MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Ġunju, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 303/2021 LM

Nicholas Jensen Testaferrata (K.I. nru. 57654(M)) u Irene Bache (K.I. nru. 388781(M)), u b'digriet tat-2 ta' Ġunju, 2022, l-atti ġew trasfużi fil-persuna ta' David Colin Bache wara l-mewt ta' Irene Bache
('ir-rikorrenti')

vs.

Avukat tal-Istat u Pauline Mifsud (K.I. nru. 748844(M))
('l-intimati')

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-6 ta' Mejju, 2021, mir-rikorrenti **Nicholas Jensen Testaferrata (K.I. nru. 57654(M))** u **Irene Bache (K.I. nru. 388781(M))**, u b'digriet tat-2 ta' Ġunju, 2022, l-atti ġew trasfużi fil-persuna ta' **David Colin Bache** wara l-mewt ta' Irene Bache fit-28 ta' Jannar, 2022, [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-ġnien u kmamar b'entrata minn numru 38, Triq Inguanez, Rabat, liema fond huma jikru lill-intimata Pauline Mifsud versu l-kera ta' €48.92 fis-sena.*
2. *Illi l-esponenti kienu akkwistaw is-sehem ta' 4/5 mill-proprjetà in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-12 ta' Marzu 1998 fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat Dok A.*
3. *Illi s-sehem tal-esponenti kien iddevolva fuqhom wara l-mewt ta' ommhom Florence Jensen u ġie debitament ddikjarat fid-denunzja tal-15 ta' Jannar 1980 li kopja tagħha qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok B.*
4. *Illi r-rimanenti sehem ta' 1/5 kien ġie akkwistat mill-esponenti mingħand Mario Galea Testaferrata u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tal-15 ta' Lulju 1998[1] li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok Ċ.*
5. *Illi ai termini ta' sentenza tas-7 ta' Jannar 1983 Rikors Nru 84/B/80 l-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok D, il-Bord kien iddetermina illi l-kirja odjerna kienet waħda agrikola u għalhekk japplika għaliha l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*
6. *Illi però* ai termini *ta' sentenza tad-9 ta' Marzu 2000 il-Bord li Jirregola l-Kera caħad l-eċċezzjoni ta' inkompetenza* ratione materiae *ssollevata mill-ante-kawża tal-intimata u qies il-kirja bħala waħda kummerċjali. Din s-sentenza ma ġietx u għalhekk saret* res judicata *kif jirriżulta minn appell sussegwenti tat-12 ta' Novembru 2003 li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat Dok F. Il-Qorti tal-Appell filwaqt li kkummentat dwar kif tikkunsidra l-kirja bħala waħda agrikola kkunsidrat li ġaladarba ma sarx appell dwar s-sentenza li ddeterminat il-kompetenza, ma setgħetx tagħti deċiżjoni fuqha.*
7. *Illi dan iffisser li illum il-ġurnata din il-kirja tista' tkun kunsidrata kemm bħala kirja kummerċjali u għalhekk protetta bil-Kap 69, kif ukoll kirja agrikola u għalhekk regolata bil-Kap 199, però jibqa' l-fatt li indipendentement minn natura tal-kirja, din hija xorta waħda leżiva tad-drittijiet proprjetarji tal-esponenti.*
8. *Illi din il-proprjetà ilha mikrija għand l-intimata għall-ġenerazzjonijiet sħaħ. Illi jekk wieħed jikkunsidra il-kirja bħala qbiela agrikola mela t-titolu ta' lokazzjoni li għandha l-intimata Pauline Mifsud huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*
9. *Illi l-art de quo għandha valur lokatizju sostanzjali u għalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €48.92 fis-sena, ċertament illi hemm sproporzjon*

[1] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tas-16 ta' Ġunju, 2021.

flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien l-għalqa u l-intimata Mifsud bħala gabillotti tal-istess għalqa.

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

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

12. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullità fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja li biha ħwejgu jkunu mgħobbija.*

13. *Illi għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qiegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

14. *Illi inoltre, d-drittijiet tar-rikorrenti qegħdin jiġu leżi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabbew bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.*

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

16. *Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjetà mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja ta' €48.92 fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' ħafna aktar.*

17. *Illi kull awment li jista' talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irriżorju u ma jikkombaċjax mal-valur lokatizju tal-għalqa fis-suq, oltre illi t-talba tagħhom għar-ripreża tal-istess għalqa diġà ġiet miċħuda skont is-sentenzi surreferiti.*

18. *Illi anki kieku wieħed kellu jikkunsidra l-kirja in kwistjoni bħala waħda kummerċjali u mhux agrikola, u dan skont is-sentenza tad-9 ta' Marzu 2000 hawn fuq imsemmija, l-esponenti xorta waħda qegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll kif ukoll kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni gia la darba anki f'tali każ il-prinċipju ta' proporzjonalità mhuwiex qiegħed jiġi rispettat.*

19. *Illi l-esponenti huma pprojbiti* ai termini *tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli tibda jirċievu kera ġusta, xierqa u tal-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjetà.*

20. *Illi anki bl-emendi magħmula fil-liġi bl-Att X tal-2009, senjatament* ai termini *tal-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u* ai termini *tal-istess liġi, ir-rata tal-kera għalkemm żdiedet xorta waħda, hija ferm anqas mill-valur reali lokatizju li għandu l-fond fis-suq liberu, għalhekk anki il-kirja kif awmentata bl-emendi hija irriżorja u mimima u ma tirrispekkjax il-valur lokatizju tal-fond.*

21. *Illi qabel l-emenda* ai termini *tal-Att X tal-2009, kien japplika l-*'fair rent' *a tenur tar-*'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' *tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-*fair rent *a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema '*fair rent' *a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.*

22. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħet qatt tikri l-fond in kwistjoni u tirċievi kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievi kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.*

23. *Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, llum il-ġurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista' iġib f'suq ħieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih ġiet kreata l-liġi.*

24. *Illi għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li għada teżisti diskrepanza u għalhekk* an unfair and excessive burden *bejn id-dritt ta' l-istat li jillegiżla għall-bżonnijiet soċjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qiegħdin jiġu imċaħda mit-twagdija ta' ħwejjiġhom.*

25. *Illi effettivament bil-mod kif tapplika l-liġi, ir-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom u dan mhux biss għaliex qiegħed jiġi użat minn għaliex l-Kap 69 kif ukoll l-interpretazzjoni restrittiva tiegħu tgħamilha impossibbli li wiehed jirriprendu lura ħwejġu sakemm ma ikunx hemm ksur lampanti tal-liġi da parti tal-kerrej*

26. *Illi għalhekk indipendentament minn jekk il-kirja hijiex regolata bil-Kap 69 jew bil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan qiegħed jingħad għaliex fuq l-istess art kien hemm sentenzi kunfliġġenti, xorta waħda joħroġ b'mod ċar u inekwivoku illi d-drittijiet proprjetarji tal-esponenti qegħdin jiġu senjatament preġudikati.*

27. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv* ai termini *tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jżidu il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

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

29. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "*fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'**Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44** tal-21 ta' Diċembru 2010.*

30. *Illi żgur ma jistax jiġi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjaw għad-dritt tagħhom biex huma jirċievu kera ġusta għall-ħwejjiġhom stante li ilhom jippruvaw jiżgombraw lill-inkwilini għal tul ta' żmien, imma dan huwa impossibli.*

31. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-*

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108***);*

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

33. *Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li l-Liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjetà immobbiljari u oħra ossia bejn fondi urbani għax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummerċjali huwa għalqa imma xorta fond urban u għalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif* del resto *digà ġie deċiż mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża*** **Amato Gauci vs. Malta** ***– deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u*** **Zammit and Attard Cassar vs Malta** ***deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem** u fejn ġie deċiż impost kirja unilaterali għal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin oriġinali mingħajr ebda limitu u mingħajr ma pprovditilhom kera ġusta u ekwa u għalhekk fiċ-ċirkostanzi huma għandhom jirċievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-iżgumbrament mill-fond stante l-piż żejjed li r-rikorrent qed jerfgħu minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.*

34. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diġà ppronunzjat ruħha f'dan ir-rigward, fil-kawża Rikors Nru. **133/2018/1 fl-ismijiet J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020**, fejn fuq talbiet simili għal dawk tal-kawża odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-dispożizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rikolazzjoni obbligatorja.*

***GHALDAQSTANT**, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. u/jew d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari imma mhux biss għall-Artikolu 3 u 4 ta' l-istess Kap, qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mifsud tal-ġnien u kmamar b'entrata minn*

numru 38, Triq Inguanez, Rabat, proprjetà tar-rikorrenti, u jirrenduha impossibbli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

(II) ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia tal-ġnien u kmamar b'entrata minn numru 38, Triq Inguanez, Rabat, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripresa tal-għalqa de quo.*

(III) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni, u dan* ai termini *tal-Liġi.*

(IV) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti* ai termini *tal-Liġi.*

(V) ***Tikkundanna*** *lill-intimati jew min minnhom jħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-24 ta' Mejju, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. Illi, preliminarjament, hemm lok għal korrezzjoni fir-raba' paragrafu tar-rikors promotur, fejn id-data hemm indikata bħala d-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt hemm imsemmi huwa il-15 ta' Lulju 2021, meta skont id-dokument stess DOK. C għandu jaqra l-15 ta' Lulju 1998;

2. Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, b'referenza għall-ewwel talba, ir-rikorrenti jridu jiddeċiedu liema regime *japplika għall-fond in kwistjoni – u ċioé jekk humiex id-dettami tal-Kap. 69 jew tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Nonostante dak premess fil-5, 6 u 7 premessa tar-rikors promotur, u b'kull rispett lejn*

