MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 ta' Mejju, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 472/2023 LM

Agostina sive Ina Cini (K.I. nru. 809249M), Claude Grima (K.I. nru. 209574M), Carmelina Borg (K.I. nru. 73537M), Maryanne sive Miriam Vella (K.I. nru. 846547M), Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I. nru. 469153M), Simon Grima (K.I. nru. 483466M), Anjelica Ellul (K.I. nru. 295469M), Edward Grima Baldacchino (K.I. nru. 384167M), Gordon Grima Baldacchino (K.I. nru. 322269M), Vanessa Frazier (K.I. nru. 322369M), Carmel sive Charles Grima (K.I. nru. 117338M), Gemma Brownrigg (K.I. nru. 318542M), u b'digriet tal-10 ta' Mejju, 2024 l-atti ġew trasfużi f'isem Joseph Brownrigg wara li ġiet nieqsa Gemma Brownrigg, Alessandra Spiteri (K.I. nru. 331162M), Angelo Grima (K.I. nru. 135264M), u Victoria Grima (K.I. nru. 624843M)

vs.

L-Avukat tal-Istat;
Silvio Buttigieg

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-27 ta' Settembru, 2023, mir-rikorrenti **Agostina sive Ina Cini (K.I. nru. 809249M), Claude Grima (K.I. nru. 209574M), Carmelina**

Borg (K.I. nru. 73537M), Maryanne sive Miriam Vella (K.I. nru. 846547M), Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I. nru. 469153M), Simon Grima (K.I. nru. 483466M), Anjelica Ellul (K.I. nru. 295469M), Edward Grima Baldacchino (K.I. nru. 384167M), Gordon Grima Baldacchino (K.I. nru. 322269M), Vanessa Frazier (K.I. nru. 322369M), Carmel sive Charles Grima (K.I. nru. 117338M), Gemma Brownrigg (K.I. nru. 318542M), u b'digriet tal-10 ta' Mejju, 2024 l-atti ġew trasfużi f'isem Joseph Brownrigg wara li ġiet nieqsa Gemma Brownrigg, Alessandra Spiteri (K.I. nru. 331162M), Angelo Grima (K.I. nru. 135264M), u **Victoria Grima (K.I. nru. 624843M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett illi:

1. *Ir-rikorrenti huma s-sidien ta' 11/24 sehem indiviż minn art bil-kmamar u s-siġar ta' 2T f'Ta' Gjarda, fil-kontrada ta' Dalam, fil-limiti ta' Ħal Għaxaq (minn hawn 'il quddiem "il-Proprjetà"). Il-qbiela kollha (anke tas-sehmijiet l-oħra) madankollu hija mirċieva u amministrata esklussivament mill-familja Grima, u ilha tiġi hekk mirċieva u amministrata għal ħafna żmien.*
2. *Din il-proprjetà hija mikrja lill-intimat Silvio Buttigieg versu l-qbiela ta' €140 fis-sena, u ilha hekk mikrija għal ħafna snin.*
3. *Illum, l-esponenti qed ikollhom jaċċettaw qbiela f'dan l-ammont miżeru, liema ammont ċertament huwa ferm 'il bogħod minn dak li l-proprjetà de quo kapaċi ġġib fis-suq, fl-istat u bl-użu preżenti, u bil-potenzjal tagħha. Bil-liġi kif inhi llum (u kif ilha s-snin), l-esponenti ma kellhomx għażla għajr illi jaċċettaw qbiela u kundizzjonijiet f'ammont li mhux talli mhuwiex xieraq, iżda wkoll li ma jiżdiedx. Terġa' kwalunkwe tama għal bdil fil-kundizzjonijiet skont il-Kap. 199 hija limitata ferm bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-istess Att tal-Liġi, u* in ogni caso, *ċertament ma jirriflettix il-potenzjal veru tal-proprjetà.*
4. *Apparti dan, l-esponenti, li jiddetjenu din il-proprjetà (u proprjetajiet oħrajn in komun), tramite l-limitazzjonijiet legali deskritti f'dan ir-rikors qegħdin jiġu prattikament imċaħħda milli jimxu bil-qasma tal-proprjetajiet miżmuma in komun, u dan għaliex hemm sproporzjon qawwi bejn it-taxxi u d-*duties *illi huma jkollhom iħallsu mal-qasma (ikkunsidrat il-valur qawwi tal-proprjetà fl-istat u/jew bl-użu preżenti) u l-benefiċċju finanzjarju illi l-proprjetajiet maqsuma kapaċi jsarrfu, b'kera tant baxxa.*

5. *Apparti hekk, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti qegħdin jintrabtu bil-liġi illi jġeddu l-kirja kull sena fil-konfront tal-intimat, u ma jistgħux jitolbu illi jieħdu ripreża tal-fond biex jeżerċitaw il-libertà kuntrattwali tagħhom, għajr jekk ma jissussistux il-kundizzjonijiet fl-artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li minnhom infushom huma ristretti ferm, okkażjonali, u ma jagħtux speranza reali tat-teħid lura tal-pussess, apparti l-fatt illi miżgħuda b'eċċezzjonijiet fattwali u legali li jagħmluha aktar diffiċli għall-esponenti li jiksbu r-ripreża.*

6. *Ifisser illi mhux biss l-esponenti ma jistgħux jgħollu l-qbiela b'tali mod biex tirrifletti l-valur fis-suq tal-proprjetà fl-istat u bl-użu preżenti, iżda qegħdin jiġu sfurzati jkomplu jikru lill-intimat u lilu biss, bla ebda speranza reali li liberament jieħdu l-proprjetà lura, kif tagħtihom dritt hekk jagħmlu l-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, u jgawduha huma jew iqiegħduha fis-suq miftuħ.*

7. *Għalhekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199, u/jew l-artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, jilledu l-jeddijiet tal-esponenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.* ***F'dan l-istadju, l-esponenti qegħdin jillimitaw it-talba tagħhom għas-sitwazzjoni kif kienet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022, b'riserva li jekk iqisu meħtieġ, fil-ġejjieni, jikkontestaw il-validità ta' dawn l-emendi, tal-artikolu 3(2A) tal-Kap. 199, u tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 199.02, u ta' kwalunkwe liġijiet jew regolamenti oħra, fost l-oħrajn.***

