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: 3
Rikors Numru:- 199/2022 JVC

Mark Joseph Pace (K.I. 134750M)

vs

Rita Bezzina (K.I. 0231864M)
Joseph Bezzina (K.I. 165362M),

Marlene Farrugia (K.I. 0174267M)

Angel Camilleri (K.I. 0180774M)
Emanuel Camilleri (K.I. 77274M)

Charmaine Mangion (K.I. 0131782M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Mark Joseph Pace li jaqra kif isegwi:

‘**i.** Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju uniku tal-ghalqa u l-ambjenti msejha ‘**Tal-Bajjada**’, fil-limiti tal-Qrendi, Iz-Zurrieq, ta’ kejl ta’ circa ta’ 2810 metru kwadru (2810 m.k.) kif jirrizulta mis-site plan hawn anness u mmarkat bhala ‘**Dokument A’**, li kien jappartjeni lill-mejta ommhu Myriam Pace.

ii. Illi l-imsemmija Myriam Pace mietet fis-27 ta’ Dicembru 2015.

iii. Illi l-wirt tal-istess Myriam Pace ddevolva b’testment unica charta tal-4 ta’ Lulju 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala **‘Dokument B’**.

iv. Illi l-istess wirt ta’ Myriam Pace, gie debitament ddikjarat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni skond dikjarazzjoni causa mortis tal-14 ta’ Novembru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala **‘Dokument C’.**

v. Illi skont kuntratt ta’ divizjoni tal-6 ta’ Dicembru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, l-istess ghalqa giet assenjata lir-rikorrenti u dan kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala **‘Dokument D’**.

vi. Illi l-istess ghalqa hija mqabbla ghal hafna snin lil antekawza tal-intimati ossia l-familja Magro, u issa f'isem l-eredi ta' Gasapre Magro, ossia l-intimati, bil-qbiela annwali ta seba' ewro (**€7.00c)** fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu bil-quddiem, fejn l-ahhar pagament sar ghal tmien snin mit-2014 sas-sena 2022, kif jirrizulta mil-rcevuta hawn annessa u mmarkata bhala '**Dokument E**'.

vii. Illi gialadarba it-titolu ta' lokazzjoni li ghandhom l-intimati odjerni huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

viii. Illi l-valur tal-proprieta' de quo kumplessivament huwa ta' circa **€350,000.** Ghalhekk, il-proprieta' ghandha valur lokatizju sostanzjali u b'hekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss **€7** fis-sena, certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sid l-ghalqa u l-intimati odjerni bhala gabillotta tal-istess proprjeta'.

ix. 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 mqarr 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.

x. Illi oltre dan, a tenur tal-artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluz milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jagixxi ghal-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 mil-proroga indefinita tal-lokazzjoni, bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament min kull kunsiderazzjoni ohra li tista' tkun rilevanti ghall-kaz.

xi. 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 beneficju 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 hija hwejgu jkunu mghobbija.

xii. Illi ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qieghdin icahhdu lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu b'karenza tal-interess pubbliku necessarju sabiex tali cahda tista' tirrizulta gustifikata, 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.

xiii. Illi inoltre, d-drittijiet tar-rikorrenti qed jigu lezi wkoll bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta qieghdin iwasslu ghal kontroll u interferenza fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu

piz sproporzjonat li qed jitghabba bih r-rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat.

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

xv. Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tista' qatt tittermina il-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjeta' mhijiex tal-inkwilini huma ghandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jigu minnhom kif stipulata din l-istess Ligi filwaqt illi r-rikorrenti huwa kostrett jkompli jircievi l-qbiela irrizorja ta' **€7** fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghellieqi de quo fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas circa **€350,000.**

xvi. 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.

xvi. Illi r-rikorrenti m'ghandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax izid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huwa jista jircievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

xvii. 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 other 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.

xix. Illi gialadarba r-rikorrenti qieghed issofri 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 Ferriera and Melo Ferriera vs Portugal nru. 41696/07 §27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

xx. Illi zgur ma jistax jigi implikat illi r-rikorrenti rrinunzja ghad-dritt tieghu biex huwa jircievi kera gusta ghall-hwejjeg stante li zgumbrament tal-gabilotti huwa kwazi impossibli.

xxi. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mid-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghha 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).**