*il-Bordijiet konċernati, tapplika Liġi waħda għall-kirja, u r-rikorrenti jaf ben tajjeb x'inhu r-*regime *applikabbli, kif jirriżulta mill-paragrafi 9 sa 13 tar-Rikors Promotur;*

3. Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti jridu jressqu prova konvinċenti li l-proprjetà inkwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap. 199 jew bil-Kap. 69 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 jista' jużufruwixxi ruħhu minnhom biex jipprendi l-pussess tal-fond de quo;

5. Illi fil-mertu, l-esponenti jeċċepixxi li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li ma hemm ebda vjolazzjoni ta' xi drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u dan kif se jirriżulta mit-trattazzjoni tal-kawża, u kif spjegat ulterjorment iżjed 'l quddiem f'din ir-Risposta;

L-Ewwel Talba

*6. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-esponenti joġġezzjona għall-ewwel talba stante li ma hux minnu li l-Artikolu 3, 4, u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita, u lanqas li jrendu impossibbli li r-rikorrenti jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà de quo;*

*7. **L-Artikolu 3 tal-Kap. 199** ma jagħti ebda dritt ta' rilokazzjoni, allura l-ewwel talba, sa fejn tattakka din il-Liġi partikolari, ma tistax tintlaqa'. Dan l-Artikolu jipprovdi biss il-mekkaniżmi li bihom jistgħu jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja.*

*8. **L-Artikolu 4 tal-Kap 199** isemmi varji istanzi meta l-kirja tista' jew ma tiġġeddidx jew tiġi terminata u jipprovdi mekkaniżmu 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-ripriża tal-fond de quo – pjuttost jipprovdi proprju l-mekkaniżmu għar-ripriża tal-fond favur is-sid;*

9. Jirriżulta ċar mill-istess Artikoli 3 u 4 illi s-sid jista' jilħaq ftehim mal-inkwilin sia għat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja u anke t-terminazzjoni tagħha – altru li r-rikorrenti jibqa' sfurzat f'kirja li ma jridx ad eternum. *Madankollu, ir-rikorrenti jonqsu milli japprezzaw illi meta huma akkwistaw jew wirtu l-fond de quo huma daħlu fi ftehim vinkolanti li huwa* res inter alios acta, *u għaldaqstant, jekk huma jridu jirrexxindu dan il-ftehim, jew iridu jippatteġġjaw mal-inkwilin jew inkella jużufruwixxu mill-mekkaniżmu legali applikabbli għall-każ tagħhom.*

*10. **L-Artikolu 14 tal-Kap. 199** ma jżommx jew ma jwaqqafx lill-partijiet konċernati milli jilħqu ftehim kif ingħad iżjed 'l fuq, jew illi jirrikorru għall-mekkanizmi legali*

maħsuba fl-istess Kap. 199. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriża tal-fond de quo;

*11. Illi sa fejn l-ilment jolqot il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, fl-ewwel lok jiġi eċċepit illi l-Kap. 69 ma hux applikabbli għall-kirja de quo;*

12. Fit-tieni lok, l-esponenti joġġezzjona għall-ewwel talba wkoll, għall-istess raġuni, u ċioé illi ma hux minnu li l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita, u lanqas li jrendu impossibbli li r-rikorrenti jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà de quo;

It-Tieni Talba

*13. Illi, sa fejn il-lanjanza tar-rikorrenti tolqot il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** ma hux applikabbli stante li hija Liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, u dan skont ma jipprevedi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;*

*14. Illi **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa mproponibbli wkoll f'kull każ, u dan stante li dan l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju persuna trid tkun żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. La l-Kap 69 u lanqas il-Kap. 199 ma jagħmlu dan;*

*15. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, għandu jingħad li skont il-*proviso *ta' dan l-Istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' 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, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta 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-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali. L-istess jingħad għall-Kap. 69 bid-differenza li jassigura li ebda inkwilin jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap 199 u l-Kap. 69 għandhom jitqiesu li jmorru kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

Illi minkejja li huwa minnu li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Kapitolu 69, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet, u kwindi kull każ irid jiġi eżaminat skont il-fatti tiegħu. Madankollu, huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants." *(fn. 1: Amato Gauci v Malta paragrafu 55;)*

16. Illi dwar l-ilment tar-rikorrenti kif mibni fuq ***l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea****, u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*"procedural fairness" *ta' kawża. L-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

17. Illi in kwantu r-rikorrenti jitolbu rimedju minn dina l-Onorabbli Qorti, u jispeċifikaw li jixtiequ r-ripreża tal-fond de quo, ossia l-iżgumbrament effettiv tal-inkwilin, l-intimata l-oħra, l-esponenti joġġezzjona għal din it-talba stante li hija ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna li talbiet għall-iżgumbrament ma jintlaqgħux f'dan il-forum;

It-Tielet, ir-Raba' u l-Ħames Talba

18. Illi jsegwi li l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat iħallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti;

19. Illi anke in pessima ipotesi *għall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-għoti tar-rimedji* ai termini *tat-tieni talba għandhom jirriżultaw biżżejjed sabiex ir-rikorrenti jingħataw* 'just satisfaction' *għall-iskop tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

20. Illi l-applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa limitat biss f'każ ta' sejbien ta' ksur ta' drittijiet protetti mill-Konvenzjoni Ewropea, u mhux għall-ksur, jekk dina il-Qorti hekk ikun jidhrilha, tal-Kostituzzjoni Maltija fejn jidħlu d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

21. Illi l-Kostituzzjoni ta' Malta ma tipprovdix għall-għoti ta' danni jew kumpens f'każ ta' ksur ta' xi dritt fundamentali tal-bniedem skont l-Artikoli 33-45 tal-istess Kostituzzjoni;

22. Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu l-għoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex iġibu prova sodisfaċenti skont il-Liġi tad-danni li allegatament sofrew;

23. Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-għoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tiġi opposta;

24. Illi, in pessima ipotesi għar-rikorrenti, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni – din l-eċċezzjoni tinċidi għall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha talloka lir-rikorrenti.

25. Illi għal dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

26. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

3. Rat ir-risposta tal-intimata **Pauline Mifsud (K.I. nru. 748844(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Mifsud'] fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Teċċepixxi bir-rispett:-

(I) Illi preliminarjament l-esponenti ssegwi il-liġijiet li hemm viġenti fil-pajjiż u ma għandha ebda funzjoni jew poter leġislattiv;

(II) Illi, għalhekk, in vista ta' dak suespost, ebda waħda mit-talbiet tar-rikorrenti ma tista' tiġi avvanzata fil-konfront tal-esponenti;

(III) Illi l-esponenti għalhekk ma għandhom ibatu xejn mill-ispejjeż ta' din il-kawża;

(IV) Illi intant, qabel xejn, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, trid issir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti kollha;

(V) Illi preliminarjament wkoll, ir-rikorrenti naqsu milli jużufruwixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji li kellhom għad-disposizzjoni tagħhom, u ċioe dak dispost għaż-żidiet fil-kera u b'hekk tibbilanċja d-drittijiet tas-sidien ma' dawk tal-inkwilini. Minflok, għal għexieren ta' snin, ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom qabilhom ippreżentaw kawża wara kawża għall-iżgumbrament tal-intimata/awturi tagħha mill-proprjetà 'de quo' u għamlu kulma setgħu biex jivvesaw lill-intimata fit-tgawdija tagħha tal-istess proprjetà skont il-Liġi;

(VI) Illi l-lokazzjoni in kwistjoni hija waħda 'sui generis' *għaliex il-proprjetà tikkonsisti fi ġnien ta' daqs sostanzjali esistenti f'lokazzjoni urbana u mhux agrikola u retropost għall-fond urban li jġib l-indirizz 38, Triq Inguanez, Rabat, Malta liema fond urban huwa liċenzjat skont il-liġi għall-bejgħ tal-fjuri/prodotti oħra li jitkabbru ġewwa l-istess ġnien retropost u jinbiegħu mill-fond urban. Dan huwa u kien l-iskop tal-lokazzjoni in kwistjoni mid-data tal-bidu tagħha għexieren ta' snin ilu - fatt risaput mir-Rabat kollu fosthom ir-rikorrenti/l-awturi tagħhom li ġieli xtraw il-fjuri mingħand l-intimata/awturi tagħha;*

(VII) Illi huwa mgħallem ukoll li "it is not only judicial remedies which must be sought, but every remedy under national law which may lead to a decision that is binding on the authorities, including the possibility of appeal to administrative bodies, provided that the remedy concerned is adequate and effective".

(VIII) Illi l-eċċipjenti jagħmlu tagħhom wkoll kull eċċezzjoni mogħtija mill-intimat Avukat tal-Istat.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-15 ta' Ottubru, 2021, ġiet maħtura **l-Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju.