8. *Mill-bqija, min-naħa l-oħra, anke kieku kellu jitqies illi stante l-bdil fl-użu, id-dispożizzjonijiet applikabbli għall-proprjetà in kwistjoni ma humiex aktar dawk taħt il-Kap. 199, iżda huma dawk taħt il-Kap. 69 u l-Att X tal-2009, xorta waħda hemm leżjoni, saħansitra f'livell aktar intensiv, u dan għaliex ir-rikorrenti ma għandhomx mod kif jgħollu l-kera għajr taħt il-parametri stretti u limitatissimi ta' dawk id-dispożizzjonijiet, hekk ukoll illi ma għandhomx speranza reali ta' ripreża, u huma sfurzati jibqgħu jġeddu l-kirja. Jirriżulta għal kull buon fini illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilini, stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

9. *Dawn id-dispożizzjonijiet ta' kontroll ta' kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-*

jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

10. *Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea ppronunzjaw ruħhom dwar materji simili diversi drabi, anke jekk mhux neċessarjament dwar l-istess kap tal-liġi li qiegħed jiġi impunjat hawnhekk. F'din il-kawża l-esponenti qegħdin jagħmlu s-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l-leżjonijiet passati. Qiegħda ssir ukoll talba għall-iżgumbrament biex tramite din l-Onorabbli Qorti, l-esponenti jingħataw rimedju minn hawn 'il quddiem u ċioe billi jottjenu l-iżgumbrament tal-intimat malli dawn jinstabu illi qegħdin jokkupaw il-fond taħt kirja leżiva u allura b'hekk invalida u mingħajr effett. Issir referenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Portanier vs Malta (App. No. 55747/16), li dderiġiet il-Qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom għalfejn jagħmlu proċeduri dupliċi biex jottjenu solljev għall-jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi l-ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni. Huwa għalhekk illi r-rikorrenti preżentement qegħdin jitolbu wkoll ir-rimedju ta' żgumbrament, naturalment apparti l-kumpens.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati 'l għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1 *Tiddikjara, għar-raġunijiet fuq spjegati u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, illi l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u/jew l-artikolu 4 tal-istess Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022, kienu jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

2 *Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u/jew l-artikolu 4 tal-istess Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, huma nulli u bla effett,* erga omnes*, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn l-atturi u l-intimat inkwilin, u li l-intimat inkwilin għalhekk ma jistax jistrieħ fuq dawn l-artikoli biex iżomm il-kirja preżenti;*

3 *Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/id-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dik is-somma hekk likwidata;*

4 *Tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.*

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa ’l quddiem ‘l-intimat Avukat tal-Istat’], li ġiet ippreżentata fl-20 ta’ Ottubru, 2023, fejn ingħad kif ġej:

“Jesponi bil-qima:-

1. *Illi in vena preliminari jkun xieraq li r-rikorrenti jġibu* ***l-aħjar prova tat-titolu*** *tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża u ċioe ta’ sehem ta’ 11/24 indiviż mill-għalqa magħrufa bħala ‘Ta’ Gjarda’ fil-kontrada ta’ Dalam, fil-limiti ta’ Ħal Għaxaq tal-kejl superfiċjali ta’ ċirka 2T;*
2. *Illi preliminarjament ukoll, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta’ meta ġiet konċessa l-kirja u* ***jridu jġibu l-aħjar prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond mertu ta’ din il-kawża****;*
3. *Illi in via preliminari ukoll u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti jridu jressqu prova konvinċenti li l-proprjetà in kwistjoni hija tabilħaqq* ***soġġetta għall-kirja*** *li hija regolata* ***bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta’ Malta****;*
4. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija* ***intempestiva*** *stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta’ mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti jistgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jirriprendu l-pussess tal-fond de quo;*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jingħad illi r-rikorrenti* ***ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma kellhom titolu*** *fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f’dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*
6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponenti jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrneti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
7. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-****Kap. 199 tal-Liġijiet ta’ Malta****, inkluż l-****Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. 199****, qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u mhux minnu li l-istess Kap. 199 u d-dispożizzjonijiet tiegħu qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni indefinita u lanqas li jrendu impossibbli li r-rikorrenti jieħdu lura l-pussess tal-għalqa f’idejhom;*
8. *Illi magħdud mas-suespost u mingħajr preġudizzju,* ***l-Artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta’ Malta*** *ma jagħti ebda dritt ta’ rilokazzjoni, allura l-ewwel talba, sa fejn tattakka din il-liġi partikolari, ma tistax tintlaqa’. In fatti, dan l-Artikolu jipprovdi l-mekkaniżmi li bihom jistgħu jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja. Inoltre,* ***l-artikolu***

4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta *jsemmi varji istanzi meta l-kirja tista' ma tiġġeddidx jew tista' tiġi terminata u jipprovdi mekkaniżmi legali quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', f'każ li s-sid ma jilħaqx ftehim mal-inkwilin. Għaldaqstant, ma jistax jingħad li dan l-artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripreża tal-fond de quo – pjuttost jipprovdi proprju l-mekkaniżmu għar-ripreża tal-fond favur is-sid;*

9. *Illi lanqas huwa mistħoqq l-ilment tar-rikorrenti fejn jgħidu li huma ma jistgħux jawmentaw il-qbiela. Skont* ***l-artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *qabel ma seħħew l-emendi permezz tal-Att XXII tal-2022, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' jista' jintalab mis-sid jagħmel kundizzjonijiet ġodda fil-kirja biex il-kirja tagħhom tiġi regolata bħal kirjiet oħra ta' għelieqi paragunabbli fl-istess parti fil-limiti ta' Ħal Għaxaq. Dan ifisser li jekk sid il-kera kien juri li fil-qrib kien hemm art oħra paragunabbli għal tiegħu, fejn il-valur tal-kera mħallas ikun ħafna aktar għoli mill-valur tal-kera li jkun qiegħed jirċievi hu, allura dak is-sid kien jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-ammont tal-kera tar-raba' tiegħu togħla daqs l-ammont tal-kera li jkun qiegħed jitħallas fuq ir-raba' simili għal tiegħu;*