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

xxiii. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhu jircievi b'tali mod li 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' immobiljari u ohra ossia bejn fondi urbani ghax inzerta illi minflok il-fond huwa dar u/jew fond kummercjali huwa ghalqa u razzett imma xorta fond immobbli u ghalhekk dan kollu li 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 Ewropea u ghalhekk il-ligi fuq imsemija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-drittijiet tal-Bniedem fil-kawza **Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem** u fejn gie deciz li l-imposizzjoni ta' kirja unilaterali ghal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin originali minghajr ebda limitu u minghajr ma pprovditilhom kera gusta u ekwa u ghalhekk fic-cirkostanzi huma ghandhom jircievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-izgumbrament mill-fond stante l-piz zejjed li r-rikorrenti qed jerfghu minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanc bejn l-inkwilin u dak tas-sid.

xxiv. Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diga' ppronunzjat ruhha f'dan ir-rigward, fil-kawza Rikors Nru. 133/2018/1 fl-ismijiet **J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET,** deciza fit-23 ta' Novembru 2020, fejn fuq talbiet simili ghal dawk tal-kawza odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-socjeta rikorrenti mhares taht 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 jistghux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 ta-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jaghtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex;

1) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi d-disposizzjonijet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati odjerni **tal-ghalqa u l-ambjenti msejha 'Tal-Bajjada', fil-limiti tal-Qrendi, iz-Zurrieq, ta' kejl ta' circa ta' 2810 metru kwadru (2810 m.k.),** u dan qed jirrendiha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjeta'.

2) **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu ossia **tal-ghalqa u l-ambjenti msejha 'Tal-Bajjada', fil-limiti tal-Qrendi, Iz-Zurrieq, ta' kejl ta' circa ta' 2810 metru kwadru**

(2810m.k), mqabbla lil familja Magro ghal decenni shah bil-qbiela ta **€7** pagabbli kull 15 ta' Awwissu bil-quddiem, mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtihom ir-rimedji kollha li jidrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

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

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

5) **Tikkundanna** lill-intimati jew minn 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.'.

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

1. 'Illi r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom u tal-ftehim tal-kirja li huma qeghdin jattakkaw b'din il-kawza. L-istess rikorrenti jridu jgibu prova wkoll illi din il-kirja hija

soggetta ghall-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma hu sar sid tal-proprejta' in kwistjoni;

3. Illi l-allegazzjonijiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda;

4. Illi dejjem bla ħsara ghal dak fuq imsemmi, sa fejn ir-rikors taghhom ir-rikorrenti jsemmu **l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan mhuwiex applikabbli għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta'. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta' bħala meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab. Illi taħt il-ligijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-propjeta' iżda biss kontroll tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenjoni 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 tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali;

6. Illi f'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew f'dan il-każ, il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (1) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (2) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u sigar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem u (3) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabilott u tal-poplu b'mod ġenerali;

7. Illi m'huwiex minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li huma jinsabu mċaħħda milli jieħdu l-pussess effettiv tal-art għaliex l-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 isemmi għad kbir ta' sitwazzjonijiet fejn sid jista' jitlob li l-kirja agrikola ma tibqax tiggedded. Lanqas ma huwa minnu dak li jghidu r-rikorrenti li minhabba l-ligi huma ma jistghux jiksbu kumpens gust mill-kirja tal-art. Anzi, bil-kontra, l-artikolu 3(c) tal-Kap. 199 jaghtihom jedd li, jekk iridu, jitolbu lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex il-kundizzjonijiet tal-kirja taghhom jigu ndaqs bhala kirjiet agrikoli ohra. Ghaldaqstant l-esponenti ma jaqbilx mar-rikorrenti meta jghidu li l-Ligi kif inhi imfassla ccahhadhom minn opprtunita' li jiksbu dhul xieraq mill-kirja tal-art mertu tal-kawza odjerna;

8. Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li m'hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

9. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni,** l-esponenti jissottometti li l-kuncett ta' smiegh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali izda huwa mixhut eklussivament fuq il-procedural fairness ta' kawza. L-access ghall-qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proceduraIi, dan l-ilment ghandu jigi michud ukoll;