4. Rat li wara s-sentenza tagħha tat-3 ta' Mejju, 2023, ir-rikorrenti ntavolaw appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali, li fl-20 ta' Jannar, 2025 iddeċidiet kif ġej:

> ***"Konsiderazzjonijiet Legali***
>
> *23. Ir-rikorrenti appellanti jilmentaw li huma ressqu prova fir-rigward ta' kif għaddiet fuqhom il-konċessjoni enfitewtika li tiskadi fis-sena 2040. Permezz tal-kuntratti tal-1 ta' Awwissu 1898, Santi Bisazza akkwista l-fond mertu ta' din il-kawża flimkien ma' proprjetà bl-isem ta' Villa Bijoux (jew Casa Bisazza), soġġetti għall-subċens ta' 150 sena dekorribbli mill-15 ta' Awwissu 1890. Villa Bijoux, flimkien mal-proprjetà mertu ta' din il-kawża, sussegwentement ġew trasferiti lil ċertu Joseph Edward Henry Gatt ossia Joseph Gatt, għar-rimanenti perijodu minn 150 sena u dan permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Lulju 1922. Joseph u martu Marianna Gatt mietu fil-21 ta' April 1959 u l-11 ta' Novembru 1960 rispettivament. Il-wirt ta' Joseph u martu Marianna Gatt ġie debitament preżentat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni bl-avviż numru 2553/59, 4195/83 u 2609/60.*
>
> *24. Fit-12 ta' Marzu tal-1998, sar att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri.*
>
> *25. Jargumentaw li l-proprjetà deskritta f'paragrafi 53 u 54 fl-atti tad-diviżjoni huma s-sehem 4/5 tal-fond 29 Triq Ġorġ Borg Olivier ġia Boschetto Road Rabat ossija Villa Bijoux (ġia Casa Bisazza) u l-4/5 indiviżi tal-fond 37, 38, u 39, Triq Inguanez Rabat, ossija l-fond mertu tal-kawża.*
>
> *26. Jgħidu li b'hekk iħossuhom aggravati għaliex irnexxielhom jipprovaw li huma jgawdu l-konċessjoni enfitewtika. Inoltre huma ġabu prova li l-konċessjoni enfitewtika ma skadietx u għadha viġenti sas-sena 2040. Jargumentaw ukoll li ma hemm anqas l-ebda dubju għall-inkwilina li r-rikorrenti huma meqjusa bħala s-sidien tal-fond mikri lilha, li kull sena ħallset il-kirja b'mod infallibbli u anke ddepożitat il-kera b'ċedola ġewwa l-Qorti.*
>
> *27. Fi kwalunkwe każ l-Ewwel Qorti ma kellhiex tixtarr bir-reqqa l-prova tat-titolu għaliex joħroġ ċar mill-Gwida Uffiċjali tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem li l-kunċett ta' possediment fil-parametri tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll huwa*

*wieħed awtonomu li jkopri "*existing possessions" and assets including claims, in respect of which the applicant can argue that he or she has at least a "legitimate expectation". "Possessions" include rights "in rem" and "in personam". The term encompasses immovable and movable property and other proprietary interest." *In oltre li* "The concept of possessions has an autonomous meaning which is independent from the formal classification in domestic law and is not limited to the ownership of physical goods; certain other rights and interests constituting assets can also be regarded as "property rights", and thus as "possessions" for the purposes of this provision. The issue that needs to be examined in each case is whether the circumstances of the case, considered as a whole, conferred on the applicant title to a substantive interest protected by Article 1 of Protocol No 1".

28. Il-provi mressqa juru li r-rikorrenti għandhom interess sostantiv. Il-qrati tagħna saħqu li fejn hemm rikonoxximent mill-inkwilin dan ir-rikonoxximent huwa daqslikieku tressqet prova tat-titolu. Konsegwentement anke li kieku ma ppruvawx li l-konċessjoni enfitewtika għadha għaddejja, dan xorta ma kellux iwassal għaċ-ċaħda tat-talbiet.

29. Jilmentaw li jħossuhom aggravati li l-Ewwel Qorti ma llikwidatx danni u dan anqas għaż-żmien meta ma kienx hemm bżonn li titressaq prova ta' titolu u għaliex xorta waħda r-rikorrenti ġew imċaħħda mill-proprjetà tagħhom għall-għexieren ta' snin u tal-anqas kellu jiġi llikwidat kumpens sal-2015. Ma hemmx dubju li r-rikorrenti sofrew leżjoni bejn l-1987 u l-2020.

30. Min-naħa l-oħra l-appellati jargumentaw li l-Ewwel Qorti kienet korretta fid-deċiżjoni tagħha u li fi kwalunkwe każ jekk din il-Qorti ssib li l-prova tat-titolu saret, l-atti għandhom jintbagħtu lura quddiem l-Ewwel Qorti.

31. Il-Qorti tifhem li l-kawża tirrigwarda biss fond 38, Triq Inguanez, Rabat, anke għaliex l-aċċess li għamel il-Perit inkarigat mill-Ewwel Qorti fuq talba tar-rikorrenti kien limitat biss għall-fond 38, Triq Inguanez, Rabat magħmul minn ftit kmamar u ġonna. Ma sar l-ebda aċċess fuq Villa Bijoux ġia Casa Bisazza, u ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni għal dan, u b'hekk dak li ser tqis din il-Qorti huwa biss il-fond 38, fi Triq Inguanez, Rabat.

32. Tqis li huma t-tnejn il-kwistjonijiet preżenti quddiem din il-Qorti; (i) il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti u (ii) il-perijodu rimanenti, jekk inhu l-każ, mill-konċessjoni enfitewtika temporanja għaż-żmien ta' 150 sena.

33. Irid jingħad li l-parti li tressaq ilment kostituzzjonali ta' din ix-xorta trid tressaq prova li hi għandha interess sostantiv fil-mertu tal-azzjoni. Jgħidu sew ir-rikorrenti illi possediment jinkludi fih kemm drittijet reali u/jew personali liema kunċett hu differenti mill-klassifikazzjoni tradizzjonali ta' dritt ta' proprjetà fil-liġi domestika. Mandankollu jrid jiġi pruvat l-interess protett li jista' jwassal għal eżitu pożittiv skont ma trid il-Konvenzjoni. Issa f'dan il-każ l-interess hu stabbilit mill-fatt innifsu li l-inkwilin stess

jirrikonoxxi t-titolu tar-rikorrent għax iħallas lilhom l-ammont dovut ta' kera u saħansitra ddepożita l-kera fil-Qorti meta nqala' d-diżgwid mingħajr qatt ma qajjem ilment lil min hi dovuta l-kera. Dan waħdu kellu jwassal għal prova li r-rikorrenti mill-anqas kienu fil-pussess legali tal-fond mikri minnhom lill-intimata inkwilina.

34. Madankollu l-Qorti eżaminat fid-dettal il-prova tat-titolu mill-fatti prodotti. Il-Qorti rat li rikorrenti ottjenew il-fond 38, Triq Inguanez, Rabat permezz ta' żewġ atti: l-ishma ta' erba' minn ħamsa (4/5) ta' fond 38, Triq Inguanez, Rabat ġie akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' Att ta' Diviżjoni tal-1998 filwaqt li s-sehem ta' wieħed minn ħamsa (1/5) ġie akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tal-1998.

35. Tqis li għall-finijiet tal-kawża odjerna, ma għandux ikun hemm dubju li t-titolu tar-rikorrenti fuq <u>is-sehem ta' 1/5</u> ġie pruvat u dan għaliex is-sehem ġie akkwistat permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, datat it-22 ta' Lulju 1998, senjatament: sehem indiviż tal-utile dominju temporanju għall-kumplament, ċirka sbatax -il sena (17), tal-proprjetà 37, 38 u 39 fi Triq Inguanez, Rabat, Malta, u li dan mhux suġġett għall-użufrutt.

36. Issa fir-rigward <u>tas-sehem ta' 4/5</u>, ir-rikorrenti ottjenew dan is-sehem tramite Att ta' Diviżjoni tat-12 ta' Marzu tal-1998 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri. F'dak l-att hemm imniżżel illi fond 38, Triq Inguanez, Rabat, ġie mill-wirt ta' ċertu Marianna u Joseph konjuġi Gatt.

37. Il-Qorti rat li in atti tressaq kuntratt li juri li ċertu Santi Bisazza għamel trasferiment ta' Villa Bijoux ġia Casa Bisazza u artijiet u ġonna madwar l-istess art a favur Joseph Gatt. Din il-Qorti rat li dak l-att ma jindikax ismijiet ta' toroq oħra ħlief għal Triq Boschetto, jew tal-entratura 38 fi Triq Inguanez Rabat, madankollu jsemmi li d-dar hi mdawwra b'ġonna u artijiet li din il-Qorti tifhem li kienu parti mill-proprjetà ta' Villa Bijoux ġia Casa Bisazza. Meqjus dan din il-Qorti tqis li għall-finijiet tal-kawża odjerna, din il-Qorti hi sodisfatta mill-provenjenza tat-titolu fis-sehem ta' 4/5 u li l-Att ta' Diviżjoni tat-12 ta' Marzu tal-1998 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri għandu jservi bħala prova kif ir-rikorrenti ottjenew is-sehem ta' 4/5 f'38, Triq Inguanez, Rabat.

38. Konsegwentement din il-Qorti tqis li fl-1998 ir-rikorrenti saru s-sidien tal-kumplament tal-utile dominju temporanju tal-fond 38, Triq Inguanez, Rabat.

39. Jonqos issa l-kwistjoni tal-perijodu rimanenti tal-utile dominju temporanju. Il-kopji tal-kuntratti esebiti tas-snin 1899 u 1928, ma jagħmlu l-ebda referenza għall-fond 38, Triq Inguanez, Rabat iżda għall-ġonna u għelieqi mdawwrin ma' Villa Bijoux ġia Casa Bisazza u li ngħatat b'konċessjoni enfitewtika temporanja għall-perijodu rimamenti minn 150 sena li kienu bdew jiddekorru fl-1890. Minn naħa l-oħra kemm l-att ta' diviżjoni u kemm l-att ta' bejgħ, li permezz tagħhom ir-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni, jipprovdu li l-perijodu rimanenti tal-utile dominju, kien dak ta' sbatax-il sena (17).