10. *Illi jirriżulta għalhekk li b'permezz tal-istess* ***Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *s-sidien setgħu u jistgħu jilħqu ftehim mal-inkwilin sia għat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja u anke t-terminazzjoni tagħha, għall-kuntrarju ta' dak allegat mir-rikorrenti fejn huma ilmentaw li huma qed jiġu sfurzati f'kirja li ma jridux* ad eternum*;*

11. *Illi fir-rigward* ***tal-artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta****, l-esponent jirrileva li tali Artikolu ma jżommx jew ma jwaqqafx lill-partijiet konċernati milli jilħqu ftehim kif ingħad iżjed 'il fuq, jew illi jirrikorru għall-mekkaniżmi legali maħsuba fl-istess Kap. 199. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripreża tal-fond de quo;*

12. *Illi safejn l-ilment tar-rikornenti huwa msejjes fuq l-****Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-****Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta*** *minn dejjem kellu u għad għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabilott u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif*

*il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu jitqies li jmur kontra l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;*

13. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXII tal-2022**, mit-23 ta' Diċembru, 2022 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-qbiela ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 3(2A) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**, is-sid jista' jitlob lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 1.5% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, jew sa 2% fejn ir-raba' tinkludi razzett residenzjali, u jista' jitlob reviżjoni tal-istess kull 8 snin, sakemm il-partijiet ma jiftiehmux xort'oħra. Illi tajjeb li jingħad li b'permezz tal-**Att XXII tal-2022**, ġie introdott **l-Artikolu 19(1A) tal-Kap. 199**, li ta s-saħħa lill-Ministru responsabbli għall-ġustizzja sabiex jagħmel regolamenti dwar il-proċedura, il-metodu u l-kriterji li għandhom jiġu użati għal stima ta' valur ta' raba', liem regolamenti saru permezz tal-**Liġi Sussidjarja 199.02 intitolata Regolamenti dwar il-Valutazzjoni tal-Art Agrikola**. Din **il-L.S. 199.02** tagħti l-għodda neċessarji u tiggwida lill-Periti sabiex ikunu jistgħu jaslu għal stima ġusta tal-valur tar-raba';*

14. *Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, ftehim bejn is-sidien u l-gabillotti ngħataw iktar portata fil-konfront ta' kundizzjonijiet ġodda u terminazzjoni tal-qbiela* ai termini ***tal-artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

15. *Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,** b'dana illi kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-Artikolu u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;*

16. *Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni u tar-raba' talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum adattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat inkwilin mill-imsemmija proprjetà u dwar ir-ripreża tal-pussess tal-istess proprjetà. Konsegwentement, dan it-tali rimedju li hu pretiż mir-rikorrenti f'din it-talba u din it-talba għandhom jiġu miċħuda wkoll. F'dan ir-rigward jingħad ukoll li, f'każ ipotetiku fejn din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija jew in-nullità tal-liġi attakkata billi jiġi dikjarat li l-intimat Buttigieg ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199, għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi*

jagħmilhom inapplikabbli, speċjalment meta r-rimedju disponibbli għar-rikorrenti jinsab fl-istess Kap. 199;

17. *Illi fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrenti, jiġi enfasizzat ukoll li f'każijiet simili ta' dak odjern, kemm il-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll il-Qorti Ewropea jaslu għall-konklużjonijiet tagħhom billi jikkunsidraw iċ-ċirkostanzi partikolari tal-kawża rispettiva u allura joqogħdu lura milli jistabbilixxu prinċipji universali. Isegwi għalhekk, fl-umli opinjoni tal-esponent, li d-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti għandha tikkostitwixxi stat biss fil-konfront tal-partijiet f'din il-kawża partikolari, u ċioe* inter partes*;*

18. *Illi fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet* ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et****, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu, 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru, 2013;*

19. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso, *li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti, liema dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi* in vigore *sa qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022 u ċioe sat-23 ta' Diċembru, 2022, u ma hemmx lok għar-rimedji l-oħra mitluba mir-rikorrenti;*

20. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Silvio Buttigieg (K.I. nru. 484974M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Buttigieg'], li ġiet ippreżentata fit-12 ta' Diċembru, 2023, fejn ingħad:

"1.Illi l-esponenti jiddikjara illi huwa jikri r-raba' mertu ta' dan ir-rikors bis-saħħa tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta u li r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-kera, irrikonoxxew lill-esponenti fis-sena 2009, u di fatti fetħu proċeduri biex jgħollu l-istess kera (kopja tar-rikors u r-risposta mehmuża);

2. Illi l-esponenti m'għandu ebda responsabbilità għal kwalsiasi leżjoni ta' drittijiet fundamentali għal liema għandu jwieġeb unikament l-Avukat tal-Istat, u di fatti l-esponenti m'għandu ebda oġġezzjoni għat-talba għall-kumpens fil-konfront tal-Avukat tal-Istat;

3. *Illi l-esponenti m'għandu jbati ebda spejjeż għal din il-kawża;*
4. *Salvi sottomissjonijiet finali da parti tal-esponenti a tenur tal-Art. 158(10) tal-Kap. 12 bil-permess ta' din l-Onorabbli Qorti."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat illi waqt l-udjenza tad-19 ta' Ġunju, 2024, din il-Qorti ħatret lill-**Perit Michael Lanfranco** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi għar-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess raba' fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1 t'Awwissu, 1987 sal-31 ta' Diċembru, 2022, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Lanfranco ppreżenta r-rapport tiegħu fis-7 ta' Ottubru, 2024, u ħalfu fit-23 ta' Ottubru, 2024.