10. Illi għal dak li jolqot l-artikolu **14 tal-Konvenzjoni Ewropea,** l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma ndikawx fuq liema kawzali jew status huma allegatament gew iddiskriminati. F'dan il-kwadru, ghandu jinghad li skont dan l-artiklu 14, it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni ghandha tigi zgurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, propjeta' twelid jew status iehor. Minn din il-perspettiva ma giex muri li l-allegat trattament diskriminatorju kien imsejjes fuq xi kawzali ta' status. Ghalhekk gialadarba t-trattament divers imqanqal mhuwiex xprunat fuq l-ebda wahda mill-kawzali li jinsab protett mill-artiklu 14 tal-Konvenzjoni isegwi li anke minn dan l-aspett l-istharrig konvenzjonali ma jistax jigi milqugh;

11. Illi mizjud ma' dan, u dan jghodd kemm ghad-dispozizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ghal dik tal-Konvenzjoni Ewropea huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew zvantaggjati

meta mqabbla ma' haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat ezattament bhalhom;

12. Illi minghajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-allegata diskriminazzjoni imsemmija fir-rikors promotur, **l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrent ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrent ma rabatx l-allegat ilment tiegħu ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni viz. razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tiegħu;

13. Illi dejjem mingħajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghal rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti;

14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew

l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat l-affidavits, xhieda, site-plan, testment, dikjarazzjoni *causa mortis*, kuntratt, ricevuti, kopja tal-ktieb tal-kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat in-nota tar-rikorrenti prezentata fis-seduta tat-13 ta' Ottubru, 2022 a fol. 74 tal-process fejn permezz taghha ceda l-kawza fil-konfront tal-intimati gabillotti biss stante li wara l-prezentata tar-rikors odjern irritornaw l-art in kwistjoni lis-sidien filwaqt li zamm ferm it-talbiet tieghu kontra l-intimat Avukat tal-Istat;

Rat illi fil-verbal tat-13 ta' Ottubru, 2022 Dr. Edward Debono talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-ghalqa u l-ambjenti msejha 'Tal-Bajjada', fil-limiti tal-Qrendi, Zurrieq immarkata fis-site plan a fol. 9 tal-process minn 1987 u kull 5 snin sas-26 ta' April, 2022, kif ukoll tirrelata jekk hijiex raba' saqwi jew le, rat li Dr Ariana Falzon ghall-Avukat tal-Istat irrimettiet ruhha salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi prezentat fl-atti nhar l-14 ta' Dicembru, 2022 u mahluf nhar is-7 ta' Frar, 2023 a fol. 78 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 25 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 in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti esebita fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor tal-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Mark Joseph Pace jippremetti li huwa l-proprjetarju tal-ghalqa u l-ambjenti msejha 'Tal-Bajjada', fil-limiti tal-Qrendi, Zurrieq ta' kejl ta' cirka ta' 2810 m.k. liema ghalqa giet indikata fuq is-site plan a fol. 9 tal-process.

Ir-rikorrenti Pace jispjega li huwa akkwista din l-art mill-wirt u successjoni tal-mejta ommu Myriam Pace li giet nieqsa fis-27 ta' Dicembru, 2015 u li kienet irregolat il-wirt u successjoni taghha permezz ta' testment *unica charta* tal-4 ta' Lulju, 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut (ara testment a fol. 10 et seq tal-process). F'dan it-testment hija kienet halliet l-uzu u l-uzufrutt ta' l-assi ereditarji favur zewgha l-Avukat Dottor Antonio Pace u nnominat u istitwiet bhala eredi universali u proprjetarji assoluti ta' gidha f'ishma indaqs bejniethom lil uliedha Alessandra mart Noel Radmilli, Mark, Marian u John ahwa Pace.

Illi r-rikorrenti kien debitament iddenunzja l-wirt gej minghand ommu Myriam Pace flimkien ma' hutu b'dikjarazzjoni *causa mortis* tal-14 ta' Novembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 12 et seq tal-process) fejn il-proprjeta' in kwistjoni giet deskritta bil-mod segwenti:

> '21. A divided portion of land known as "Tal-Bajjada", in the area known as 'Ta' San Mattew', situated within the limits of

> Zurrieq, accessible through a short passageway abutting onto Blue Grotto Avenue, having a superficial area of approximately two thousand eight hundred and forty square meters (2,840m2), bordered on the north by property belonging to the Zammit family or its successors in title, on the east by property belonging to the Qrendi Parish Church or its successors in title and on the south by property belonging to Michele Busuttil or to his successors in title. The said property is free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, better shown outlined in red, on the plan which is being attached with this deed and marked as document letter "I". The said property is currently leased for agricultural purposes.'.