40. Jekk din il-Qorti timxi mal-kuntratti tal-1899 u 1928, mela l-konċessjoni enfitewtika tiskadi fl-2040 u dan għaliex beda jiddekorri fl-1890. Jekk din il-Qorti timxi mal-atti tal-1998, mela l-kumplament tal-utile dominju temporanju skada fl-2015 u dan għaliex f'dawn iż-żewġ atti hemm imniżżel li l-konċessjoni tiskadi f'ċirka sbatax-il sena (17). Tqis li għall-finijiet tal-kawża odjerna, it-titolu tar-rikorrenti jemani direttament mill-atti tal-1998 u mhux minn atti aktar qodma u konsegwentement tqis li l-utile dominju temporanju skada fl-2015, irrispettivament mill-atti tal-1899 u 1928.

41. Madankollu hemm punt ieħor li din il-Qorti ser ikollha tindirizza u din hi l-kwistjoni tal-użufrutt a favur Helen Miles. Ma hemmx dubju li hemm konnessjoni bejn il-proprjetajiet li għaddew għand ir-rikorrenti. Jidher li inizjalment il-proprjetà li kienet titqies bħala villa (Villa Bijoux sive Casa Bisazza) bil-ġonna u li din possibbilment setgħet inqasmet f'diversi propjetajiet oħra b'aċċessi minn triq oħra, ċjoé, Triq Inguanez.

42. Fuq naħa minnhom din il-Qorti rat li Villa Bijoux kienet soġġetta għall-użufrutt ta' Helen Miles. Fil-formola DDD1 mimlija wara l-mewt ta' Florence Jensen, l-awtur tar-rikorrenti, ġie inkluż referenza għad-dar numru 29, ġewwa Ġorġ Borg Olivier Street ġia Boschetto Road, soġġetta għall-użufrutt vita durante *ta' Helen Miles, b'entrata minn Triq Inguanez.*

43. Madankollu snin wara meta saret id-diviżjoni r-rikorrenti akkwistaw mhux biss numru 29, Villa Bijoux ġewwa Triq Ġorġ Borg Olivier iżda akkwistaw ukoll numru 38, Triq Inguanez u proprjetajiet oħra. Fl-att ta' bejgħ fejn ir-rikorrenti akkwistaw is-sehem ta' 1/5 minn Mario Galea Testaferrata issir ukoll distinzjoni bejn numru 38, Inguanez Street u Villa Bijoux u fl-istess att ta' bejgħ jingħad li numru 38 mhux soġġett għall-użufrutt ta' Helen Miles, li sal-1998 kienet għadha ħajja u li jekk kienet ħajja sal-2015 u cjoè d-data meta din il-Qorti qed tikkonsidra li spiċċa l-perjodu tal-utile dominju, mela fl-2015 kellha mitt sena.

44. Ifisser li għall-finijiet ta' din il-kawża, għalkemm jiġi meqjus li bejn l-1998 u l-2015 ir-rikorrenti kienu s-sidien tal-kumplament tal-utile dominju temporanju, l-użufrutt kien ta' Helen Miles jew li Helen Miles ma kellha l-ebda użufrutt fuq il-fond in kwistjoni?

45. Din il-Qorti reġgħet rat ix-xhieda li l-konvenuta Pauline Mifsud tat fil-kawża tal-Bord li Jirregola l-Kera f'liema xehdet, fl-2002, li kien hemm perijodu fejn kienet tħallas il-qbiela u tagħti tiġieġa fis-sena lil Mrs Miles. Pauline Mifsud kellha dritt biss fuq numru 38, Triq Inguanez Street, Rabat u fuq l-ebda parti oħra tal-proprjetà. Ifisser li kien hemm perijodu taż-żmien meta kienet Helen Miles li kienet tgawdi minn dan l-użufrutt jew kienet tiġbor il-kirja jew li l-proprjetajiet kienu meqjusa bħala proprjetà waħda.

46. Madankollu fl-att ta' diviżjoni tal-1998, li fuqu Helen Miles kienet komparenti, ma hemm imkien imniżżel li dan il-fond kien soġġett għall-użufrutt, u anqas fuq l-att ta' bejgħ tal-1998. Infatti fuq dan tal-aħħar ġie ddikjarat li fond 38, Triq Inguanez, Rabat ma kienx soġġett għall-użufrutt.

47. Meqjus dan kollu, din il-Qorti ser tikkonkludi li Helen Miles ma kinitx tgawdi minn użufrutt ta' fond 38, Triq Inguanez, Rabat fil-perojodu 1998 sal-2015 u billi saret il-prova tat-titolu tul il-perijodu indikat din il-Qorti ser tirrimanda l-atti tal-kawża lura quddiem l-Ewwel Qorti u dan biex l-Ewwel Qorti tiddetermina l-kumplament tal-mertu.

Deċide

48. Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi li l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi milqugħ għar-raġunijiet hawn fuq premessi u b'hekk sejra tirrevoka s-sentenza tal-Ewwel Qorti billi tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-Ewwel Qorti u sejra tibgħat l-atti lura sabiex l-Ewwel Qorti tiddeċiedi fuq il-mertu u l-kumplament tal-eċċezzjonijiet. Spejjeż ta' dawn il-proċeduri għandha tbatihom l-intimata Pauline Mifsud u dan għaliex kienet l-konvenuta Mifsud biss li ressqet l-eċċezzjoni li tirrassenta l-fieragħ mertu ta' dan l-appell, liema eċċezzjoni qed tiġi miċħuda."

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

5. Ir-rikorrenti jgħidu li huma proprjetarji tal-ġnien u tal-kmamar bin-numru 38 f'Triq Inguanez, Rabat, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], li huma jikru lill-intimata Mifsud bil-kera ta' €48.92 fis-sena. Jispjegaw u jirriżulta wkoll li s-sehem tagħhom ta' 4/5 tal-fond in kwistjoni kien iddevolva għal fuqhom mill-wirt ta' ommhom Florence Jensen, u ġie debitament iddikjarat fid-denunzja tal-15 ta' Jannar, 1980.[2] Sussegwentement kien sar kuntratt ta' diviżjoni tat-12 ta' Marzu, 1998, fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri[3], u s-sehem rimanenti ta' 1/5 ġie akkwistat minnhom fil-15 ta' Lulju, 1998, mingħand Mario Galea Testaferrata permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef.[4] Ir-rikorrenti jirrilevaw li permezz tas-sentenza tiegħu tas-7 ta' Jannar, 1983, fir-rikors nru. 84/B/80[5], il-Bord dwar il-

[2] Kopja Dok. B *a fol.* 56 tal-proċess.
[3] Kopja Dok. A *a fol.* 10.
[3] Kopja Dok. C *a fol.* 84.
[4] Kopja Dok. D *a fol.* 87.

Kontroll tal-Kiri tar-Raba' kien iddeċieda li l-kirja in kwistjoni hija waħda agrikola, u għalhekk kienu applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199. Iżda mbagħad permezz tas-sentenza tiegħu tad-9 ta' Marzu, 2000, l-istess Bord ċaħad l-eċċezzjoni tal-inkompetenza *ratione materiae,* u kkunsidra l-kirja bħala waħda kummerċjali, liema sentenza ma kinitx ġiet appellata skont kif iddikjarat fis-sentenza App. Ċiv. nru. 154/1999/1 tat-12 ta' Novembru, 2003.[6] Jgħidu li għalhekk illum il-kirja tista' tiġi kkunsidrata bħala waħda kummerċjali, u għalhekk protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, iżda wkoll bħala waħda agrikola u għalhekk regolata permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199. Ir-rikorrenti jikkontendu li fi kwalunkwe każ, il-kirja hija waħda leżiva tad-drittijiet proprjetarji tagħhom, u jispjegaw li għalkemm il-fond għandu valur sostanzjali, dan jinsab mikri bi qbiela ta' €48.92 fis-sena. B'hekk isostnu li hemm sproporzjon qawwi bejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, u l-valur lokatizju skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199, u bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien, u dawk tal-intimata Mifsud bħala gabillotta. Filwaqt li huma jagħmlu riferiment għall-artikolu 4 tal-Kap. 199, li jagħti lok għar-ripreża tal-fond jekk tikkonkorri waħda miċ-ċirkostanzi hemm ikkontemplati, jissottomettu li fin-nuqqas is-sid huwa kostrett jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni anki kontra l-volontà tiegħu. Jgħidu li anki skont l-artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa miżmum milli jbiddel jew milli jaġixxi sabiex ibiddel il-kundizzjonijiet lokatizji, anki ir-rata tal-qbiela, jekk mhux bil-ftehim bil-miktub tal-inkwilin, u dan salv li tirriżulta waħda miċ-ċirkostanzi elenkati fl-istess artikolu. Ir-rikorrenti jirrilevaw ukoll li l-artikolu 14 tal-Kap. 199 jimponi n-nullità fir-rigwrad ta' kull patt jew kundizzjoni fejn l-inkwilin jiġi mċaħħad minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tal-istess liġi. Jgħidu li dan ifisser li s-sid huwa saħansitra miżmum milli jiftiehem sabiex itejjeb il-qagħda

[6] Kopja Dok. E a *fol.* 91.