Rat illi waqt l-udjenza tal-15 ta' Jannar, 2025, il-kawża tħalliet għas-sentenza, u l-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-intimat Silvio Buttigieg.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma s-sidien tas-sehem ta' 11/24 indiviż tar-raba' bil-kmamar u għadd ta' siġar miegħu, li huma jgħidu li għandu l-kejl ta' tomnejn fl-inħawi magħrufa bħala Ta' Gjarda, fil-kontrada ta' Dalam, fil-limiti ta' Ħal Għaxaq [minn issa 'il quddiem 'ir-raba''']. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Michael Lanfranco kkonstata li l-kejl ta' dan ir-raba' huwa ferm akbar minn tomnejn, u fil-fatt ibbaża l-valutazzjoni tiegħu fuq il-kejl verjuri li rriżultalu waqt l-aċċess. Ir-rikorrenti jibbażaw il-lanjanza tagħhom fuq il-fatt li l-intimat iħallas qbiela fl-ammont ta' €140 fis-sena, liema ammont huma jgħidu li huwa ferm

irriżorju u li bl-ebda mod ma jirrispekkja l-valur ta' dan ir-raba' fis-suq miftuħ. Ir-rikorrenti qalu li bit-tħaddim tal-liġi kif kienet qabel l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXII tal-2022, huma kienu limitati bit-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-qbiela li setgħu jitolbu, u kienu kostretti li jibqgħu jġeddu l-kirja, mingħajr ebda speranza li jirriprendu l-pussess tal-fond. Ir-rikorrenti qalu li dan jammonta għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għal ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Ir-rikorrenti spjegaw li t-talbiet tagħhom f'din il-kawża huma l-likwidazzjoni u l-ħlas lilhom ta' kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali mġarrba minnhom, kif ukoll l-iżgumbrament tal-intimat mir-raba'. Ir-rikorrenti għalhekk talbu lil din il-Qorti (i) tiddikjara li id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew l-artikolu 4 tal-istess liġi kif kienu qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXII tal-2022, kienu jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; (ii) tiddikjara illi konsegwentement, il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u/jew l-artikolu 4 tal-istess Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, huma nulli u bla effett, *erga omnes*, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn l-atturi u l-intimat inkwilin, u għalhekk l-intimat inkwilin ma jistax jistrieħ fuq dawn l-artikoli tal-liġi sabiex iżomm il-kirja preżenti; (iii) tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli għad-danni mġarrba mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/id-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dik is-somma hekk likwidata; (iv) tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.

5. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq ir-raba', kif ukoll prova tad-data meta ġiet konċessa l-

kirja, u prova tal-ftehim bejn il-partijiet, kif ukoll prova li l-kirja hija regolata bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat qal li t-talbiet tar-rikorrenti huma intempestivi, għaliex huma kellhom rimedji ordinarji għad-dispożizzjoni tagħhom, imma naqsu milli jagħmlu użu minnhom. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma kellhom il-pussess tar-raba', u l-ebda jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti ma ġew miksura bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Qal li l-artikolu 3 tal-Kap. 199 ma jagħti l-ebda dritt ta' rilokazzjoni favur l-inkwilin, u l-artikolu 4 tal-Kap. 199 jipprovdi lista ta' istanzi fejn kirja tista' ma tiġġeddidx jew tiġi terminata, u jipprovdi wkoll għal mekkaniżmu legali quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba [minn issa 'il quddiem 'il-Bord'] f'każ li s-sid ma jilħaqx ftehim mal-inkwilin. Żied jgħid li s-sidien dejjem kellhom il-fakoltà li jersqu quddiem il-Bord u jitolbu li l-qbiela tiġi awmenta għal ammont li huwa aktar paragunabbli. Jgħid ukoll li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat qal li ġudikat f'dawn il-proċeduri għandu jkollu effett biss bejn il-partijiet fil-kawża, u mhux *erga omnes,* u f'kwalunkwe każ l-Att XXII tal-2022 introduċa proċedura ġdida li tippermetti żieda fil-qbiela. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li din il-Qorti mhijiex il-forum idoneu fejn isiru talbiet għal iżgumbrament. Fl-aħħar nett l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li jekk din il-Qorti ssib li hemm il-ksur li qegħdin jilmentaw minnu r-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u m'hemm bżonn tal-ebda rimedju ieħor.

6. L-intimat Buttigieg eċċepixxa li r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-ħlas tal-qbiela mingħandu, u preżentement hemm proċeduri pendenti bejn il-partijiet għall-awment tal-qbiela. Qal ukoll li huwa mhuwiex responsabbli għall-ksur tad-drittijiet fundamentali imġarrab mir-rikorrenti.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-risposta tiegħu, l-intimat **Silvio Buttigieg** ippreżenta diversi dokumenti relatati mal-proċeduri li hemm pendenti bejn il-partijiet quddiem il-Bord[1], minn fejn jirriżulta li l-intimat mhux joġġezzjona għal żieda fil-qbiela li titħallas minnu, sakemm din iż-żieda tkun tinkwadra fil-parametri tal-Avviż Legali 60 tal-2023. L-intimat spjega li f'dan ir-raba' m'hemmx serer, u l-aċċes għalih huwa biss bir-riġel minn fuq art okkupata minn terzi. Qal li r-raba' huwa kklassifikat bħala bagħli, u għalhekk il-qbiela mħallsa minnu hija viċin jew aktar mill-qbiela ġusta skont il-liġi.

8. **Claude Grima**, wieħed mir-rikorrenti, fl-*affidavit* tiegħu[2] spjega li r-rikorrenti flimkien huma s-sidien u l-użufruttwarji tas-sehem ta' 11/24 indiviż tar-raba' mertu tal-kawża, bil-kmamar u s-siġar, tal-kejl ta' żewġt itmien f'Ta' Gjarda, fil-kontrada ta' Dalam, limiti ta' Ħal Għaxaq. Imma żied jgħid li l-qbiela kollha, inkluż għas-sehem rimanenti 13/24 indiviż, tiġi riċevuta u hija amministrata mill-familja Grima. Qal li r-raba' ilu fil-familja tar-rikorrenti għal bosta snin, imma qatt ma kienet fil-pussess tagħhom għaliex ilha ħafna snin mikrija taħt il-liġijiet li jirregolaw il-qbiela. Qal li fil-preżent l-amministrazzjoni tar-raba' hija f'idejh, u hu jieħu ħsieb iżomm *record* elettroniku tal-qbiela li titħallas. Spjega li kien magħruf fil-familja tiegħu li l-inkwilin ilu jikri dan ir-raba' għal bosta snin, u minkejja li r-*records* tiegħu ma jurux meta bdiet il-kirja, din ilha li bdiet minn ferm qabel id-dati indikati fuq il-*ledgers* li għandhom il-familja tar-rikorrenti. Żied jgħid li kif juru dawn il-*ledgers,* il-kirja li titħallas dejjem kienet waħda baxxa. Qal li l-fatt li r-raba' in kwistjoni ma tistax tintuża mis-sidien tagħha u lanqas ma tista' tinbiegħ, qiegħed jikkawża preġudizzju kbir lir-

