QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum l-Erbgha, 12 ta' Frar 2025

Rikors Numru:- 3/2024 JVC

Ir-Reverendu Kanoniku Dun Franklin Vella [K.I. nru 19185(G)]; Neville Vella [K.I. nru: 15282(G)]; Isabelle Cutajar [I.D. nru: 6088(G)]; u Michael Vella [K.I. nru: 12690(G)] u ghall kull interess li jista ghandu John Vella [K.I. nru: 83345(G)]

vs

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Rev. Kan. Dun Franklin Vella et li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi dan ir-rikors jirrigwardja diversi propjetajiet: (i) Porzjon fl-akkwati msejha 'Tal-Gebel l-Ahmar', fil-limiti ta' Ghajnsielem, Ghawdex; u (ii) Porzjonijiet t'art divizi fil-kuntrada maghrufa bhala "Tal-Gruwa" fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex;

2. Illi porzjon art imsejha 'Tal-Gebel l-Ahmar', fil-limiti ta' Ghajnislem, Ghawdex tal-kejl ta' cirka elf mija u erbgha u ghoxrin metri kwadri (1,124 m.k.) u konfinanti min-nofsinhar ma' beni tad-Djocesi t'Ghawdex jew aventi kawza, mill-punenti ma' beni ta' Angelo Camilleri jew aventi kawza u lvant ma' beni tal-kompratur, jew irjieh verjuri libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha kif ahjar murija fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "A":- li llum dina hija Propjeta tar-rikorrrenti il-Wisq Reverendu Kanoniku Dun Franklin Vella. <u>Illi din il-porzjon raba kienet imqabbla lill Raymond Cauchi (Karta ta' Identita' Numru 526606(G) versu l-qbiela ta' cirka ghaxar Ewro (€10) fis-sena. Illi din l-porzjon raba in kwistjoni kienet ilha mikrija ossia mqabbla ghal generazzjonijiet shah lill-antekawza ta' Raymond Cauchi. Liema qbiela giet volontarjament itterminata minn Raymond Cauchi fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Jannar tas-sena kurrenti;</u>

3. Il-porzjon t'art divizi fil-kuntrada maghrufa bhala "Tal-Gruwa" fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex:

a. Tal-kejl ta' cirka elf mija u tmenin punt decimali hamsa metri kwadri (1180.5 m.k.) u konfinati mit-tramuntana ma' D-Dahla tal-Gruwa' gia Triq Kamprestri, mill-Punent ma' Emanuel Grima jew is-successuri fit-titolu u mil-lvant mal-porzjon

hawn taht deskritta markata bin-numru tnejn (2) jew irjieh verjuri kif ahjar murija bin-numru wiehed (1) fuq il-pjanta u site plan hawn annessa u markata dokument "B":- li illum dina hija l-propjeta tar-rikorrenti Michael Vella; u ohra tal-kejl ta' cirka elf mija u tmenin punt decimali hamsa metri kwadri (1180.5 m.k.) u konfinati mit-tramuntana in parti ma' 'D-Dahla tal-Gruwa' gia Triq Kamprestri u in parti ma' beni ta' Ganni Grima jew successuri fit-titolu, mill-Punent mal-porzjon art hawn fuq deskritta bin-numru wiehed (1) u mil-lvant mal-porzjon hawn taht deskritta markata bin-numru tlieta (3) jew irjieh verjuri kif ahjar murija bin-numru tnejn (2) fuq il-pjanta u site plan hawn annessa u markata dokument "B";- li llum dina hija Propjeta tar-rikorrenti Neville Vella;

Illi kolletivament dawn il-porzjonijiet raba kienu mqabbla lill-Michael Attard (karta ta' Identita' Numru 11941 (G)) versu l-qbiela ta' cirka tmintax -il Ewro u sebghin centezmu (€18.70) fis-sena. Illi l-porzjon raba in kwistjoni kienet ilha mikrija ossia mqabbla ghal generazzjonijiet shah lill-antekawza ta' Michael Attard. Liema qbiela giet volontarjament itterminata minn Michael Attard fil-25 ta' Jannar tas-sena kurrenti