tiegħu fir-rigward tal-lokazzjoni. Ir-rikorrenti jgħidu li għalhekk permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, huma qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom minħabba l-allegat interess pubbliku, u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni']. Barra minn hekk, id-drittijiet tagħhom qegħdin jiġu miksura għaliex id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 qegħdin iwasslu għal kontroll u għal interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-fond, u li kienu qegħdin ipoġġu piż sproporzjonat fuqhom mingħajr kumpens xieraq u adegwat. Ir-rikorrenti jikkontendu wkoll li l-imsemmija liġi hija diskriminatorja fil-konfront tas-sidien, għaliex l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 mhumiex applikabbli fir-rigward ta' gabbellaġġ. Ir-rikorrenti jgħidu wkoll li skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199, huma ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela għaliex l-inkwilini għandhom dritt li jassenjaw l-istess lil uliedhom u/jew lin-nies li jiġu minnhom kif jipprovdi l-Kap. 199, u dan filwaqt li huma kostretti li jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja ta' €48.92 fis-sena, meta l-valur tal-fond fis-suq ħieles huwa ħafna iktar. Ir-rikorrenti ikomplu jirrilevaw li kwalunkwe awment li jista' jagħti l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba', xorta jibqa' irriżorju, u ma jistax jaqbel mal-valur lokatizju tal-istess fond, filwaqt li jirrilevaw ukoll li t-talba tagħhom għar-ripreża tal-fond kienet diġà ġiet miċħuda skont is-sentenzi suriferiti. Barra minn hekk, jekk wieħed kellu jikkunsidra l-kirja bħala waħda kummerċjali skont is-sentenza tad-9 ta' Marzu, 2000, huma qegħdin isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex il-prinċipju ta' proporzjonalità hawnhekk mhuwiex qed jiġi rispettat. Ir-rikorrenti jsostnu li huma ma jistgħux *ai*

termini tal-artikolu 3 u tal-artikolu 4 tal-Kap. 69 jieħdu lura l-pussess tal-fond u jibdew jirċievu kera ġusta, xierqa u li tirrifletti l-valur tal-fond. Barra minn hekk bl-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, bl-artikolu 1531D tal-Kap. 16 u *ai termini* tal-istess liġi, ir-rata tal-kera għalkemm ġiet awmentata, xorta waħda hija ferm inqas mill-valur reali lokatizju tal-fond fis-suq liberu. Ir-rikorrenti jispjegaw li qabel l-emendi msemmija, kien japplika l-*'fair rent'* skont ir-*Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance* tal-1944, li ma seta' qatt jeċċedi dak li jipprovdi l-artikolu 4 tal-Kap. 69, u għalhekk il-kera li huma kienu jirċievu kienet dik stabbilita fl-1914, li baqgħet hekk sal-2010, iżda soġġetta għal aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009. B'hekk il-kera hija waħda fissa mil-liġi u ma tistax tinbidel, u dan wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għaliex ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih saret dik l-imsemmija liġi. Dan minkejja l-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti ikkontendu li bil-liġi viġenti huma m'għandhom l-ebda speranza reali li qatt jistgħu jiksbu l-pussess effettiv tal-fond, jew li jirċievu redditu reali minnu tul ħajjithom, anki minħabba l-interpretazzjoni restrittiva li tingħata lid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Jissottomettu li dwar in-natura tal-kirja viġenti, hemm sentenzi kunfliġġenti, iżda xorta waħda huwa ċar u inekwivoku li d-drittijiet tagħhom bħala sidien qegħdin jiġu ppreġudikati serjament. Jgħidu li huma m'għandhomx rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. In sostenn tas-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti hawnhekk jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-QEDB'], filwaqt li jisħqu li r-regolamenti ta' kontroll tal-kera jikkostitwixxu interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà *ai termini* tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jissottomettu li dan jikkostitwixxi wkoll diskriminazzjoni *ai termini* tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 14 tal-

Konvenzjoni. Isostnu li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi mponiet, u permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 teżisti diskriminazzjoni bejn proprjetà immobbiljarja u oħra, anki bejn fondi urbani u għelieqi, u għalhekk din il-liġi għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata. Ir-rikorrenti hawnhekk jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet oħra tal-QEDB in sostenn tal-argument tagħhom, u anki għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **J&C Properties Limited (C 29114) *vs.* Nazzareno Pulis et** kif deċiża fit-23 ta' Novembru, 2020. Għal dawn ir-raġunijiet ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199, b'mod partikolari iżda mhux biss l-artikoli 3, 4 u 14 tiegħu, u/jew tal-Kap. 69, b'mod partikolari iżda mhux biss l-artikoli 3 u 4 tiegħu, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mifsud fir-rigward tal-fond in kwistjoni, u b'hekk qegħdin irenduha impossibbli lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tiegħu. Jitolbu wkoll sabiex din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' dik il-proprjetà tagħhom, u dan kif imħarsa mill-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319), u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi, inkluż ir-ripreża tal-fond. Ir-rikorrenti għalhekk jitolbu sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati jew min minnhom, huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti minnhom bħala riżultat tal-operazzjonijiet tal-Kap. 199 u tal-Kap. 69, li naqsu li jipprovdu għal bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u b'hekk tgħaddi sabiex tillikwida l-imsemmija kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens u danni hekk likwidati. Ir-rikorrenti jippretendu dan kollu bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

6. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi preliminarjament li: (a) jirriżulta li hemm bżonn ta' korrezzjoni fir-raba' paragrafu tar-rikors promotur tar-rikorrenti għaliex id-data korretta tal-kuntratt hija l-15 ta' Lulju, 1998; (b) għal dak li jirrigwarda l-ewwel talba tar-rikorrenti, huma għandhom jiddeċiedu liema *regime* huwa applikabbli għall-każ odjern; (ċ) ir-rikorrenti għandhom iressqu prova konvinċenti li l-fond huwa soġġett għal kirja regolata mill-Kap. 69 jew mill-Kap. 199; (d) il-proċedura hija intempestiva għaliex hemm rimedji ordinarji a dispożizzjoni tar-rikorrenti sabiex huma jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond. Fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, għaliex għal dak li jirrigwarda l-ewwel talba (a) mhux minnu li l-artikoli 3, 4, u 14 tal-Kap. 199 jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita, u li jagħmluha impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-fond; (b) l-artikolu 3 tal-Kap. 199 ma jagħti l-ebda dritt ta' rilokazzjoni, iżda jipprovdi biss għal mekkaniżmi li permezz tagħhom jistgħu jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja; (ċ) l-artikolu 4 tal-Kap. 199 jipprovdi għal għadd ta' ċirkostanzi fejn il-kirja tista' ma tiġġeddidx, u ma jistax jingħad li jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita, u li jagħmilha impossibbli li jittieħed lura l-pussess tal-fond, anzi jipprovdi għal mekkaniżmu għar-ripreża tiegħu; (d) l-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 199 jipprovdu li s-sid jista' jilħaq ftehim mal-inkwilin sabiex jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja, u anki sabiex din tiġi tterminata, iżda wkoll ir-rikorrenti meta wirtu l-fond daħlu fi ftehim vinkolanti li huwa *res inter alios acta*; (e) l-artikolu 14 tal-Kap. 199 ma jżommx lill-partijiet milli jilħqu ftehim jew milli jirrikorru għal mekkaniżmi legali skont l-istess liġi, u għalhekk ma jistax jingħad li dan l-artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u li jagħmilha impossibbli li l-fond jittieħed lura; (f) il-Kap. 69 ma japplikax għall-każ odjern; (ġ) l-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 ma jagħtu l-ebda dritt ta' rilokazzjoni indefinita u lanqas ma jagħmluha impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-fond. Għal dak li

jirrigwarda t-tieni talba, (a) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli *ai termini* tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (b) l-artikolu 37 japplika biss f'każ ta' teħid forzuż ta' proprjetà, fejn persuna tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, iżda il-Kap. 69 u l-Kap. 199 ma jagħmlux dan; (ċ) safejn l-ilment tar-rikorrenti jistrieħ fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, skont il-*proviso* tiegħu l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u skont il-ġurisprudenza l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fejn jista' jagħraf dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali, u sabiex jimponi dawk il-miżuri neċessarji sabiex jitħares l-istess interess ġenerali, u jispjega li fil-każ odjern, il-Kap. 199 u anki l-Kap. 69: (i) għandhom għan leġittimu li joħorġ mil-liġi; (ii) iħarsu l-interess ġenerali għaliex huma ntiżi sabiex iħeġġu u jħarsu it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) iżommu bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott, u tal-poplu b'mod ġenerali; (d) kull każ għandu jiġi eżaminat skont il-fatti tiegħu, iżda kif irriteniet il-QEDB *"[t]he Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants";* (e) fejn l-ilment huwa mibni fuq l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u fuq l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, għandu jingħad li l-kunċett ta' smigħ xieraq jirrigwarda għal kollox *"procedural fairness"* ta' kawża, iżda hawnhekk wieħed ma setax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq; (f) hija ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna li talbiet għal żgumbrament ma jinstemgħux f'dan il-*forum.* Għal dak li jirrigwada t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba: (i) huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti; (ii) dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali u l-għoti tar-rimedju skont it-tieni talba, għandhom ikunu biżżejjed għall-fini ta' *'just satisfaction' ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni; (iii) l-

applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni hija limitata għal sejbien ta' ksur tad-drittijiet protetti mill-istess Konvenzjoni; (iv) il-Kostituzzjoni ma tipprovdix għall-għoti ta' danni jew kumpens f'każ ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem protetti mill-artikoli 33 sa 45 tal-istess Kostituzzjoni; (v) mingħajr preġudizzju għal dak premess, l-oneru huwa fuq ir-rikorrenti sabiex iressqu prova sodisfaċenti skont il-liġi għad-danni li huma allegatament sofrew; (vi) mingħajr preġudizzju wkoll, l-intimat Avukat tal-Istat jopponi t-talba għall-ħlas ta' danni non-pekunjarji; (ġ) mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar iż-żmien qabel ma huma akkwistaw il-fond. (vii) Salv eċċezzjonijiet oħra.