---

[1] *A fol.* 16 *et seq.* tal-proċess.
[2] *A fol.* 71 tal-proċess.

rikorrenti. Ix-xhud spjega li fil-preżent ir-rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' sabiex jgħollu l-kera skont l-emendi leġislattivi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXII tal-2022. Flimkien mal-*affidavit* tiegħu, ix-xhud Claude Grima ippreżenta għadd ta' dokumenti, inkluż kopja tal-*ledger* bir-*records* tal-ħlas tal-qbiela tul is-snin[3], kopji tal-irċevuti tal-ħlas tal-qbiela[4], kopja ta' rapport dwar il-provenjenza u t-titolu tar-raba' redatt min-Nutar Miriam Musumeci Macelli, flimkien mal-kuntratti tal-akkwist relattivi.[5]

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Michael Lanfranco**, fir-rapport tiegħu[6] spjega li fit-2 ta' Ottubru, 2024 huwa għamel aċċess fir-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri, li għalih kienu preżenti Claude Grima u l-intimat Silvio Buttigieg. L-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li dan ir-raba' jikkonsisti f'porzjon art tal-kejl ta' madwar 6,347 metru kwadru, li tinsab 'il barra mill-konfini tal-iżvilupp, li fil-parti l-kbira tiegħu jintuża għal skop ta' rikreazzjoni. Qal li r-raba' huwa aċċessibbli minn kanċell li jagħti għal passaġġ privat, proprjetà tar-rikorrenti li jiżbokka fi triq aċċessibbli minn Triq San Ġorġ, Ħal Għaxaq. Qal li r-raba' għandu aċċess ieħor bir-riġel mill-inħawi ta' Wied Dalam. Qal li r-raba' huwa kkaratterizzat b'ħamrija li mhijiex fonda ħafna, u għandu diversi partijiet bil-blat mikxuf fil-wiċċ, u prinċipalment jintuża għal skop ta' rikreazzjoni. Il-Perit Lanfranco spjega li fl-ewwel porzjon tal-art huwa seta' jara irqajja' għall-insib u pilastri li jintużaw waqt l-insib, u anki uħud mill-kmamar li jinsabu fir-raba', jintużaw sabiex fihom jitqiegħdu oġġetti relatati mal-insib. Bejn l-istrutturi li hemm fir-raba', hemm irqajja' bil-ħamrija fejn l-art tinħadem. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li minn dak li seta' jikkonstata, ir-raba' in kwistjoni huwa ferm

[3] *A fol.* 74 tal-proċess.
[4] *A fol.* 76 *et seq.* tal-proċess.
[5] *A fol.* 81 tal-proċess.
[6] *A fol.* 268 tal-proċess.

akbar minn tomnejn li jsemmu r-rikorrenti, u minn analiżi tal-kuntratti għandu jkun evidenti li dan ir-raba' jifforma parti minn territorju ferm akbar. Qal li partijiet mill-art huma wkoll suġġetti għall-ħlas ta' ċens annwu u perpetwu. Il-Perit Lanfranco qal li skont is-*South Malta Local Plan,* dan ir-raba' huwa kklassifikat bħala *Area of High Landscape Value,* u dwaru ma nstabux permessi fl-arkivji tal-Awtorità tal-Ippjanar, imma wħud mill-istrutturi kienu diġà jeżistu qabel l-1967, u għalhekk huma meqjusa li huma *legally established.* Qal ukoll li huwa ġie infurmat li l-imnasab li hemm fir-raba' ġew reġistrati mal-awtoritajiet. Il-Perit Lanfranco kkonstata li l-valutazzjoni ta' dan ir-raba' trid issir abbażi tal-użu rikreazzjonali tal-art, hekk kif l-art mhix suffiċjenti biex wieħed jaħdimha u jaqla' l-għajxien tiegħu minnha għaliex fiha ħafna blat u ftit ħamrija. Qal li fil-31 ta' Diċembru, 2024, dan ir-raba' kellu valur ta' €240,000, filwaqt li l-valur lokatizju tar-raba' fl-istess data, kien ta' €4,400. Qal li sabiex wasal għal dan il-valur huwa għamel użu mill-metodu komparattiv, u qies li l-art hija użata purament għal skop ta' rikreazzjoni u mhux għall-biedja.

10. Permezz ta' nota ppreżentata fit-3 ta' Diċembru, 2024, l-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta għadd ta' dokumenti[7], fosthom kopja tar-riżoluzzjoni tal-Parlament Ewropew tas-27 ta' April, 2017 intitolata *State of play of farmland concentration in the EU: how to facilitate access to land for farmers*[8]*;* pubblikazzjoni fil-Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea datata t-18 ta' Ottubru, 2017, intitolata *Commission Interpretative Communication on the Acquisition of Farmland and European Union Law*[9]*;* kopja tas-*Census of Agriculture 2020* ippubblikat mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika ta' Malta[10]; u kopja tar-

[7] *A fol.* 292 tal-proċess.
[8] *A fol.* 293 tal-proċess.
[9] *A fol.* 302 tal-proċess.
[10] *A fol.* 318 tal-proċess.

rakkomandazzjoni tal-Kummissjoni Ewropea rigward l-Istrateġija ta' Malta relatata mal-CAP, ippubblikata fit-18 ta' Diċembru, 2020.[11]