Illi sussegwentement l-ahwa Pace resqu fuq kuntratt ta' divizjoni datat 6 ta' Dicembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa a fol. 40 et seq tal-process fejn l-ghalqa in kwistjoni giet assenjata lir-rikorrenti Mark Joseph Pace. Fl-imsemmi kuntratt ta' divizjoni gie ndikat bhala provenjenza tal-art mertu tal-kawza odjerna li din kienet giet fil-pussess ta' Myriam Pace permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datata 28 ta' Marzu, 1975 fl-atti tan-Nutar George Bonello DePuis.

2. Illi l-ghalqa in kwistjoni kienet ilha mqabbla ghal hafna snin lil antekawza tal-intimati originarjament lil certu Giuseppe Magro u wara certu Gasapare Magro bil-qbiela annwali ta' seba' Ewro (€7) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu bil-quddiem. Mill-kopja tal-ktieb tal-kera esebita a fol. 101 et seq tal-process jirrizulta li l-qbiela kienet ilha zgur tezisti mis-sena 1961 bil-kera ta' tlett liri tal-munita l-antika (£3) u ghalhekk tali kirja ossia lokazzjoni agrikola hija soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta).

Jirrizulta wkoll li fil-mori tal-kawza l-intimati Rita Bezzina et ivvakaw l-art mertu tal-kawza odjerna u nfatti l-kawza giet ceduta fil-konfront taghhom mir-rikorrenti permezz ta' nota ntavolata nhar it-13 ta' Ottubru, 2022 a fol. 74 tal-process.

3. Illi r-rikorrenti Mark Joseph Pace jilmenta li d-drittijiet tieghu qeghdin jigu lezi billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin iwasslu ghal kontroll u interferenza fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piz sproporzjonat li qed jitghabba bih hu minghajr kumpens xieraq u adegwat. Ghalhekk huwa pproceda bl-intavolar tal-kawza odjerna fejn talab li l-Qorti joghgobha 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 tal-istess Kap. 199 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati odjerni tal-ghalqa u l-ambjenti msejha 'Tal-Bajjada', fil-limiti tal-Qrendi, Zurrieq ta' kejl ta' cirka 2810 m.k. u dan qed jirrenduwha impossibbli lilu li jirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjeta'. Ir-rikorrenti talab li konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu ossia tal-ghalqa u l-ambjenti msejha 'Tal-Bajjada', fil-limiti tal-Qrendi, Zurrieq ta' kejl ta' cirka 2810 m.k. mqabbla lill-familja Magro ghal-decenni shah bil-qbiela ta' €7 pagabbli kull 15 ta' Awwissu bil-quddiem, 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 taghtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni. Talab li tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnu .b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kreawx bilanc gust bejn id-

drittijiet tas-sidien u dak ta' l-inkwilini, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni, u dan ai termini tal-Ligi. Finalment ir-rikorrenti talab lill-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti minnu ai termini tal-Ligi u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghax legali ta' 8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament.

Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi:

Illi permezz ta' digriet tat-13 ta' Ottubru, 2022 a fol. 72 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-ghalqa u l-ambjenti taghha msejjha 'Tal-Bajjada' fil-limiti tal-Qrendi, Zurrieq immarkata fis-site plan a fol. 9 tal-process mill-1987 u kull hames snin sas-26 ta' April, 2022. Il-Perit ghandha tirrelata wkoll jekk l-ghalqa hijiex raba' saqwi jew le.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar l-14 ta' Dicembru, 2022 u mahluf mill-istess Perit nhar is-7 ta' Frar, 2023 (esebit a fol. 78 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha tat deskrizzjoni tal-art in kwistjoni u deskrizzjoni tal-permessi. Sussegwentement ghaddiet sabiex ghamlet il-kunsiderazzjonijiet taghha sabiex fl-ahhar tat il-valur tal-art u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ddikjarat li bhala valur tal-art fis-suq liberu huwa dak ta' mitejn u ghaxar 'telef Ewro (€210,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tal-pozizzjoni tal-art baghli prattikament biswit bini residenzjali gewwa l-iskema tal-bini u l-access tieghu. Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-art in

kwistjoni mis-sena 1987 sas-sena 2022 billi gie stmat bil-mod segwenti:

SENA	**VALUR LOKATIZJU**
	ANNWALI €
1987	**190**
1992	**300**
1997	**450**
2002	**600**
2007	**850**
2012	**1,100**
2017	**1,600**
2022	**2,100**

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.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom u tal-ftehim tal-kirja li huma qeghdin jattakkaw b'din il-kawza. Dipiu' jridu jgibu prova wkoll li din il-kirja hija soggetta ghall-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Raba (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta).

<u>Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':</u>

Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 sostniet kif isegwi:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Hekk ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 mill-Qorti Kostituzzjonali illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'.

Illi minn ezami tal-provi ndikati precedentement fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**' jirrizulta li r-rikorrenti ressaq prova sufficjenti tat-titolu tieghu sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghall-kuntratti ta' titolu li gew esebiti fl-atti.

<u>Prova li l-kirja hija regolata bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi l-kirja in kwistjoni giet konfermata mill-intimata Rita Bezzina fix-xhieda taghha fis-seduta tas-17 ta' Ottubru, 2023 a fol. 174 et seq tal-process. L-intimata Rita Bezzina tixhed:

> 'Dr Nicholas Debono: Issa, inti x'taf fuq l-ghalqa tal-Bajjada, fil-limiti tal-Qrendi, iz-Zurrieq? Bhala qbiela intom kemm ilkom hemm?
>
> Xhud: Missieri, ilu ghand missieri minn 1964 –
>
> Dr Nicholas Debono: Ok –
>
> Xhud: Ilu jhallas il-qbiela. ...'.

L-intimati fl-atti prezentaw ukoll numru ta' ricevuti li whud minnhom sahansitra jmorru lura ghas-sena 1961.

Ghalhekk in vista ta' dawn id-dikjarazzjonijiet u specjalment tal-ircevuti l-Qorti m'ghandhiex dubju dwar l-ezistenza tal-kirja u li din il-kirja hija wahda regolata bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:

Illi fir-raba' eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li safejn fir-rikors taghhom ir-rikorrenti isemmu l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta dan mhuwiex applikabbli ghaliex dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-proprjeta'. Tassew sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid imgieghel jew obbligatorju persuna trid tigi mnezza minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta' bhal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni ta' xiri dirett. Pero' dan mhuwiex il-kaz hawnhekk,

ghaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilifx ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni. Jigi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement ghandu jigi mwarrab. Illi taht ligijiet tal-kera ma jsehhx 'tehid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' izda biss kontroll tal-uzu taghha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni.

Illi 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 fil-kaz odjern jirrizulta li r-raba' in kwistjoni msejha bhala 'Tal-Bajjada', fil-limiti tal-Qrendi, Zurrieq tal-kejl ta' cirka 2810 m.k., kif soggetti ghall-qbiela gie ghand ir-rikorrenti b'wirt minghand ommu. Ir-rikorrenti jispjega li r-raba' kien mizmum b'titolu ta' qbiela ghand certu Giuseppe Magro – l-antekawza tal-intimati bil-qbiela ta' seba' Ewro (€7) ekwivalenti ghas-somma ta' tlett liri tal-munita l-antika (Lm3) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu bil-quddiem.

Illi ghalkemm l-Artikolu 4 sub-artikolu 2 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta jsemmi 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-introduzzjomi fil-ligi ta' dan il-mekkanizmu aktar gust ghall-zieda fil-kera, tqis allura li r-rikorrenti sofra ksur tad-drittijiet tieghu tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta zgur sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Id-disa' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi permezz tad-disa' eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li dwar l-ilment mibni fuq l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-kuncett ta' smiegh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali izda huwa mixhut esklussivament fuq il-procedural fairness ta' kawza. L-access ghall-qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas procedurali, dan l-ilment ghandu jigi michud ukoll.

---

[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 l-Qorti analizzat l-atti in relazzjoni ma' dan l-ilment u rat li mkien ir-rikorrenti ma qieghed jilmenta 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 ma' dak eccepiet mill-intimat 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-Artikolu msemmi u ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni ndikata u tichad it-talba relatata mal-istess.