7. L-intimata Mifsud qiegħda teċċepixxi dan li ġej: (a) hija ssegwi l-liġijiet viġenti tal-pajjiż, u m'għandha l-ebda funzjoni jew poter leġislattiv; (b) għalhekk l-ebda talba tar-rikorrenti ma tista' issir fil-konfront tagħha; (ċ) għalhekk ukoll hija m'għandhiex tbati spejjeż; (d) mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti għandhom iressqu prova tat-titolu tagħhom; (e) ir-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji a dispożizzjoni tagħhom għal żieda fil-kera; (f) il-kirja in kwistjoni hija waħda '*sui generis*' għaliex il-fond jikkonsisti fi ġnien ta' ċertu kobor, li jinsab f'żona urbana, u retropost għal fond urban li huwa liċenzjat għall-bejgħ ta' fjuri jew prodotti oħra li jitkabbru fl-istess ġnien; (ġ) huwa mgħallem li *'it is not only judicial remedies which must be sought, but every remedy under national law which may lead to a decision that is binding on the authorities, including the possibility of appeal to administrative bodies, provided that the remedy concerned is adequate and effective";* (g) hija tagħmel tagħha l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat. (ħ) Salv ecceċċjonijiet ulterjuri.

Provi u riżultanzi

8. Flimkien mar-rikors tagħhom, ir-rikorrenti esebew kopja ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-12 ta' Marzu, 1998, magħmul quddiem in-Nutar Tonio Spiteri[7]; kopja tad-denunzja tal-wirt ta' Florence Jensen tal-15 ta' Jannar, 1980[8]; kopja ta' kuntratt ta' akkwist tal-15 ta' Lulju, 1998 tas-sehem indiviż ta' 1/5 tal-fond[9]; kopja ta' sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba tas-7 ta' Jannar, 1983[10]; u kopja ta' sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, tat-12 ta' Novembru, 2003.[11]

9. Waqt l-udjenza tal-15 ta' Settembru, 2021, xehdet **l-Avukat Alexia Aquilina**, Assistent Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali[12], fejn stqarret li kienet għamlet id-debita tfittxija, iżda ma kinitx fil-pussess tas-sentenza tad-9 ta' Marzu, 2000 ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fl-ismijiet **Nicholas Jensen Testaferrata et *vs*. Giovanna Grima**.

10. Permezz ta' nota ppreżentata fir-Reġistru tal-Qrati, ir-rikorrenti esebew l-affidavit tar-rikorrenti **Irene Bache** bil-lingwa Ingliża.[13] Iddikjarat li hija kienet tippossjedi s-sehem ta' nofs indiviż tal-fond li kellu wkoll aċċess mill-proprjetà 69 f'Triq Ġorġ Borġ Olivier, Rabat, filwaqt li n-nofs indiviż l-ieħor kien jappartjeni lil ħuha r-rikorrent. Spjegat kif is-sehem indiviż ta' 4/5 mill-imsemmi fond kien iddevolva għal fuqhom mill-wirt ta' ommha Florence Jensen, li mietet fit-8 ta' Marzu, 1978. Qalet li s-suċċessjoni kienet ġiet reġistrata għall-fini ta' taxxa permezz ta' *causa mortis* tal-15 ta' Lulju, 1998, li kopja tagħha tinstab diġà

[7] *A fol.* 10 *et seq.* tal-proċċess.
[8] *A fol.* 56 *et seq.* tal-proċċess.
[9] *A fol.* 84 *et seq.* tal-proċċess.
[10] *A fol.* 87 *et seq.* tal-proċċess.
[11] *A fol.* 91 *et seq.* tal-proċċess.
[12] *A fol.* 118 *et seq.* tal-proċċess.
[13] Dok. NJT *a fol.* 121 *et seq.* tal-proċċess.

esebita. Imbagħad, hi u ħuha kien akkwistaw is-sehem rimanenti mingħand Mario Galea Testaferrata permezz ta' att pubbliku magħmul fl-atti tan-Nutar Francis Micallef fil-15 ta' Lulju, 1998. Ir-rikorrenti rrilevat li l-fond jinstab mikri għal €48.92 fis-sena lill-intimata Mifsud, fejn il-kirja kienet iddevolviet fuqha mill-predeċessuri tagħha hekk kif l-imsemmi kirja għaddiet minn bosta ġenerazzjonijiet. Qalet li skont sentenza tal-Qorti tas-7 ta' Jannar, 1983, u sentenza oħra tad-9 ta' Marzu, 2000, il-kirja kienet ġiet ikkwalifikata bħala waħda agrikola, u anki waħda kummerċjali rispettivament. Qalet li fi kwalunkwe każ, il-liġijiet viġenti joffru protezzjoni assoluta lill-inkwilina l-intimata Mifsud, u għalhekk hija ma setgħet qatt tieħu lura l-fond sabiex igawduh bħala sidien tiegħu. Ir-rikorrenti Irene Bache kkontendiet li l-kera irriżorja ma tirriflettiex l-potenzjal lokatizju tal-fond fis-suq mifuħ, u dan qed jikkawża preġudizzju serju lilha, lil ħuha u lill-familja tagħha. Tkompli targumenta li l-applikazzjoni tal-liġi ta' kirjiet agrikoli u anki ta' kirjiet ta' fondi urbani, mhux biss għandha l-effett li ċċaħħad lir-rikorrenti minn kumpens xieraq u proporzjonat, iżda tagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-fond, fejn saħansitra l-possibbiltà issir iktar remota iktar ma jgħaddi ż-żmien. Tgħid li dan kollu mingħajr ma r-rikorrenti ngħataw mill-Istat kumpens proporzjonat għat-teħid furzat tal-fond, sabiex b'hekk skont l-avukat difensur tagħhom qegħdin jinkisru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni. Ir-rikorrenti tgħid li min-naħa tagħhom, huma ma kellhom l-ebda għażla għajr li jistitwixxu l-proċeduri preżenti għal kumpens mill-Istat għall-vjolazzjoni li għandha tippersisti sallum il-ġurnata.

11. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Marie Louise Caruana Galea** ppreżentat ir-rapport tagħha fil-15 ta' Frar, 2022.[14] Wara li ddikjarat li hija kienet aċċediet fil-

[14] *A fol.* 128 *et seq.*

fond nhar it-3 ta' Novembru, 2021, u dan fil-preżenza tar-rikorrenti Irene Bache u ta' David Bache, u anki ta' Jason Grima bħala rappreżentant tal-intimata Mifsud, spjegat li l-imsemmi fond li jinsab viċin l-eks Lukanda Verdala, huwa wieħed antik, konsistenti f'xi kmamar fuq quddiem, u ġnien fuq in-naħa ta' wara. Il-Perit Caruana Galea indikat il-kejl tal-faċċata tal-fond, u anki il-kejl intern tal-kmamar u dak tal-fond kollu, u ddeskriviet kif inhuma mibnija l-kmamar u l-istat tal-finituri tagħhom, li qalet li huma fi stat medjokri. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kompliet billi rrilevat li l-fond igawdi biss mis-servizz tad-dawl, u mbagħad għaddiet sabiex tat deskrizzjoni tal-ambjenti nterni tal-kmamar u tal-ġnien retropost. Spjegat li skont in-*North West Local Plan* tal-2006, il-fond jaqa' f'żona li għandha jkollha predominanza residenzjali, fejn l-għoli permissibbli huwa ta' *'3 Floors Plus 3 courses basement',* u l-ġnien jinsab fil-konfini ta' Żona Urbana ta' Konservazzjoni. Irrilevat li skont Policy P27, il-ġnien ma jistax jiġi żviluppat. Spjegat ukoll kif il-fond huwa milqut b'*Annex 2: Interpretation of Height Limitation* tad-*Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015,* u l-potenzjal ta' żvilupp tal-fond huwa soġġett għall-approvazzjoni ta' diversi entitajiet, fosthom is-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali għaliex il-kmamar fuq wara jħarsu fuq il-ġnien li jagħmel parti minn UCA. Irrilevat li l-Awtorità tal-Ippjanar dan l-aħħar approvat applikazzjoni għal żvilupp fis-sit adjaċenti tal-passaġġ li jinsab fil-fond, iżda ma kienu rriżultaw l-ebda applikazzjonijiet għal żvilupp fir-rigward tal-fond innifsu. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju fissret il-limiti ta' żvilupp permissibbli fil-fond, inkluż dawk imposti min-Notifikazzjoni tal-Gvern numru 1064/13 tad-29 ta' Ottubru, 2013. Iddikjarat li l-fond jidher fir-ritratti tal-ajru tal-1967 u fis-*Survey Sheet* tal-1968, u għalhekk m'għandux jitqies li huwa illegali. Spjegat li l-fond mhuwiex qiegħed jintuża għal skop residenzjali, iżda bħala maħżen għall-għodod u għall-makkinarju neċessarju għall-kultivazzjoni ta' ġnien. Imbagħad wara li l-Perit

Tekniku Ġudizzjarju spjegat il-metodoloġija addottata minnha sabiex waslet għall-valur lokatizju tal-fond, ippreżentat żewġ mudelli separati, u wara li ddikjarat li r-rati ta' kera tal-ewwel wieħed fil-fehma tagħha kienu wisq għoljin, elenkat il-valuri lokatizji tal-fond mis-sena 1987 sas-sena 2017 skont it-tieni mudell. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ħalfet ir-rapport tagħha fit-3 ta' Marzu, 2022, u sussegwentement wieġbet għad-domandi in eskussjoni tal-intimat l-Avukat tal-Istat permezz ta' nota ppreżentata fit-8 ta' Novembru, 2022, u maħlufa dakinhar stess.[15] Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li dak li rrelatat fuqu kien imsejjes fuq fatti, u għall-fini ta' valur lokatizju hija qieset il-pjan lokali, il-*policies* sussidjarji u vinkoli oħra. Spjegat li l-fond ġie stmat bħala ġnien fejn kien hemm potenzjal ta' żvilupp limitat għal fond ta' 30 metru 'l ġewwa biss. Irrilevat li hija ma setgħetx tinjora l-fatt li l-fond kellu dan il-potenzjal, altrimenti kienet tmur kontra dak stabbilit fi *standards* Ewropej. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju stqarret li hija kienet lesta li tesebixxi l-informazzjoni li hija kisbet mill-gazzetti lokali jekk mitluba li tagħmel dan.