b. Tal-kejl ta' cirka elf mija u tmenin punt decimali hamsa metri kwadri (1180.5 m.k.) u konfinati mit-tramuntana ma' beni ta' Anthony Farrugia jew successuri fit-titolu, mill-Punent mal-porzjon art hawn fuq deskritta bin-numru tnejn (2) u mil-lvant mal-porzjon hawn taht deskritta bin-numru erbgha (4) jew irjieh verjuri kif ahjar murija bin-numru tlieta (3) fuq il-pjanta u site plan hawn annessa u markata dokument "B":- li llum dina hija Propjeta tar-rikorrenti il-Wisq Reverendu Kanoniku Dun Franklin Vella; U ohra tal-kejl ta' cirka elf mija u tmenin punt decimali hamsa metri kwadri (1180.5 m.k.) u

konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Anthony Farrugia jew successuri fit-titolu, mill-Punent mal-porzjon art hawn fuq deskritta bin-numru tlieta (3) u mil-lvant ma' beni ta' John Teuma jew is-successuri fit-titolu jew irjieh verjuri kif ahjar murija bin-numru erbgha (4) fuq il-pjanta u site plan hawn annessa u markata dokument "B.";- li llum dina hija Propjeta tar-rikorrenti Isabelle Cutajar;

Illi kolletivament dawn il-porzjonijiet raba kienu mqabbla lill-Emanuel Buttigieg (Karta' ta' Identita' Numru 94048 (G) versu l-qbiela ta' cirka Ghoxrin Ewro (€20) fis-sena. Illi l-porzjon raba in kwistjoni kienet ilha mikrija ossia mqabbla ghal generazzjonijiet shah lill-antekawza ta' Emanuel Buttigieg. Liema qbiela giet volontarjament itterminata minn Emanuel Buttigieg f'Awwissu tas-sena elfejn tlieta u ghoxrin (2023).

Illi l-access ghal kull porzjon art hawn fuq imsemmija f'dan il-paragrafu huwa kif indikat fil-kuntratt relattiv.

4. Illi dawn l-lokazzjonijiet ossia l-qbiela hawn fuq imsemmija kienu jigu awtomatikament imgedda ai termini tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta u dawn l-istess qbiela baqghu jigu hekk mgedda sena wara sena b'mod sfurzat, sakemm l-istess qbiela gew volontarjament tterminati mill-inkwilini rispettivi kif fuq imsemmi;

5. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzionijiet tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-anqas qabel dahal fis-sehh l- att XXII tal-2022, ta' d-dritt tal-inkwilin li jibqghu jgawdu il-propjetajiet suriferit, b'kera/qbiela irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas zzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin. Dan irrizulta ghal relazzjoni sforzata ta' sidien u inkwilin ghall-perjodu

indefinit. B'hekk il-qbiela fuq imsemmija baqghu jigu hekk mgedda sena wara sena b'mod sfurzat, sakemm l-inkwilini volontarjament tterminaw l-istess;

6. Illi l-valur lokatizju tal-propjetajiet fuq imsemmija fis-suq tul iz-zmien kien ferm aktar minn mill-ammonti ta' qbiela mhallsa u ghalhekk certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizzju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizzju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tas-sidien l-ghelieqi u l-inkwilin tal-istess ghelieqi;

7. Illi s-sidien gew mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjighom;

8. Illi l-kundizzjonijiet impost mil-ligi huma sproporzjonati ghall-ghanijiet tal-istess ligi.

9. Illi fi kwalunkwe kaz m'hemmx proporzjon bejn l-iskop li riedet tilhaq il-Ligi ghall-effett tal-mizura tal-Ligi li hija dik l-esponenti gew effettivament mcahhda mill-possediment taghhom.

10. Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza ghal l-emendi legislattivi ricenti fil-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, senjament l-Artikolu 26A, li dahal fis-sehh fl-ewwel (1) ta' Ottubru tas-sena 2023, u dan permezz tal-Avviz Legali 196 tal-2023. Ghalhekk, fl-umli fehma tar-rikorrenti dan ir-rikors ghandu jinstema minn dina l-Onorabbli Qorti ta' Ghawdex.

GHALDAQSTANT u in vista tas-suespost l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjonijiet tal-propjetajiet fuq imsemmija a favur tal-inkwilini fuq imsemmija (u inkluz il-predecessuri fit-titolu taghhom), u l-provvedimenti tal-Kap. 199 tal-

Ligijiet ta' Malta, u ligijiet ohra vigenti lledew d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti / is-sidien b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, li ma kkrewax bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetajiet in kwistjoni;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti/ is-sidien, ai termini tal-ligi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas lir-rikorrenti / is-sidien l-istess kunpens u danni pekunjarji u nonpekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament; U

5. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimat li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.'.