<u>Il-hames u s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fil-hames eccezzjoni eccepixxa li safejn l-ilment 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 dawn il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. Ikompli fis-sitt eccezzjoni li 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 f'dan il-kaz, il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu (1) ghan legittimu ghax johrog mil-ligi, (2) 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 (3) izomm bilanc gust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabilott u tal-poplu b'mod generali.

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'ghandhiex 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 fil-fatt sehh. 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>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti, oltre talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu, talab lil din il-Qorti taghti r-rimedji xierqa fis-sitwazzjoni ossia kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti minnu ai termini tal-ligi.

<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-inkwilini u qabilhom l-antenati taghhom kien ilhom igawdu l-fond zgur mat-tlieta u sittin (63) sena u l-intimati Rita Bezzina et kienu ghadhom igawdu l-art sa ftit qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna billi wara l-intavolar tal-kawza odjerna kienu rritornaw l-ghalqa lura lir-rikorrenti.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja, nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tasal

ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Mejju tas-sena 1987 cioe' meta giet adottata l-konvenzjoni fil-kwota ta' ¼ - sa Dicembru 2015 u minn Jannar 2016 fis-sehem shih billi r-rikorrenti sar proprjetarju tal-art in kwistjoni sa April 2022 cioe' sa meta gie ndikat mir-rikorrenti li ghandu jkun ir-rapport tal-Perit Tekniku u dan billi l-intimati vvakaw il-fond ftit wara.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija u fil-kwota ndikata, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi jammonta komplessivament ghal dak ta' tlettax il-elf tmien mija wiehed u sebghin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€13,871.67). Fil-premessi r-rikorrenti jghid li l-ammont ta' qbiela li kienu jircievu hu u ta' qablu kien dak ta' tlett liri tal-munita l-antika (Lm 3) ekwivalenti ghas-somma ta' sebgha Ewro (€7) fis-sena. Dan gie kkonfermat mill-kopja tal-ktieb tal-kera esebit fl-atti a fol. 101 et seq tal-process. Dan ifisser li r-rikorrenti rcieva s-somma ta' hamsa u disghin Ewro (€95) ghall-istess perijodu u fil-kwota ndikata. Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€13,871.67 - €95 = €13,776.67

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:

€13,776.67 – 30%= €9,643.67 – 20% = €7,714.94

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: sebgha 'telef sebgha mija u erbghatax il-Ewro u erbgha u disghin centezmu (€7,714.94).

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. Il-Qorti tqis li ghalkemm dik id-decizjoni ta' Caruana Gatt et titratta l-kirjiet residenzjali, l-istess principji huma applikabbli wkoll fil-kaz ta' raba' agrikola ovvjament tenut kont ukoll tal-valur tar-raba' in kwistjoni b'dana li allura l-kumpens irid ikun in proporzjon u relatat mal-istess. 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 Ewro (€1,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tilqa' d-disa' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea bhala mhux applikabbli;

2. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat safejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. 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-Artikolu 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimati odjerni tal-ghalqa u l-ambjenti msejha 'Tal-Bajjada', fil-limiti tal-Qrendi, iz-Zurrieq ta' kejl ta' cirka ta' 2810m.k. u dan qed jirrendiha impossibbli lill-istess rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-imsemmija proprjeta';

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu ossia tal-ghalqa u l-ambjenti msejha 'Tal-Bajjada', fil-limiti tal-Qrendi, iz-Zurrieq ta' kejl ta' cirka 2810m.k. mqabbla lill-familja Magro ghal-decenni shah bil-qbiela ta' sebgha Ewro (€7) pagabbli kull 15 ta' Awwissu bil-quddiem, ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u sejra tghaddi sabiex taghti r-rimedju ta' kumpens u danni li ser jigu ndikati fil-paragrafi segwenti u tichadha f'dik il-parti fejn titratta l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni u dan ai termini tal-Ligi;

6. Tilqa′ r-raba′ talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi fl-ammont kumplessiv ta′ tmint′ elef sebgha mija u erbatax-il Ewro u erbgha u disghin centezmu (€8,714.94);

7. Tilqa′ l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-prezenti sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-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