11. Permezz ta' nota ppreżentata fit-3 ta' Diċembru, 2024, l-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta diversi domandi għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju.[12] Il-Perit Lanfranco wieġeb għal dawn id-domandi permezz ta' nota ppreżentata minnu fit-13 ta' Jannar, 2025.[13] Qal li l-valutazzjoni tiegħu hija bbażata fuq 6,347 metri kwadri ta' art, u l-art hija meqjusa li tinsab 'il barra mill-konfini tal-iżvilupp. Qal ukoll li r-raba' huwa kklassifikat bħala bagħli, imma jintuża għal skop rikreazzjonali. Żied jgħid li l-istrutturi li hemm fir-raba' huma ġeneralment fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, għajr għal kamra waħda mingħajr saqaf. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li huwa perċentwali żgħir tar-raba' li qiegħed jintuża għal skop agrikolu, u huwa għalhekk li vvaluta l-art bħala li qed jintuża għal skop rikreazzjonali. Qal ukoll li huwa applika diversi *reduction factors* fil-valutazzjoni tiegħu, fosthom id-differenza bejn il-prezz reklamat u l-prezz mibjugħ, u n-natura tal-aċċess jew dħul għall-proprjetà. Qal li kieku l-valutazzjoni tal-art saret bħala art agrikola, ir-rendiment kien ikun anqas, fil-perċentwali ta' 1%.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

12. Din il-Qorti tibda billi tistqarr illi hija tinsab sodisfatta li mill-provi miġjuba mir-rikorrenti, li huma s-sidien ta' porzjon indiviż mir-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri, liema raba' huwa regolat b'kirja agrikola li taqa' taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Id-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti juru bl-aktar mod ċar it-titolu u l-provenjenza tar-raba', kif

[11] *A fol.* 338 tal-proċess.
[12] *A fol.* 370 tal-proċess.

jirriżultaw anki mir-riċerki u mir-rapport li sar min-Nutar Miriam Musumeci Macelli, u l-irċevuti tal-ħlas tal-qbiela jindikaw li din il-kirja agrikola ilha teżisti għal bosta snin. Ir-rikorrenti jilmentaw li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tagħhom bħala sidien tar-raba', kif protetti bil-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea'].

13. B'riferiment għall-eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat, li l-proċeduri odjerni huma intempestivi għaliex ir-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji għad-dispożizzjoni tagħhom, il-Qorti tirrileva li r-rikorrenti għamlu użu mir-rimedju ordinarju li tipprovdi l-liġi billi istitwew proċeduri quddiem il-Bord. Iżda dawk il-proċeduri huma maħsuba biex jirregolaw l-*quantum* tal-qbiela li r-rikorrenti jistgħu jibdew jirċievu fil-futur, u bl-ebda mod m'huma maħsuba biex jipprovdu rimedju lir-rikorrenti għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali lamentat minnhom fil-proċeduri odjerni, liema ksur ir-rikorrenti jgħidu li ilu għaddej għal bosta snin, hekk kif huma qatt ma kienu fil-libertà li jiffissaw qbiela li tirrifletti l-valur lokatizju ta' dan ir-raba' fis-suq miftuħ, u lanqas ma kellhom il-libertà li jieħdu lura l-pussess tal-art. Il-Qorti tqis li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju ordinarju li setgħu jagħmlu użu minnu għal-lanjanzi sollevati minnhom fil-proċeduri odjerni. Il-Qorti tirrileva li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, li jagħtu lil din il-qorti ġurisdizzjoni oriġinali biex tisma' ilmenti dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti permezz ta' dak l-Att, huma ċari u ma jagħtu l-ebda ġurisdizzjoni residwa jew xort'oħra lil xi qorti jew tribunal ieħor sabiex jiġu ttrattati ilmenti dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem.

14. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 jelenka diversi ċirkostanzi fejn kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx, imma l-Qorti tirrileva li minkejja li huwa minnu li l-liġi taħseb għal bosta sitwazzjonijiet fejn sid jista' jersaq quddiem il-Bord u jitlob ir-ripreża tal-art agrikola tiegħu, hemm ukoll diversi każijiet fejn is-sidien ma jistgħux jirriprendu l-art agrikola għaliex l-ebda waħda miċ-ċirkostanzi kkontemplati fl-artikolu 4 tal-Kap. 199 ma jkunu jissussistu. Evidentement fil-każ odjern ir-raba' in kwistjoni qiegħed jinħadem, almenu f'dawk il-partijiet li huma tajbin għall-użu agrikolu, u għalhekk ir-rikorrenti ma setgħux jibbażaw it-talba tagħhom għar-ripreża tal-fond fuq dak il-kweżit. Lanqas ma jirriżulta li l-intimat Buttigieg mhuwiex iħallas il-qbiela jew li mhuwiex itħallasha fil-ħin. Ir-rikorrenti għamluha ċara li huma qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-liġi li jagħmluha impossibbli għalihom li jirriprendu pussess tar-raba' tagħhom fejn ma jissussistux iċ-ċirkostanzi kkontemplati mil-leġislatur, jew fejn ma jistgħux ivarjaw il-kundizzjonijiet tal-kirja jew jawmentaw il-qbiela li qegħdin jirċievu. Mill-prova tad-differenza bejn il-valur lokatizju tar-raba' fis-suq, u l-qbiela li qiegħda titħallas mill-inkwilin fil-preżent, ir-rikorrenti qegħdin jindikaw li parti mill-ilment tagħhom huwa li m'hemm l-ebda bilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sidien tar-raba' u s-salvagwardji li l-liġi tipprovdi lill-inkwilin. Il-Qorti tqis li l-intimat Avukat tal-Istat mhuwiex korrett meta jgħid li r-rikorrenti mhumiex fl-impossibilità li jieħdu l-pussess tar-raba' lura, għaliex fl-assenza tar-rekwiżiti rikjesti mil-leġislatur, m'hemm l-ebda mod kif sidien ta' art agrikola jistgħu jieħdu lura l-pussess tar-raba' tagħhom.