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

1. Illi preliminarjament, huwa xieraq li r-rikorrenti jgibu prova illi l-art hija tassew taghhom u prova tal-kirja li huma qieghdin jattakkaw b'din il-kawza u prova li din l-kirja hija soggetta ghall-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta);
2. Illi l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta ma jmurx kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma kienux tilfu ghal-kollox il-jeddijiet taghhom fuq il-gid inkwistjoni;

3. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea, ghandu jinghad illi l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa u dan sabiex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali, specjalment tal-art agrikola. Illi f'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali;

4. Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex misthoqq ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvezjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

5. Illi dwar l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, il-kuncett kollu ta' smiegh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali izda jirrigwarda biss l-"procedural fairness" ta' kawza u cioe': (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien

ingustifikat waqt is-smigh tal-kawza; (iii) meta smiegh 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;

6. Illi konsegwentement ma ghandu jinghata l-ebda rimedju;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri bil-premess ta' din l-Onorabbli Qorti;

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-ragunijiet, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgbha tichad t-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kollha kontra taghhom.'.

Rat l-affidavit, site-plans, kuntratti, dikjarazzjoni *causa mortis* u dikjarazzjonijiet *causa mortis* korrettorji, kopji tal-kotba tal-qbiela, certifikat tal-mewt, ricerki testamentarji, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-19 ta' April, 2024 ir-rikorrenti rtiraw it-talbiet taghhom limitatament ghal dak li jirrigwarda l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u anke referenza ghall-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u rat li in vista ta' dan Dr Anthony Borg ghall-intimat Avukat tal-Istat irtira l-hames eccezzjoni tieghu;

Rat li fil-verbal tad-19 ta' April, 2024 Dr Jonathan Mintoff ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' perit tekniku sabiex jivvaluta l-valur

lokatizzju tal-art msejha 'Tal-Gebel l-Ahmar', fil-limiti ta' Ghajnsielem, Ghawdex u porzjonijiet t'art divizi fil-kuntrada maghrufa bhala 'Tal-Gruwa' fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex mis-sena 1987 u kull hames (5) snin sal-25 ta' Jannar, 2024, rat li Dr Anthony Borg ghall-intimat m'oggezzjonax salv ghall-ispejjez u rrileva li l-Perit ghandu wkoll jiehu in konsiderazzoni l-Ligi Sussidjarja 199.02 meta jkun qed jaghmel il-valutazzjoni tieghu u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Joseph Grech sabiex jirrelata fil-mori tad-differiment;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech ipprezentat fl-atti nhar it-3 ta' Lulju, 2024 u mahluf nhar it-12 ta' Novembru, 2024 a fol. 137 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 30 ta' Ottubru, 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 jippremettu li huma l-proprjetarji ta' diversi porzjonijiet raba' ossia (i) porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Gebel l-Ahmar', fil-limiti ta' Ghajnsielem, Ghawdex u (ii) porzjonijiet

art divizi maghrufa bhala 'Tal-Gruwa', fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex.

Illi r-rikorrenti jispjegaw li l-porzjon maghrufa bhala 'Tal-Gebel l-Ahmar' fil-limiti ta' Ghajnsielem, Ghawdex illum hija proprjeta' tar-rikorrenti Rev. Kanoniku Dun Franklin Vella u sa ftit zmien ilu precizament sal-25 ta' Jannar, 2024 kienet imqabbla lil certu Raymond Cauchi u qabel ghand l-antenati ta' Cauchi versu l-qbiela ta' cirka ghaxar Ewro (€10) fis-sena.

Illi dwar il-porzjonijiet art maghrufa bhala 'Tal-Gruwa', fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex ir-rikorrenti jispjegaw illi:

(i) porzjon minnhom tal-kejl ta' 1180.5m.k. indikata fuq is-site-plan Dok B a fol. 56 tal-process u mmarkata bin-numru 1 hija proprjeta' tar-rikorrenti Michael Vella u

(ii) porzjon ohra minnhom tal-kejl ta' 1180.5m.k. indikata fuq is-site-plan Dok B a fol. 56 tal-process u mmarkata bin-numru 2 hija proprjeta' tar-rikorrenti Neville Vella.

Dawn iz-zewg porzjonijiet kollettivament kienu mqabbla sa ftit zmien ilu precizament sal-25 ta' Jannar, 2024 lil certu Michael Attard u qabel ghand l-antenati ta' Attard versu l-qbiela ta' cirka tmintax il-Ewro u sebghin centezmu (€18.70) fis-sena.