12. Permezz ta' nota ppreżentata fl-10 ta' Ġunju, 2022, l-intimata **Pauline Mifsud** ppreżentat l-affidavit tagħha.[16] Spjegat li l-fond kien inkera mill-familja Testaferrata Bonici lil missierha Paul Grima u lil ħuh Emanuel f'Marzu tal-1961, iżda mal-mewt ta' dan tal-aħħar, il-kirja baqgħet fuq isem missierha u sussegwentement mal-mewt tiegħu, għaddiet għal fuq isem ommha Ġiovanna. Meta mietet ommha, il-kirja għaddiet għal fuqha, u dan skont it-testment *unica charta* tal-ġenituri tagħha u dak ta' ommha. L-intimata Mifsud tikkontendi li l-kirja hija waħda *sui generis,* għaliex il-fond jikkonsisti fi ġnien ta' ċertu kobor f'lokalità urbana u retropost għal fond urban. Qalet li dan tal-aħħar igawdi minn

[15] *A fol.* 179 *et seq.* tal-proċċess.
[16] Dok. PM1 *a fol.* 162.

liċenzja għall-bejgħ ta' fjuri/prodotti oħra li jitkabbru fl-istess ġnien, u ddikjarat li dan huwa u kien l-iskop tal-kirja in kwistjoni sa mill-bidunett. Tirrileva li dan huwa fatt risaput fir-Rabat, fosthom mas-sidien/awturi tagħhom li mhux l-ewwel darba xtraw fjuri mingħandha jew mingħand l-awturi tagħha. L-intimata Mifsud tkompli tgħid li l-fond huwa kopert bil-permessi u liċenzji neċessarji skont il-liġi, u li dawn huma f'isimha u għadhom jitħallsu sallum. Iddikjarat li hija dejjem tħallas it-taxxa fuq il-valur miżjud, u anki t-taxxa fuq il-qligħ fejn u meta dawn kienu dovuti. Qalet li flimkien mal-affidavit tagħha, hija kienet qiegħda tannetti x-xhieda li hija kienet tat fis-16 ta' Mejju, 2002, fl-atti tar-rik. Nru. 154/99 JC[17], sabiex din tinqara flimkien mal-affidavit tagħha. Għalqet l-affidavit tagħha billi spjegat li b'riżultat tal-*lockdown* tal-pandemija COVID-19 u matul il-perjodu ta' sentejn, ix-xogħol ta' tkabbir u ta' bejgh tal-fjuri mill-fond kellu jieqaf, iżda issa x-xogħol reġa' qabad, u saħansitra kienu tħawlu wkoll xi siġar tal-ħawħ.

13. Permezz ta' nota ppreżentata fit-30 ta' Jannar, 2023 [18], ir-rikorrenti esebew kopja ta' kuntratt tal-1 ta' Awwissu, 1899, u ieħor tas-6 ta' Lulju, 1922.[19]

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

14. Il-Qorti tibda billi qabel xejn ser tindirizza dawk l-eċċezzjonijiet preliminari tal-intimati li ma ġewx ikkunsidrati fl-ewwel sentenza tagħha.

15. L-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, hija li għandha ssir korrezzjoni fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt indikat fir-raba' paragrafu tar-rikors promotur. Il-Qorti tagħraf li l-kwistjoni ġiet sorvolata permezz tal-

[17] Dok. PM2 *a fol.* 1 sa 8.
[18] Dok. PM1 *a fol.* 225.
[19] Dok. NJT2 *a fol.* 228.

korrezzjoni li ġiet awtorizzata minnha permezz tad-digriet tas-16 ta' Ġunju, 2021, u għaldaqstant tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

16. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li r-rikorrenti għandhom jiddeċiedu liema hija l-liġi applikabbli għall-każ odjern, jiġifieri il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew il-Kap. 199. Huwa jagħmel riferiment għall-premessi numri ħamsa, sitta u sebgħa tagħhom, u jissottometti li minkejja dak li huma jgħidu, huwa ċar mill-premessi tagħhom kif ippreżentati permezz tal-paragrafi disgħa sa tlettax tar-rikors promotur, li huma jafu sew liema liġi għandha tapplika f'dan il-każ partikolari. Il-Qorti tikkondividi din il-fehma għaliex anki mill-premessi kif espressi fil-paragrafi li jsegwu, huwa ċar li r-rikorrenti primarjament jagħrfu l-kirja hija waħda ta' natura agrikola, u tikkunsidra li s-sottomissjonijiet l-oħra tagħhom msejsa fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, saru għall-eventwalità li l-kirja in kwistjoni tiġi kkunsidrata li hija regolata mid-dispożizzjonijiet ta' dik il-liġi. Għaldaqstant il-Qorti ssib it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ġustifikata, u tilqagħha.

17. Iżda l-Qorti tagħraf li jkun opportun li tikkunsidra wkoll it-tlettax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, fejn qiegħed jikkontendi li safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, li daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju, 1931, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti tgħid li ġaladarba qiegħda tikkunsidra li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex imsejjes fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, ikun inutli li tittratta din l-eċċezzjoni, u għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħha.

18. Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iressqu prova tajba li l-fond huwa tassew regolat permezz

tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 jew dawk tal-Kap. 69. Il-Qorti fil-paragrafu preċedenti, fissret li hija tikkunsidra li l-ilment odjern huwa wieħed li jsib l-għeruq tiegħu fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199, u għalhekk mhijiex ser tikkunsidra din l-eċċezzjoni fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Għal dak li jirrigwarda l-prova tal-kirja taħt il-Kap. 199, il-Qorti tgħid li dan jinsab suffiċjentement ippruvat, anki mix-xhieda tal-intimata Mifsud mogħtija permezz tal-affidavit tagħha.

19. Permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jinsisti li r-rikors ordjern huwa intempestiv, għaliex ir-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji a dispożizizzjoni tagħhom li permezz tagħhom setgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond. Il-Qorti tikkunsidra li l-ilment tar-rikorrenti huwa ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti permezz tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk tgħid li dan seta' jitressaq biss quddiem din il-Qorti li għandha l-kompetenza esklussiva sabiex tittrattah u tiddeċiedih. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni ma tiswiex, u l-Qorti tiċħadha, filwaqt li tiċħad ukoll il-ħames eċċezzjoni tal-intimata Mifsud.

20. Ikkunsidrati l-eċċezzjonijiet preliminari kollha, il-Qorti ser tgħaddi sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti fil-mertu taħt id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan wara li kkunsidrat li l-Artikolu 6 ma jistax isib l-ebda applikazzjoni fil-każ odjern, kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, għaliex l-ilment bl-ebda mod ma jolqot xi kwistjoni relatata ma' proċedura legali. Għal din ir-raġuni s-sbatax-il eċċezzjoni tiegħu qiegħda tintlaqa'.

21. Għal dak li jirrigwarda l-mertu, kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199,

partikolarment dawk tal-artikoli 3, 4 u 14, qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mifsud tal-fond, u ma jagħtu l-ebda possibilità li huma jieħdu lura l-pussess tal-imsemmi fond. B'hekk jgħidu li dan wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), kif ukoll mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni Ewropea, u jitolbu sabiex jingħataw rimedju skont kif din il-Qorti jidhrilha xieraq, anki billi jingħataw lura l-fond.

22. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli stante li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà, u sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tkun żvestita jew supussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, u l-Kap. 199 ma jagħmilx dan.

23. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi kif ġej:

> 37.(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.".

24. Il-Qorti tirrileva li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jħarisx lis-sid biss minn 'żvestiment' totali tad-drittijiet u interessi tiegħu fuq il-proprjetà. L-artikolu 37 jgħid illi *'ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà'* ma għandu jinkiseb mingħajr kumpens xieraq. Il-*ius possidendi* tas-sid huwa ċertament interess fi jew dritt fuq proprjetà, u għalhekk it-teħid ta' dak id-dritt huwa kopert bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[20] In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, l-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat sejra tiġi miċħuda.

25. Id-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> "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 jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

26. Skont il-ġurisprudenza tal-QEDB, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ odjern 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.[21] Il-Qorti mill-ewwel tgħid li għalkemm din il-ġurisprudenza essenzjalment tittratta ċirkostanzi fejn il-fond

[20] Ara s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **J & C Properties Limited (C.29114) v. Nazzareno Pulis et**, 23.11.2020.
[21] Ara Bradshaw and Others v. Malta, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

ikun wieħed mibni u urban, l-istess prinċipji huma applikabbli fir-rigward tal-fond in kwistjoni li l-qbiela tiegħu hija regolata permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199.

27. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ġiet ippromulgata l-imsemmija liġi, li kienet intiża biex tipproteġġi l-użu tar-raba' għal finijiet agrikoli, l-għan tagħha kien wieħed leġittimu. L-għan tal-liġi huwa saħansitra rifless fid-dispożizzjonijiet tas-sub-artikolu 4(2) tal-liġi, li jipprovdi għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jieħu r-raba' lura, b'dan illi l-prijorità ewlenija fi kwalunkwe każ hija li titkompla bla xkiel l-attività agrikola fir-raba'. Il-Qorti tagħraf li l-Istat għandu dmir jassikura li jkun hawn prodott agrikolu suffiċjenti u adegwat għall-pajjiż, anki fil-qasam tat-tkabbir tal-fjuri għall-bejgħ f'suq fejn l-importazzjoni tagħhom kienet proprju ineżistenti minħabba n-nuqqas ta' faċilitajiet adegwati għall-preżervazzjoni tajba tagħhom. Tagħraf ukoll li fiż-żmien li ġiet ippromulgata il-liġi, id-dmir tal-Istat kien aktar oneruż, għaliex l-istat ekonomiku u finanzjarju tal-pajjiż kien jirrifletti n-nuqqasijiet li kien hawn fis-soċjetà dak iż-żmien. Barra minn hekk f'dawn l-aħħar snin, minħabba żieda qawwija fil-popolazzjoni ta' Malta, u anki fejn li-iżvilupp fil-faċilitajiet ta' transport u l-preżervazzjoni tal-prodott ġew ammeljorati, żdiedet l-importazzjoni ta' prodotti agrikoli anki tal-fjuri, sabiex jiġi assigurat li d-domanda tintlaħaq sew. Il-Qorti tagħraf li l-Istat xorta waħda għad għandu responsabbilità kbira li jassigura li l-pajjiż ma jistrieħx għal kollox fuq l-importazzjoni, speċjalment wara li faqqgħet il-pandemija tal-COVID-19, kif ukoll jekk ikun hawn interruzzjoni fis-sistema tat-trasport bl-ajru u bil-baħar. Huwa għalhekk li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li s-settur agrikolu fil-gżejjer Maltin ma jfalli fl-ebda mument. Id-diskrezzjoni li għandu l-Istat imbagħad għandha l-limiti

tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali li jgawdi ċ-ċittadin, u kuntrarjament għal dak li jgħid l-intimat Avukat tal-Istat, għalkemm l-Istat huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel lis-sid fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

28. Fil-każ **James and Others v. UK**[22], 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".*[23]

29. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' 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*

[22] App. 8793/79, 21.02.1986.

[23] 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.

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)."*[24]

30. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €1,024 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha[25] applikabbli għas-sena 1987, li skont id-dispożizz-jonijiet tal-Kap. 319 hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti, u anki l-valur lokatizju ta' €5,120 fis-sena 2015 meta skadiet il-konċessjoni ta' enfitewsi temporanja favur ir-rikorrenti, il-Qorti tikkunsidra li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti matul il-perijodu rilevanti. Tirrileva li minkejja li huwa minnu li l-artikolu 4(2) tal-Kap. 199 isemmi diversi ċirkostanzi fejn is-sid jista' jiġi awtorizzat li ma jġeddidx il-kirja agrikola, il-liġi timponi diversi limitazzjonijiet li minħabba fihom is-sid ma jistax jgawdi l-proprjetà tiegħu billi jingħata kumpens ġust. Hawnhekk il-Qorti tiċċita dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et**[26], fejn ingħad:

> *"Madankollu ma huwiex għal kollox eżatt dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi ż-żjieda 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-żjidiet fil-qbiela li jingħataw ma jkunux spiss maħduma fuq kriterji tas-suq ħieles.*
>
> *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."*

[24] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.
[25] Skont il-Perit Tekniku Ġudizzjarju *"...l-esponenti qed tivvaluta s-sit mertu tal-kawża bħala fond bi ġnien miegħu li għandu potenzjal ta' żvilupp biex jsiru alterazzjonijiet/żidiet ... u jsir bdil ta' użu tal-fond għal dar waħda konformi mar-regolamenti sanitarji u bil-ġnien magħha ...".*
[26] Qorti Kostituzzjonali, 23.11.2020.

31. Il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Vincenza *sive* Sina Magro *vs.* L-Avukat tal-Istat et**[27], fejn għamlet dawn l-osservazzjoni qabel tat id-deċiżjoni tagħha:

"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 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 ġust 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 rċevew 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 fil-liġi."

32. Mill-komputazzjoni li għamlet il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, jirriżulta li d-dħul komplessiv li r-rikorrenti setgħu rċevew mill-fond li kieku dan inkera fis-suq miftuħ, jammonta għal tlieta u sebgħin elf mitejn disgħin u tletin Euro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€73,239.46)kif ġej[28]:

Sena	**€**
01.05.87 sa 31.12.87	1,024/12x8=682.67x4/5x1/4=136.54

[27] Qorti Kostituzzjonali, 31.08.2023.

[28] Meħud in konsiderazzjoni li sat-12 ta' Marzu, 1998, li hija d-data li fiha sar l-att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, huma kellhom is-sehem ta' ¼ rappreżentanti s-sehem ta' ommhom mill-4/5 tal-konċessjoni enfitewtika temporanja li kien iddevolva fuqhom mal-mewt tagħha fit-8 ta' Marzu, 1978. Jingħad ukoll li kien biss fit-22 ta' Lulju, 1998, li r-rikorrenti akkwistaw ir-rimanenti 1/5 parti.

1988-1991	1,024x4x4/5x1/4=819.20
1992-1996	1,536x5x4/5x1/4=1,536
1997	2,176x4/5x1/4=435.20
01.01.98 sa 11.03.98	2,176/12x2x4/5x1/4=72.53
12.03.98 sa 21.07.98	2,176/12x5x4/5=725.33
22.07.98 sa 31.12.98	2,176/12x5=906.66
1999-2001	2,176x3=6,528
2002-2006	3,456x5=17,280
2007-2011	4,864x5=24,320
2012-2015	5,120x4=20,480
B'kollox	**73,239.46**

u dan meta d-dħul tar-rikorrenti mill-fond kien ta' madwar disa' mija erbgħa u sebgħin Euro u tnejn u tletin ċenteżmu (€974.32).

Sena	**€**
01.05.87 sa 31.12.87	48.92/12x8x4/5x1/4=6.52
1988-1991	48.92x4x4/5x1/4=39.14
1992-1996	48.92x5x4/5x1/4=48.92
1997	48.92x4/5x1/4=9.78

01.01.98 sa 11.03.98	48.92/12x2x4/5x1/4=1.63
12.03.98 sa 21.07.98	48.92/12x5x4/5=16.31
22.07.98 sa 31.12.98	48.92/12x5=20.38
1999-2001	48.92x3=146.76
2002-2006	48.92x5=244.60
2007-2011	48.92x5=244.60
2012-2015	48.92x4=195.68
B'kollox	**974.32**

33. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l- Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin bejn l-1987 u l-2015. Hawnhekk iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat daqstant tul ta' żmien.

34. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[29], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni*

[29] 29.04.2016.

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 ....".

35. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[30], 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."

36. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[31] 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."

F'każijiet ta' din ix-xorta, il-Qorti tnaqqas 30% mill-ammont komplessiv ta' dak li kellhom jirċievu r-rikorrenti rappreżentanti l-għan leġittimu tal-liġi li fil-każ odjern huwa l-ammont ta' wieħed u għoxrin elf disa' mija wieħed u sebgħin Euro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€21,971.84), 20% jew fil-każ odjern għaxart elef mitejn tlieta u ħamsin Euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€10,253.52), minħabba

[30] 27.06.2019.
[31] 30.09.2016.

l-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjetà in kwistjoni tul il-perijodu kollu għall-ammonti stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, u fl-aħħarnett dik is-somma li jkun irċieva matul is-snin is-sid li fil-każ odjern hija ta' disa' mija erbgħa u sebgħin Euro u tnejn u tletin ċenteżmu (€974.32). Dan iwassal għal kumpens pekunjarju fl-ammont ta' erbgħin elf disa' u tletin Euro u tmienja u sebgħin ċenteżmi (€40,039.78) biex jinżammu l-istess kriterji mħaddma fis-sentenza fl-ismijiet **Magro *vs.* Avukat tal-Istat**. Ma' dan l-ammont għandhom jiżdiedu wkoll id-danni morali fl-ammont ta' €6,000. Il-kumpens hekk likwidat għandu jitħallas lir-rikorrenti unikament mill-intimat Avukat tal-Istat għaliex huwa l-Istat responsabbli sabiex jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin huma salvagwardjati partikolarment fejn huwa proprju egħmilu li jista' jirriżulta fiċ-ċirkostanzi li sabu fihom ir-rikorrenti. Għal din ir-raġuni l-Qorti ssib li l-ewwel tlett eċċezzjonijiet tal-intimata Mifsud huma ġustifikati u tilqagħhom. Dan filwaqt li tiċħad it-talba għar-ripreża tal-fond u tilqa' it-tmintax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, għar-raġuni li l-imsemmija talba għandha titressaq quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti sabiex tittieħed deċiżjoni jekk din hija tassew mistħoqqha skont il-liġi.

<u>Decide</u>

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel, il-ħdax, it-tnax, il-wieħed u għoxrin, it-tnejn u għoxrin eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' it-tieni u s-sbatax u t-tmintax-il eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tieghu;**

2) **Tilqa' l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-intimata Mifsud, u tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tagħha;**

3) **Tilqa' limitatament kif spjegat it-talbiet tar-rikorrenti, u tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari iżda mhux biss, l-artikoli 3, 4 u 14 tal-istess liġi, qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita tal-fond lill-intimata Mifsud u jrenduha impossibbli għalihom li jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond u b'hekk ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u għalhekk tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti, u dan filwaqt li tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' sitta u erbgħin elf disgħa u tletin Euro u tmienja u sebgħin ċenteżmu (€46,039.78), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *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 kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Graziella Aguru Cassar
Deputat Reġistratur