15. Ir-rikorrenti ppreċiżaw ukoll li l-azzjoni tagħhom hija limitata sa dakinhar li daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXII tal-2022, u għalhekk il-kumpens mitlub minnhom huwa għall-ksur soffert minnhom tul is-

snin li matulhom huma ma kinux qegħdin jirċievu dħul xieraq mill-qbiela ta' dan ir-raba'.

16. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi kif ġej:

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

17. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-QEDB'], il-kontroll fuq il-kera, u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kiri, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[14] Il-Qorti hawnhekk tirrileva wkoll li minkejja li l-ġurisprudenza f'dan ir-rigward essenzjalment tittratta ċirkostanzi fejn il-fond ikun wieħed mibni u urban, l-istess prinċipji legali għandhom japplikaw fir-rigward ta' raba' li l-qbiela tiegħu huma regolati bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199.

---

[14] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

18. Il-Qorti tikkunsidra wkoll li bla dubju d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet din il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' din il-liġi, li kienet maħsuba biex tirregola l-kiri mill-ġdid ta' raba'[15], l-għan tagħha kien wieħed leġittimu. Tgħid ukoll li l-għan tal-liġi huwa saħansitra rifless fid-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 4(2) ta' din il-liġi stess, li jipprovdu għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jirriprendi l-pussess tar-raba', b'dan illi l-priojorità ewlenija f'dan il-każ tkun li titkompla bla xkiel l-attività agrikola. Il-Qorti tagħraf li l-Istat għandu dmir li jassikura li fil-pajjiż ikun hawn prodotti agrikoli suffiċjenti u adegwati, u fiż-żmien meta ġiet ippromulgata din il-liġi, id-dmir tal-Istat kien aktar oneruż, għaliex l-istat ekonomiku u finanzjarju tal-pajjiż kien jirrifletti l-limitazzjonijiet u n-nuqqasijiet fis-soċjetà f'dak iż-żmien. Barra minn hekk, fl-aħħar snin, minħabba żieda qawwija fil-popolazzjoni, kibret sew l-importazzjoni ta' prodotti agrikoli sabiex jiġi assigurat li d-domanda tibqa' tintlaħaq sew. Il-Qorti tagħraf li l-Istat xorta waħda għad għandu responsabbilità qawwija li jassigura li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq l-importazzjoni ta' prodotti agrikoli, anki fid-dawl ta' dak li ġara fis-snin tal-pandemija Covid-19, meta kien hawn interruzzjonijiet fit-trasport bl-ajru u bil-baħar. Huwa għalhekk li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur agrikolu ma jfalli fl-ebda mument. Id-diskrezzjoni tal-Istat imbagħad għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti bid-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin, u kuntrarjament għal dak li jikkontendi l-intimat Avukat tal-Istat, għalkemm f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, l-Istat m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel lis-sid fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

---

[15] Ara t-titolu tal-Kap. 199 - 'l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' biex jirregola l-kiri mill-ġdid ta' raba' u biex jipprovdi għall-ħwejjeġ konnessi u anċillari'.

19. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[16], il-QEDB spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".[17]

20. Is-silta li ġejja tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija tal-proprjetà:

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151.*")*[18]

21. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Għalhekk jonqos li l-Qorti tikkunsidra jekk fil-każ odjern jirriżultax li hemm nuqqas ta'

[16] App. 8793/79, 21.02.1986.

[17] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.

[18] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.

proporzjonalità fil-miżuri leġislattivi promulgati mill-Istat. Tagħraf li dawn saru bil-għan li jiġi protett is-settur agrikolu, billi jiġi assigurat li l-bidwi ma jiġix imċaħħad faċilment mir-raba' li huwa jkun ilu jaħdem għal bosta snin, anki billi tiġi imposta fuqu żieda fil-qbiela li ma tippermettilux li jkompli jaħdem dak ir-raba', u ma jkunx jista' jkompli jkabbar il-prodott tiegħu b'mod ekonomiku, u li jippermettilu introjtu suffiċjenti u adegwat li jassigura mod ta' għajxien diċenti u rispettabbli għalih u għall-familja tiegħu.

22. Il-Qorti tgħid li tenut kont il-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1987 'l hawn, u meħuda in konsiderazzjoni (a) il-qbiela miżera perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, (b) li għalkemm l-artikolu 4(2) tal-Kap. 199 jikkontempla ċirkostanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat ma jġeddidx kirja agrikola, il-liġi timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax igawdi l-proprjetà tiegħu, u f'dan in-nuqqas ma kienx qiegħed jingħata kumpens ġust. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **J&C Properties Limited *vs.* Nazzareno Pulis et**[19]:

> *"Madankollu ma huwiex għal kollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żieda fil-kera hija regolata bil-kriterji tas-suq, għax dan iseħħ biss jekk fl-inħawi jkun hemm raba' li jkun inkera riċentement u mhux soġġett għal kirjiet qodma li huma kontrollati huma wkoll, u dan forsi jfisser għala fil-prassi tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ż-żidiet fil-qbiela li jingħataw spiss ma jkunux maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.*
>
> *15. Għalhekk il-qorti, għalkemm taqbel illi seta' ngħata aktar piż lil dan il-fattur, peress illi huwa minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu."*

[19] Q.Kost., 23.11.2020.

23. Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għas-sentenza fl-ismijiet **Vincenza *sive* Sina Magro *vs.* l-Avukat tal-Istat et**[20], fejn il-Qorti Kostituzzjonali għamlet din l-osservazzjoni:

> *"Bl-Att XXII tal-2022 li daħal fis-seħħ fit-8 ta' Frar, 2023 żdied l-artikolu 4(2A) li fih hemm mekkaniżmu fejn il-kirja ġusta tar-raba' għal użu agrikolu tista' tiġi stabbilita b'mod li ma teċċedix 1.5 fil-mija fis-sena tal-valur tal-art libera u franka. Hemm ukoll dispożizzjoni ta' żieda ta' 2 fil-mija fejn ir-raba' tinkludi razzett. Din il-kera tista' tiżdied kull tmien snin skont l-istess mekkaniżmu stipulat fil-liġi jekk is-sid u l-inkwilin ma jilħqux ftehim mod ieħor. Din l-emenda fil-liġi hi intiża biex iżżomm bilanċ ġust bejn is-sid u l-inkwilin fejn għalkemm jista' ma joffrix jew ma jiggarantix kumpens sħiħ għal ġeneralità tal-każijiet kollha, però meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma hu dan il-każ, il-kumpens jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.*
> *...*
> *32. F'kull każ il-problema tal-liġi però hi li ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li jkunu irċevew għaż-żmien kollu qabel id-dħul fis-seħħ tal-liġi. Għalhekk il-Qorti tqis li l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, però biss mill-1982 (meta saret il-kawża) sa Jannar 2023 meta daħlet fis-seħħ l-emenda tal-liġi."*

24. Fil-każ odjern, il-perijodu ta' żmien rilevanti għall-fini tal-komputazzjoni li trid issir fir-rigward tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti huwa dak bejn it-30 ta' April, 1987 u t-8 ta' Frar, 2023, b'din tal-aħħar hija d-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022.

