

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju, 2023 fl-ismijiet **Vincenza *sive* Sina Magro -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 224/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> 'Għaldaqstant il-Qorti tqis li ż-żmien relevanti *tenut* kont ta' dak rilevat jibda jiddekorri mill-2010. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizju komplessiv tal-art inkwistjoni għall-perjodu bejn l-2010 u l-2020 huwa ta' €11,849. Il-Qorti ser tuża l-metodu ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza **Cauchi v. Malta**, b'dan illi t-tnaqqis għall-għan leġittimu tal-liġi għandu jkun ta' 30%. Isir ukoll it-tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjetà inkwistjoni tul il-

perjodu kollu u għall-ammonti stmati mill-perit tekniku. Dan iwassal għas-somma ta' ċirka €6,635. Minn din is-somma trid imbagħad titnaqqas il-kera li kienet tiġi mħallsa mill-inkwilin, li tammonta komplessivament għal ċirca €280. Għaldaqstant il-kumpens pekunarju dovut lill-attriċi huwa fis-somma ta' €6,355.

35. Ma' dan l-ammont għandu wkoll jiżdied kumpens għad-danni morali sofferti mill-attriċi. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-attriċi kienet issottomettiet li l-kumpens morali għandu jiġi llikwidat fis-somma ta' €2,000. Il-Qorti tqis li kkonsidrat it-tul ta' żmien li damet għaddejja l-leżjoni u meta l-attriċi saret il-proprjetarja tal-art inkwistjoni, u ċjoè fl-1982, is-somma ta' €2,000 pretiża mill-attriċi hija raġonevoli. Għaldaqstant il-kumpens morali dovut lill-attriċi qiegħed jiġi ffissat fl-ammont ta' €2,000.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilin Edward Sammut u qablu l-antenati tieghu ilhom igawdu l-fond il-fuq minn mitt (100) sena u l-intimat Sammut ghadu jgawdi l-artijiet sallum.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja, nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandha titratta t-tlett porzjonijiet separatament kif sar fir-rapport tieghu l-Perit Tekniku Lanfranco. Dwar il-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni fir-rigward il-porzjonijiet tal-artijiet, il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu segwenti u bil-kwoti segwenti:

i. Ottubru, 2011 – Lulju, 2014 – 1/12 (is-socjeta' rikorrenti kienet proprjetarja ta' din il-kwota);

ii. Awwissu, 2014 – sa Settembru 2016 – 6/12 (is-socjeta' rikorrenti saret proprjetarja ta' din il-kwota);
iii. Ottubru, 2016 – Settembru, 2017 – 7/12 (is-socjeta' rikorrenti saret proprjetarja ta' din il-kwota);
iv. Ottubru, 2017 - Jannar, 2023 – sehem shih (is-socjeta' rikorrenti saret proprjetarja tas-sehem shih).

Illi minn Ottubru, 2017 il-quddiem il-perijodu li sejjer jittiehed in konsiderazzjoni jibqa' ghaddej sa Jannar 2023 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2022 w'ghalhekk provdew aktar rimedji lis-socjeta' rikorrenti li qabel ma kienux jezistu. Il-Qorti tirrileva wkoll li r-rapport tal-Perit Tekniku Lanfranco kien jindika biss sas-sena 2021 b'dan li l-Qorti wzat l-istess ammont tas-sena 2021 ghas-sena 2022 u ghas-sena 2023.

<u>Porzjoni 80c:</u>

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' indikata bin-numru 80c fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija u fil-kwoti ndikati, kif stmat mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco jammonta komplessivament ghal dak ta' tlett elef mitejn u tlieta u ghoxrin Ewro u tmintax il-centezmu (€3,223.18). Fil-premessi s-socjeta' rikorrenti tindika li hija kienet tircievi l-ammont ta' erbgha u ghoxrin Ewro (€24) fis-sena. Dan ifisser li s-socjeta' rikorrenti rceviet is-somma ta' mija tlieta u sebghin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€173.67). Billi dan l-ammont huwa ghat-tlett porzjonijiet art, l-Qorti qieghda tiddividi dan l-ammont fi tlett partijiet biex b'hekk l-ammont li rceviet is-socjeta' rikorrenti ghal din il-porzjoni huwa dak ta' sebgha u hamsin Ewro u disgha u tmenin centezmu (€57.89). Ghalhekk l-ammont dovut lis-socjeta' rikorrenti huwa dak ta':

€3,223.18 - €57.89= €3,165.29

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha

titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€3,165.29 – 30%= €2,215.70 – 20% = €1,772.73

Ammont ta' kumpens dovut: elf sebgha mija tnejn u sebghin Ewro u tlieta u sebghin centezmu (€1,772.73).

Porzjoni 80d:

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' indikata bin-numru 80d fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija u fil-kwoti ndikati, kif stmat mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco jammonta komplessivament ghal dak ta' tlettax il-elf mija tlieta u tmenin Ewro u tlieta u sittin centezmu (€13,183.63). Fil-premessi s-socjeta' rikorrenti tindika li hija kienet tircievi l-ammont ta' erbgha u ghoxrin Ewro (€24) fis-sena. Dan ifisser li s-socjeta' rikorrenti rceviet is-somma ta' mija tlieta u sebghin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€173.67). Billi dan l-ammont huwa ghat-tlett porzjonijiet art, l-Qorti qieghda tiddividi dan l-ammont fi tlett partijiet biex b'hekk l-ammont li rceviet is-socjeta' rikorrenti ghal din il-porzjoni huwa dak ta' sebgha u hamsin Ewro u disgha u tmenin centezmu (€57.89). Ghalhekk l-ammont dovut lis-socjeta' rikorrenti huwa dak ta':

€13,183.63 - €57.89 = €13,125.74

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera

sabiex tinkera:

€13,125.74 – 30%= €9,188.02 – 20% = €7,350.42

Ammont ta' kumpens dovut: seba' 'telef tlett mija u hamsin Ewro u tnejn u erbghin centezmu (€7,350.42).

Porzjoni 80a:

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' indikata bin-numru 80a fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija u fil-kwoti ndikati, kif stmat mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco jammonta komplessivament ghal dak ta' hdax il-elf sebgha mija u dsatax il-Ewro u sebgha u ghoxrin centezmu (€11,719.27). Fil-premessi s-socjeta' rikorrenti tindika li hija kienet tircievi l-ammont ta' erbgha u ghoxrin Ewro (€24) fis-sena. Dan ifisser li s-socjeta' rikorrenti rceviet is-somma ta' mija tlieta u sebghin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€173.67). Billi dan l-ammont huwa ghat-tlett porzjonijiet art, l-Qorti qieghda tiddividi dan l-ammont fi tlett partijiet biex b'hekk l-ammont li rceviet is-socjeta' rikorrenti ghal din il-porzjoni huwa dak ta' sebgha u hamsin Ewro u disgha u tmenin centezmu (€57.89). Ghalhekk l-ammont dovut lis-socjeta' rikorrenti huwa dak ta':

€11,719.27 - €57.89 = €11,661.38

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€11,661.38 – 30%= €8,162.97 – 20% = €6,530.38

Ammont ta' kumpens dovut: sitt 'telef hames mija u tletin Ewro u tmienja u tletin centezmu (€6,530.38).

Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Fir-rigward tad-danni non-pekunjarji ser issegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li sostniet li socjeta' ma tistax titqies li soffriet danni bhal ansjeta' u dwejjaq bhal ma jsehh f'persuni normali. In vista ta' dan il-Qorti ser taghti anqas danni non-pekunjarji milli kieku s-socjeta' rikorrenti kienet persuna tad-demm u l-laham. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' elf u mitejn Ewro (€1,200) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tiddikjara l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat bhala sorvolata;

2. Tilqa' l-ghaxar, il-hdax u t-tnax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u

l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea bhala mhux applikabbli;

3. Tilqa' l-hmistax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'dan li l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea m'huwiex applikabbli;

4. Tilqa' s-seba' eccezzjoni tal-intimati konjugi Sammut billi din il-Qorti m'hijiex kompetenti li tordna l-izgumbrament ta' inkwilini mill-fond ossia ghelieqi;

5. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-intimati safejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

6. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta b'mod partikolari izda mhux biss l-Artikoli 3, 4 u 14, qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Edward Sammut u lil martu Victoria Sammut, ghal kull interess li jista' jkollha, fuq tliet porzjonijiet raba', immarkati bhala '80a', '80b' u '80c', hekk kif indikati fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'ES1', li flimkien ghandhom kejl ta' tnax-il elf, sitt mija u sebgha u erbghin metri kwadri (12,647m2), kollha gewwa territorju maghruf bhala "Ta' Fomm ir-Rih", liema tliet porzjonijiet raba' huma maghrufa bhala "L-Imgarr ta' Gewwa", "Ta' Landar/Wilga" u "ta' Rdum Pellegrin", liema tliet porzjonijiet ta' raba' jaghmlu parti minn territorju akbar di proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti, u huma murija fuq l-annessa pjanta markata Dokument 'BBS1', di proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti u jpoggu lill-istess socjeta' rikorrenti fl-

impossibilita′ li tirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjeta′;

7. Tilqa′ limitatament it-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tas-socjeta′ rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta′ taghha konsistenti kif protetti mill-Artikolu 37 u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta′ Malta) u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll fil-parti fejn intalbet ir-ripreza tat-territorju *de quo*;

8. Tilqa′ t-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mis-socjeta′ rikorrenti b′konsegwenza tal-operat tal-Att XVI tal-1967 ossia tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta′ Malta li ma holqux bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid 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-Konvenzjoni Ewropeja;

9. Tilqa′ limitatament ir-raba′ talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mis-socjeta′ rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta′ sittax-il elf tmien mija tlieta u hamsin Ewro u tlieta u hamsin centezmu (€16,853.53) u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

10. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluz l-ispejjez tal-intimati Sammut.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tas-socjeta' rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Jannar, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Jannar, 2025