(iii) porzjon minnhom tal-kejl ta' 1180.5m.k. indikata fuq is-site-plan Dok B a fol. 56 tal-process u mmarkata bin-numru 3 hija proprjeta' tar-rikorrenti Rev. Kan. Dun Franklin Vella u

(iv) porzjon ohra minnhom tal-kejl ta' 1180.5m.k. indikata fuq is-site-plan Dok B a fol. 56 tal-process u mmarkata bin-numru 4 hija proprjeta' tar-rikorrenti Isabelle Cutajar.

Dawn iz-zewg porzjonijiet kollettivament kienu mqabbla sa ftit zmien ilu precizament sa Awwissu 2023 lil certu Emanuel Buttigieg u qabel ghand l-antenati ta' Buttigieg versu l-qbiela ta' cirka ghoxrin Ewro (€20) fis-sena.

Illi originarjament il-porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Gruwa', fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex kienet giet akwistata minn Rita Attard – omm ir-rikorrenti kollha (eskluz John Vella li huwa zewgha) meta kienet ghadha xebba bil-kuntratt tal-14 ta' Mejju, 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppi Cauchi (ara kuntratt a fol. 23 et seq tal-process). Fil-kuntratt l-art giet deskritta bil-mod segwenti:

'3. Bicca raba, f'Sannat, fil-kuntrada u mgharufa "tal-Gruwa" ta' xi erba' ti tmiem pari ghal xi erba' t'elef, erba' mija u sebgha u disghin metri kwadri u tmiss tramuntana in parti ma beni ta' Toni Farrugia u in parti ma Triq Kampestri, punent ma beni ta' Emmanuel Grima u lvant ma beni ta' Ganni Tewma, soggetta ghal pis piju annwu perpetwu ta' lira wahda.'.

Illi dwar il-porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Gebel l-Ahmar' fil-limiti ta' Ghajnsielem, Ghawdex originarjament kienet giet akwistata minn Rita Vella meta kienet mizzewga bil-kuntratt tat-22 ta' Mejju, 1986 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo (ara kuntratt a fol. 28 et seq tal-process). Fil-kuntratt l-art giet deskritta bil-mod segwenti:

'…u l-bicca raba' imsejha "Tal Gebel l-Ahmar" limiti Nadur tal kejl ta' circa mija mija u erbgha u ghoxrin metri kwadri (1124sq.k.) u konfinanti minn nofsinhar beni tal Knisja, punent beni ta' Angelo Camilleri u lvant beni ta' certu Tabone indikata ahjar fuq l-annessa pjanta makrata …'.

Illi Rita Vella giet nieqsa fil-15 ta' Marzu, 2018 u hija mietet intestata ghalhekk il-wirt taghha ghadda skont il-ligi inkwantu ghal nofs (1/2) fuq zewgha r-rikorrenti John Vella u inkwantu ghan-nofs (1/2) l-iehor fuq wlieda ir-rikorrenti l-ohra fi kwoti ugwali u ndivizi bejniethom. Ir-rikorrenti debitament iddenunzjaw il-porzjonijiet art in kwistjoni b'dikjarazzjoni *causa mortis* tat-3 ta' Settembru, 2018 fl-atti tan-Nutar Maria Pisani (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 33 et seq tal-process). Jirrizulta li saru xi korrezzjonijiet b'dikjarazzjonijiet ulterjuri korrettorji li gew esebiti fl-atti a fol. 43A et seq tal-process.

Illi sussegwentement in segwitu ghal mewt ta' Rita Vella, ir-rikorrenti John Vella bil-kuntratt tat-8 ta' Marzu, 2021 fl-atti tan-Nutar Maria Pisani kien biegh u ttrasferixxa favur ta' wliedu r-rikorrenti l-ohra sehmu mill-porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Gruwa' fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex bil-kejl ta' cirka erba 'telef seba' mija tnejn u ghoxrin metri kwadri (4722m.k.). Bl-istess kuntratt ir-rikorrenti l-ohra ahwa Vella kienu iddividew bejniethom f'erba' porzjonijiet l-imsemmija art maghrufa bhala 'Tal-Gruwa' fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex (ara kuntratt a fol. 49 et seq tal-process).

Illi b'kuntratt iehor tat-8 ta' Marzu, 2021 fl-atti tan-Nutar Maria Pisani ir-rikorrenti kollha eskluz ir-Rev. Kan. Dun Franklin Vella kienu bieghu u trasferew sehemhom kollha lill-imsemmi Rev. Kan. Dun Franklin Vella mill-art maghrufa bhala 'Tal-Gebel l-

Ahmar' fil-limiti ta' Ghajnsielem, Ghawdex biex b'hekk huwa sar il-proprjetarju esklussiv taghha (ara kuntratt a fol. 57 et seq tal-process).

2. Illi kif irrizulta mill-atti partikolarment mill-kopji tal-kotba tal-kera esebiti fl-atti mir-rikorrenti a fol. 65 et seq tal-process il-porzjonijiet art mertu tal-kawza odjerna kienu mqabbla lill-persuni diversi taht id-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta) u baqghu f'idejhom sa ftit zmien ilu wara li vvakaw il-porzjonijiet art volontarjament.

3. Illi r-rikorrenti jilmentaw li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta tal-anqas qabel dahal fis-sehh l-Att XXII tal-2022 ta' d-dritt lill-inkwilini li jibqghu jgawdu l-porzjonijiet art b'kera rrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. Isostnu li dan irrizulta ghal relazzjoni sfurzata ta' sidien u inkwilini ghall-perijodu indefinit. Ghalhekk huma pprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu lill-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-lokazzjonijiet tal-propjetajiet imsemmija a favur tal-inkwilini msemmija (u inkluz il-predecessuri fit-titolu taghhom), u l-provvedimenti tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u ligijiet ohra vigenti lledew d-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa. Talbu wkoll li tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom/mis-sidien b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta'

Malta, li ma kkrewax bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante li l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetajiet in kwistjoni. Ir-rikorrenti talbu wkoll sabiex il-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti minnhom/mis-sidien, ai termini tal-ligi u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallashom/is-sidien l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament. Finalment ir-rikorrenti talbu sabiex il-Qorti taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:

Illi permezz ta' digriet tad-19 ta' April, 2024 a fol. 20 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-art msejha bhala 'Tal-Gebel l-Ahmar', fil-limiti ta' Ghajnsielem, Ghawdex u porzjonijiet t'art divizi fil-kuntrada maghrufa bhala 'Tal-Gruwa', fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex mis-sena 1987 u kull hames (5) snin sal-25 ta' Jannar, 2024.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku Grech gie prezentat fl-atti nhar it-3 ta' Lulju, 2024 u mahluf mill-istess Perit nhar it-12 ta' Novembru, 2024 u jinsab esebit a fol. 137 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghmel diversi kunsiderazzjonijiet dwar kif wasal ghall-valur lokatizzju tal-porzjonijiet art in kwistjoni, jghaddi sabiex jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' u sussegwentement sabiex jaghmel il-kalkolazzjoni tal-valur tas-suq u tal-valur lokatizzju ta' kull porzjon art in kwistjoni.

Illi dwar l-art maghrufa bhala 'Tal-Gebel l-Ahmar', Ghajnsielem, Ghawdex il-Perit Tekniku Grech jiddikjara li bhala valur tal-

proprjeta' fis-suq fis-sena 2022, huwa dak ta' tnax il-elf Ewro (€12,000). Il-Perit Tekniku Grech ghadda wkoll sabiex jaghti l-valur lokatizzju tal-porzjon agrikola bil-mod segwenti:

Sena	Valur fis-Suq	Yield	Valur Lokatizzju (annwali)
1987	€800	1.00%	€8
1992	€1,100	1.00%	€11
1997 *1	€1,500	1.00%	€15
2002 *2	€5,800	1.00%	€58
2007 *3	€6,750	1.00%	€68
2012 *3	€8,400	1.00%	€84
2017 *3	€10,000	1.00%	€100
2022 *3	€12,000	1.50%	€180
2024 (Q1)	€3,600	1.50%	€54

Illi mbaghad dwar l-art maghrufa bhala 'Tal-Gruwa', Sannat, Ghawdex il-Perit Tekniku Grech jiddikjara li bhala valur tal-proprjeta' fis-suq fis-sena 2022, huwa dak ta' hamsin elf Ewro (€50,000). Il-Perit Tekniku Grech ghadda wkoll sabiex jaghti l-valur lokatizzju tal-porzjon agrikola bil-mod segwenti:

Sena	Valur fis-Suq	Yield	Valur Lokatizzju (annwali)
1987	€3,000	1.00%	€30
1992	€4,200	1.00%	€42
1997 *1	€6,000	1.00%	€60
2002 *2	€24,500	1.00%	€245
2007 *3	€29,500	1.00%	€295
2012 *3	€35,500	1.00%	€355
2017 *3	€42,500	1.00%	€425
2022 *3	€50,000	1.50%	€750
2024 (Q1)	€15,100	1.50%	€227

Rat li hadd mill-partijiet ma ressaq domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku Grech u hadd ma talab in-nomina ta' periti perizjuri.

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

Illi l-intimat Avukat tal-Istat preliminarjament eccepixxa li huwa xieraq li r-rikorrenti jgibu prova li l-art hija tassew taghhom u prova tal-kirja li huma qeghdin jattakkaw b'din il-kawza u prova 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 ressqu provi sufficjenti tat-titolu taghhom 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 tal-kirja u prova li l-kirja hija regolata bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi dwar il-prova tal-kirja u l-prova li l-kirja hija regolata bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta fl-atti gew ipprezentati kopji tal-kotba tal-kera tal-porzjonijiet art mertu tal-kawza odjerna a fol. 65 et seq tal-pro cess. Minn dawn il-kopji mhux biss giet ippruvata l-kirja, izda wkoll li l-kirja kienet tmur lura ghal numru ta' snin u ghalhekk huma regolati bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk il-Qorti m'ghandiex dubju dwar l-ezistenza tal-kirja u li din il-kirja hija wahda regolata bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

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-Gebel l-Ahmar' fil-limiti ta' Ghajnsielem, Ghawdex u 'Tal-Gruwa', fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex kif kienu soggetti ghall-qbiela gie ghand ir-rikorrenti parti b'wirt minghand ommhom Rita Vella u parti b'titolu ta' xiri minghand missierhom ir-rikorrenti John Vella. Ir-rikorrenti jispjegaw li r-raba' maghruf bhala 'Tal-Gebel l-Ahmar' kien mizmum b'titolu ta' qbiela ghand certu Raymond Cauchi u qabel ghand l-antenati tieghu bil-qbiela ta' cirka ghaxar Ewro (€10) fis-sena. Filwaqt li r-raba' maghruf bhala 'Tal-Gruwa' kien mizmum parti minnu ghand Michael Attard u qablu ghand l-antenati tieghu bil-qbiela ta' cirka tmintax-il Ewro u sebghin centezmu (€18.70) fis-sena. Parti ohra minn dan ir-raba' maghruf bhala 'Tal-Gruwa' kien mizmum ghand Emanuel Buttigieg u qabel ghand l-antenati tieghu bil-qbiela ta' cirka ghoxrin Ewro (€20) fis-sena.

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 sofrew ksur tad-drittijiet taghhom tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta zgur sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 u ghalhekk ser tghaddi sabiex

[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.

tichad kwalunque eccezzjoni relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

<u>Allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

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 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>Allegat ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Illi fil-verbal tad-19 ta' April, 2024 a fol. 20 tal-process ir-rikorrenti rtiraw mit-talbiet taghhom safejn jirrigwarda l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u anke referenza ghall-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement Dr Anthony Borg ghall-intimat Avukat tal-Istat irtira l-hames eccezzjoni tieghu. Gjaladarba t-talba safejn relatata mal-imsemmija Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta gew irtirati l-Qorti m'hijiex ser tinoltra oltre fl-investigazzjoni taghha.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti, oltre talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, talbu lil din il-Qorti taghtihom ir-rimedji xierqa fis-sitwazzjoni ossia kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti minnhom 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-porzjonijiet art ghal numru kbir ta' snin u baqghu jgawdu l-porzjonijiet art sa ftit qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna billi ftit qabel 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:

Illi l-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Mejju tas-sena 1987 cioe' meta giet adottata l-konvenzjoni sa Jannar 2023 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2022 w'ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kinux jezistu.

Il-Qorti tinnota li bhala partijiet gie nkluz ukoll John Vella li huwa l-proprjetarju precedenti ta' sehem mill-porzjonijiet art mertu tal-kawza. Ir-rikorrenti John Vella kien ghadda parti mill-proprjeta' b'titolu ta' bejgh lir-rikorrenti ahwa Vella. Gjaladarba John Vella gie nkluz bhala parti fil-kawza ghal kull interess li jista jkollu, l-Qorti m'hijiex ser tillimita ruhha li tillikwida dik il-kwota li tirrapprezenta sehem ir-rikorrenti ahwa Vella qabel m'akkwistaw b'titolu ta' bejgh, u fis-sehem shih wara li l-ahwa Vella akkwistaw b'titolu ta' xiri, pero' sejra tillikwida s-sehem shih u thalli f'idejn ir-

rikorrenti ahwa Vella sabiex jirregolaw il-kwoti rispettivi taghhom bejniethom u ma' missierhom ir-rikorrenti John Vella.

<u>Raba' maghrufa bhala 'Tal-Gebel l-Ahmar', Ghajnsielem, Ghawdex – proprjeta' llum ta' Rev. Kan. Dun Franklin Vella u qabel kellhom sehem ir-rikorrenti John Vella u l-ahwa Vella:</u>

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech jammonta komplessivament ghal dak ta' elf disgha mija u tnax il-Ewro u tlieta u tletin centezmu (€1,912.33). Ir-rikorrenti prezentaw kopja tal-ktieb tal-kera minn fejn irrizulta sena b'sena x'kienet tithallas bhala qbiela. Dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma ta' mitejn tnejn u disghin Ewro u erbgha u ghoxrin centezmu (€292.24) ghall-istess perijodu. Ghalhekk l-ammont dovut huwa dak ta':

€1,912.33 - €292.24 = €1,620.09

Il-Qorti tqis li in vista tal-valur ta' kera minimu, ghandha ssir eccezzjoni ghall-gurisprudenza fuq imsemmija sabiex l-ammont ta' kumpens ikun wiehed gust w'ghalhekk abritrio boni viri tqis li ma ghandu jsir l-ebda tnaqqis ulterjuri fil-kaz odjern. Ghalhekk <u>**l-ammont ta' kumpens dovut**</u> huwa dak ta' elf, sitt mija u ghoxrin euro u disa' centezmi (€1,620.09).

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 izda tenut kont ukoll tad-dewmien fiz-zmien tal-ksur tad-drittijiet fundamentali l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' elf Ewro (€1000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>L-ammont kumplessiv ta' elfejn, sitt mija u ghoxrin Euro u disa' centezmti (€2620.09) huwa tar-rikorrenti Rev. Kan. Dun Franklin Vella u jrid jghaddi sehem John Vella u r-rikorrenti ahwa Vella kif jiftehmu bejniethom il-partijiet imsemmija skont il-kwoti rispettivi taghhom fiz-zminijiet varji.</u>

<u>Raba' maghrufa bhala 'Tal-Gruwa', Sannat, Ghawdex – proprjeta' tar-rikorrenti kollha fil-parti diviza taghhom u qabel kellu sehem John Vella:</u>

<u>Proprjeta' mizmuma mir-rikorrenti Michael u Neville ahwa Vella:</u>

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech jammonta komplessivament ghal dak ta' erbgha 'telef wiehed u tletin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€4,031.25). Ir-rikorrenti prezentaw kopja tal-ktieb tal-kera minn fejn irrizulta sena b'sena x'kienet tithallas bhala qbiela. Dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma ta' hames mija sitta u sebghin Ewro u tnejn u tletin centezmu (€576.32) ghall-istess perijodu. Ghalhekk l-ammont dovut huwa dak ta':

€4,031.25 - €576.32 = €3,454.93

Ghall-kuntrarju tar-raba' suesposa , din il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta u stante l-ammont, 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:

€3,454.93 – 30%= €2,418.45 – 20% = €1,934.76

Ammont ta' kumpens dovut: elf disgha mija erbgha u tletin Ewro u sitta u sebghin centezmu (€1,934.76).

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>L-ammont kumplessiv ta' elfejn disgha mija erbgha u tletin Ewro u sitta u sebghin centezmu (€2,934.76) jrid jinqasam bejn ir-rikorrenti Michael u Neville ahwa Vella ugwalment bejniethom u jghaddu</u>

sehem John Vella kif jiftehmu bejniethom il-partijiet imsemmija skont il-kwoti rispettivi taghhom fiz-zminijiet varji.

Proprjeta' mizmuma mir-rikorrenti Rev. Kan. Dun Franklin u Isabelle Cutajar ahwa Vella:

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech jammonta komplessivament ghal dak ta' erbgha 'telef wiehed u tletin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€4,031.25). Ir-rikorrenti prezentaw kopja tal-ktieb tal-kera minn fejn irrizulta sena b'sena x'kienet tithallas bhala qbiela. Dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma ta' sitt mija u tnax il-Ewro u sebgha u hamsin centezmu (€612.57) ghall-istess perijodu. Ghalhekk l-ammont dovut huwa dak ta':

€4,031.25 - €612.57 = €3,418.68

Il-Qorti anki f'dan il-kaz tqis li ma ghandhiex taghmel eccezjoni u 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:

€3,418.68 – 30%= €2,393.08 – 20% = €1,914.46

Ammont ta' kumpens dovut: elf disgha mija u erbghatax il-Ewro u sitta u erbghin centezmu (€1,914.46).

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>L-ammont kumplessiv ta' elfejn disgha mija u erbghatax il-Ewro u sitta u erbghin centezmu (€2,914.46) jrid jinqasam bejn ir-rikorrenti Rev. Kan. Dun Franklin u Isabelle Cutajar ahwa Vella ugwalment bejniethom u jghaddu sehem John Vella kif jiftehmu bejniethom il-partijiet imsemmija skont il-kwoti rispettivi taghhom fiz-zminijiet varji.</u>

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tiddikjara l-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat bhala sorvolata billi giet irtirata fil-mori tal-kawza;

2. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti tal-intimat Avukat tal-Istat safejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa′ limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-lokazzjonijiet tal-propjetajiet fuq imsemmija a favur tal-inkwilini msemmija (u inkluz il-predecessuri fit-titolu taghhom), u l-provvedimenti tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta′ Malta u zgur sa qabel giet introdotta l-Att XXII tal-2022 illedew id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Rev. Kan. Dun Franklin Vella et kif protetti mill-Artikolu 37 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 b′hekk sejra tghaddi sabiex taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fil-paragrafi segwenti filwaqt li tiddikjara l-parti relatata mal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta bhala sorvolata billi kwalunwe referenza ghalihom giet irtirata fil-mori tal-kawza;

4. Tilqa′ t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti Rev. Kan. Dun Franklin Vella et b′konsegwenza ta′ l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta′ Malta zgur sa qabel giet introdotta l-Att XXII tal-2022, li ma kkrewax bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta′ Malta fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetajiet in kwistjoni;

5. Tilqa′ t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti Rev. Kan. Dun Franklin Vella et, ai termini tal-ligi u dan bil-mod segwenti:

i. Fir-rigward ir-raba' maghrufa bhala 'Tal-Gebel l-Ahmar', Ghajnsielem, Ghawdex illum proprjeta' ta' Rev. Kan. Dun Franklin Vella u qabel kellhom sehem ir-rikorrenti John Vella u l-ahwa Vella fl-ammont kumplessiv ta' elfejn, sitt mija u ghoxrin Euro u disa' centezmti (€2620.09) fejn ir-Rev. Kan. Dun Franklin Vella ghandu jghaddi sehem ir-rikorrenti John Vella u r-rikorrenti l-ohra ahwa Vella kif jiftehmu bejniethom il-partijiet imsemmija skont il-kwoti rispettivi taghhom fiz-zminijiet varji;

ii. Dwar ir-raba' maghrufa bhala 'Tal-Gruwa', Sannat, Ghawdex illum proprjeta' tar-rikorrenti Michael u Neville ahwa Vella mmarkati bin-numri 1 u 2 fuq is-site-plan immarkata Dok B u qabel kellu sehem minnha r-rikorrenti John Vella fl-ammont kumplessiv ta' elfejn disgha mija erbgha u tletin Ewro u sitta u sebghin centezmu (€2,934.76) li jrid jinqasam bejn ir-rikorrenti Michael u Neville ahwa Vella ugwalment bejniethom u jghaddu sehem John Vella kif jiftehmu bejniethom il-partijiet imsemmija skont il-kwoti rispettivi taghhom fiz-zminijiet varji;

6. Fir-rigward ir-raba' maghrufa bhala 'Tal-Gruwa', Sannat, Ghawdex illum proprjeta' tar-rikorrenti Rev. Kan. Dun Franklin u Isabelle Cutajar ahwa Vella mmarkati bin-numri 3 u 4 fuq is-site-plan immarkata Dok B u qabel kellu sehem minnha r-rikorrenti John Vella fl-ammont kumplessiv ta' elfejn disgha mija u erbghatax il-Ewro u sitta u erbghin centezmu (€2,914.46) li jrid jinqasam bejn ir-rikorrenti Kan. Rev. Dun Franklin u Isabelle Cutajar ahwa Vella ugwalment bejniethom u jghaddu sehem John Vella kif jiftehmu

bejniethom il-partijiet imsemmija skont il-kwoti rispettivi taghhom fiz-zminijiet varji;

7. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi fil-paragrafi precedenti, bl-imghax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament; u

8. Tichad il-hames talba billi m'hemmx rimedji ohra meqjusa xierqa x'jinghataw lir-rikorrenti.

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.
12 ta' Frar, 2025

Margaret De Battista
Assistent Registratur
12 ta' Frar, 2025