25. In vista tas-sejbien ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilhom. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

[20] Q. Kost., 31.05.2023.
[21] 29.04.2016.

"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

26. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[22], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[23], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

28. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jaċċenna għalihom l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, iżda wkoll li:

(a) l-ammont ta' qbiela li r-rikorrenti setgħu jirċievu li kieku tħallew jikru ir-raba' fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-ammont attwali li

[22] 27.06.2019.
[23] 30.09.2016.

huma daħħlu tul is-snin, tant hu hekk li kieku dan ir-raba' nkera fis-suq miftuħ bejn it-30 ta' April, 1987 u t-8 ta' Frar, 2023, id-dħul totali tar-rikorrenti kien ikun ta' madwar €47,244.38, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati *a fol.* 275 tal-proċess. Il-Qorti hawnhekk tirrileva li hija ħadmet fuq il-valuri lokatizji stabbiliti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju sena b'sena sabiex tkun tirrifletti aktar ir-rati tas-suq, minflok stabbiliet l-ammont tal-qbiela fuq medda ta' ħames snin, kif idderiġiet lill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fl-inkarigu li tagħtu:

Sena	**€**
1987	245 ġurnata (€157/365 x 245) = €105.38
1988	€172
1989	€189
1990	€208
1991	€229
1992	€252
1993	€277
1994	€305
1995	€336
1996	€369
1997	€406

1998	€447
1999	€491
2000	€541
2001	€595
2002	€654
2003	€720
2004	€791
2005	€871
2006	€958
2007	€1,053
2008	€1,159
2009	€1,275
2010	€1,402
2011	€1,542
2012	€1,697
2013	€1,866
2014	€2,053
2015	€2,258
2016	€2,484

2017	€2,732
2018	€3,006
2019	€3,306
2020	€3,637
2021	€4,000
2022	€4,400
2023 (01.01.2023-08.02.2023	€4,400/365 = €12.39 x 38 jum = €458
B'kollox	**€ 47,244.38**

meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar €5,180. Dan huwa l-ammont tal-qbiela li rċevew ir-rikorrenti skont dak li stqarru fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, għalkemm spjegaw ukoll li dan huwa l-massimu tal-qbiela li setgħu irċevew, hekk kif għal bosta snin l-ammont ta' qbiela riċevut minnhom kien inqas minn hekk.

29. Il-Qorti tafferma li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali, mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna dejjem ġie ritenut li kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

30. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-qbiela li setgħet ġiet ippercepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, għaliex il-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta’ proprjetajiet bħal dawn.

31. Il-Qorti tqis, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-QEBD iddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fis-sentenza tagħha **Case of Cauchi v. Malta**, liema kriterji qegħdin jiġu adottati wkoll f’każijiet simili fejn il-ksur tad-drittijiet fundamentali huwa marbut ma’ kirjiet agrikoli, kif deċiż per eżempju fis-sentenza fl-ismijiet **Prince Properties Limited (C 10368) *vs.* Avukat tal-Istat et**[24], li kumpens pekunjarju fl-ammont ta’ €9,751.89 (11/24 ta’ €21,276.86) huwa suffiċjenti, u dan wara li mis-somma ta’ €47,244.38 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mis-sidien għall-perijodu bejn it-30 t’April, 1987 u t-8 ta’ Frar, 2023, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta’ 30% jew €14,173.31 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata, (ii) u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta’ 20% jew €6,614.21 minħabba l-inċertezza dwar jekk is-sid kienx jirnexxilu jikri l-fond tul il-perijodu kollu bil-valuri lokatizji kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (iii) kif wkoll tnaqqis ta’ €5,180 rappreżentanti l-qbiela attwalment perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar ’il fuq f’din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta’ erbat elef, tmien mija u tnax-il Euro

[24] Deċiża minn din il-Qorti fis-6.12.2023.

(€4,812), iġifieri 11/24 ta' għaxart elef u ħames mitt Euro (€10,500).[25] Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Fir-rigward tal-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat, tgħid li mill-provi li nġabu mir-rikorrenti, hija tinsab sodisfatta kemm mit-titolu tagħhom fuq ir-raba', kif ukoll li l-kirja odjerna hija regolata mill-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Tilqa' s-sittax-il eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat;**
2) **Tiċħad ir-raba', il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tmien, id-disa', l-għaxar, il-ħdax, it-tnax, il-ħmistax, is-sbatax, u d-dsatax-il eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat;**
3) **Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat Silvio Buttigieg għaliex dawn jirriflettu dak deċiż b'din is-sentenza;**
4) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, u tiddikjara li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022, kien jikser id-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**
5) **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti b'mod limitat, iżda tirrileva li safejn bit-talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jippretendu li din il-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-art mertu ta' dawn il-proċeduri, din il-pretensjoni mhijiex qiegħda tilqgħha għaliex din il-Qorti mhijiex il-qorti**

[25] Bir-rata ta' €300 fis-sena.

idoneja sabiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin f'sitwazzjonijiet bħal dawn;

6) **Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' erbatax-il elf, ħames mija u erbgħa u sittin Euro u tmienja u tletin ċenteżmu (€14,564.38) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, u dan *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 319, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv, liema kumpens għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibagħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur